

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2979-25/14

**Ocenění majetkové podstaty dlužníka CALIBRA TANK, s.r.o.,
IČ 25584715, se sídlem Luka nad Jihlavou, U Cihelny 704,
PSČ 588 22**

Objednatel: Krajský soud v Brně,
Husova 15,
601 95 Brno
čj. KSBR 33 INS 7208/2014-A-14

Účel ocenění:

Ocenění majetkové podstaty úpadce dle usnesení Krajského soudu v Brně, čj. KSBR 33 INS 7208/2014-A-14 ze dne 19. 5. 2014

Zhotovitel: Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4

Znalecký posudek obsahuje 40 stran včetně titulního listu a 74 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních

V Praze dne 18. 7. 2014

OBSAH:

1. Znalecký úkol
2. Předmět ocenění
3. Prohlídka a zaměření
4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku
5. Vlastnické a evidenční údaje
6. Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění
7. Ocenění nákladovým způsobem
8. Ocenění výnosovým způsobem
9. Rekapitulace (věcná, výnosová hodnota, nájemné)
10. Ocenění – odhad tržní hodnoty
11. Ocenění hodnoty plnění věřitele
12. Rekapitulace
13. Závěr
14. Podmínky a aplikace metod
15. Přílohy

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně čj. KSBR 33 INS 7208/2014-A-14 ze dne 19. 5. 2014 se ukládá znalci vypracovat písemně znalecký posudek o ceně majetkové podstaty dlužníka CALIBRA TANK, s.r.o. se sídlem Luka nad Jihlavou, U Cihelny 704, PSČ 588 22, IČ 25584715. Znalec provede ocenění hodnoty plnění, které by každý věřitel obdržel při řešení úpadku konkurzem a při navrhovaném způsobu reorganizace, přičemž znalec vyjde zejména z výnosové metody a v rámci ocenění podniku ocení i oddělené části majetkové podstaty ke kterým je uplatněno právo uspokojení ze zajištění. Z tohoto důvodu znalec nepoužil při ocenění ustanovení § 155 Zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (Insolvenční zákon)

2. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti a technologické zařízení dvou čerpacích stanic pohonných hmot ve vlastnictví dlužníka CALIBRA TANK, s.r.o. se sídlem Luka nad Jihlavou, U Cihelny 704, PSČ 588 22, IČ 25584715. Jedná se o:

a, budovu bez č.p. na pozemku p.č. St. 973, pozemek p.č. St. 378 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 346/24, ostatní plocha – manipulační plocha a p.č. 346/174, orná půda, vše v katastrálním území Golčův Jeníkov, obec Golčův Jeníkov, vše zapsáno na LV č. 1978 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, včetně technologie a ostatního vybavení nutného k provozování čerpací stanice.

b, budovu č.p. 315 na pozemku p.č. St. 378, pozemek p.č. St. 378 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 527/5 ostatní plocha – manipulační plocha, vše v katastrálním území Jimramov, obec Jimramov, vše zapsáno na LV č. 736 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, včetně technologie a ostatního vybavení nutného k provozování čerpací stanice.

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla(y) provedena dne 24. 6. 2014 za přítomnosti obsluhy čerpací stanice.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Golčův Jeníkov, LV č. 1978 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 3. 6. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území vyhotovený Katastrálním úřadem pro kraj Vysočina, pracoviště Havlíčkův Brod pro k.ú. Jimramov, LV č. 736 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 3. 6. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- kopie snímků katastrálních map

- údaje o ročních výtočích na čerpacích stanicích za rok 2011, 2012 a 1. pololetí roku 2014
- údaje o insolvenčním řízení získané z veřejně dostupných zdrojů (internet-justice.cz)
- reorganizační plán společnosti CALIBRA TANK, s.r.o. ze dne 14. 3. 2014
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 182/2006 Sb., (insolvenční zákon), v platném znění
- Vyhláška č. 313/2007 Sb.

Poznámka:

A) Znalec neobdržel od dlužníka žádné informace a jednatel dlužníka na žádost znalce o poskytnutí ekonomických údajů o provozu čerpacích stanic si tuto písemnou žádost nepřevzal a ani na ní nijak nereagoval.

B) Pro účely ocenění znalec vycházel ze seznamu majetku dlužníka uvedeného v příloze č. 1 insolvenčního návrhu dlužníka – návrh na povolení reorganizace ze dne 14. 3. 2014.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Z výpisů z katastru nemovitostí LV č. 1978 a LV č. 736 vyhotovených k datu 3. 6. 2014 vyplývá, že vlastníkem uvedených nemovitostí je společnost CALIBRA TANK, s.r.o. se sídlem Luka nad Jihlavou, U Cihelny 704, PSČ 588 22, IČ 25584715.

Účetní výkazy firmy dlužníka nebyly znalci poskytnuty, a proto o vlastnictví technologického zařízení a vybavení čerpacích stanic vychází znalec z údajů uvedených v insolvenčním návrhu dlužníka, dle kterého je technologické zařízení a vybavení stanic taktéž ve vlastnictví dlužníka.

6. Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

6.1 Z výpisu z KN pro katastrální území Golčův Jeníkov, obec Golčův Jeníkov, LV č. 1978 vyhotoveného dálkovým přístupem k datu 3. 6. 2014 vyplývá, že na předmětných nemovitostech vázne zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek – faktur vystavených na základě rámcové smlouvy a k zajištění budoucí podmíněné pohledávky, vše do výše 45 000 000,- Kč s příslušenstvím pro ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, Holešovice 170 00 Praha, IČ 60193531 s právními účinky vkladu práva ke dni 1. 2. 2013.

Dále jsou na LV č. 1978 evidovány tyto související zápisy:

- Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zástavního práva ze dne 26. 2. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 28. 2. 2014.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136, odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

CALIBRA TANK, s.r.o. se sídlem Luka nad Jihlavou, U Cihelny 704,
IČ 25584715.

- Usnesení insolvenčního soudu o úpadku, Krajský soud v Brně, čj. KSBR33 INS 7208/2014-A-14 ze dne 19. 5. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 19. 5. 2014.

6.2 Z výpisu z KN pro katastrální území Jimramov, obec Jimramov, LV č. 736 vyhotoveného dálkovým přístupem k datu 3. 6. 2014 vyplývá, že na předmětných nemovitostech vázne zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek – faktur vystavených na základě rámcové smlouvy a k zajištění budoucí podmíněné pohledávky, vše do výše 45 000 000,- Kč s příslušenstvím pro ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, Holešovice 170 00 Praha, IČ 60193531 s právními účinky vkladu práva ke dni 1. 2. 2013.

Dále jsou na LV č. 736 evidovány tyto související zápisy:

- Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zástavního práva ze dne 26. 2. 2014.
Právní účinky zápisu ke dni 28. 2. 2014

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136, odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

CALIBRA TANK, s.r.o. se sídlem Luka nad Jihlavou, U Cihelny 704,
IČ 25584715.

- Usnesení insolvenčního soudu o úpadku, Krajský soud v Brně, čj. KSBR33 INS 7208/2014-A-14 ze dne 19. 5. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 19. 5. 2014.

6.3 Ze zástavní smlouvy ze dne 28. 1. 2013 dále vyplývá, že předmětem zástavy ve prospěch věřitelů ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha, IČ 60193531 a DATA MANAGMENT CZ., s.r.o., Jilská 446/8, Praha 1 - Staré Město, 110 000, IČ 25493485 jsou movité věci a to:

- u čerpací stanice postavené na pozemku p.č. St. 973, pozemek p.č. St. 378 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 346/24, ostatní plocha – manipulační plocha - stanice s jedním stojanem typu ADAST (1 x multiprodukt tříproduktový, oboustranný) a podzemními nádržemi 3 x 20 000 m³, a to včetně technologie nutné k provozování čerpací stanice, vybavení a zařízení shopů, vysavače a vzduchu; vše v katastrálním území Golčův Jeníkov (pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod a to na LV č. 1978 pro k.ú. Golčův Jeníkov.

- u čerpací stanice postavené na pozemku p.č. St. 378, pozemek p.č. St. 378 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 527/5 ostatní plocha – manipulační plocha - stanice se třemi stojany typu ADAST (2 x jednodukotový a 1 x dvouproduktový, oboustranný) a podzemními nádržemi 4 x 32 000 m³ a to včetně technologie nutné k provozování čerpací stanice, vybavení a zařízení shopů, vysavače a vzduchu; vše v katastrálním území Jimramov, (pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, a to na LV č. 736 pro k.ú. Jimramov).

e) Technologické vybavení

Nález: mimo stavební konstrukce a objekty oceněné v předchozích odstavcích se cena čerpací stanice doplňuje o technologická zařízení. V tomto případě jde o výdejní stojan pohonných hmot. Čerpací stanice disponuje jedním oboustranným výdejním stojanem.

- výdejní stojan
- vysavač
- kompresor

Věcná hodnota technologického zařízení byla převzata ze znaleckého posudku č. 7369 – 132/2014 znalce ing. Miroslava Koláře ze dne 4. 7. 2014. Posudek je přílohou tohoto ocenění.

Věcná hodnota technologického zařízení (bez DPH)

130 000,- Kč

Celková věcná hodnota čerpací stanice pohonných hmot: 2 863 000,- Kč

7.2 Čerpací stanice pohonných hmot Jimramov

A. Nález

A.1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti provozní nemovitosti čerpací stanice č.p. 315 včetně příslušenství na pozemkové parcele p.č. st. 378 a ostatní plochy – manipulační plochy p.č. 527/5 v k.ú. Jimramov, okres Žďár nad Sázavou.

A.2. Podklady pro vypracování posudku

Podkladem pro vypracování tohoto tržního ocenění jsou k dispozici následující podklady zajištěné objednatelem i zhotovitelem:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, pracoviště Žďár nad Sázavou pro k.ú. Jimramov, LV č. 736 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 3. 3. 2014 s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- výměry, informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- informace ze stavební a stavebně právní dokumentace uložené v archivu MÚ Nové Město na Moravě
- usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 19. 5. 2014, čj. KSBR 33 INS 7208/2014-A-14
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1 000 pro k.ú. Jimramov
- notářský zápis ze dne 28. 1. 2013 čj. N 40/2013 a NZ 33/2013
- poznatky z analýzy příslušného segmentu trhu v místě a čase
- fotodokumentace
- cenové podklady:
Ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou jednotku a účelovou jednotku 2013 zpracované ÚRS Praha.
Zákon o oceňování majetku č. 151/97 Sb.

A.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření celé nemovitosti byla provedena znalcem dne 24. 6. 2014 za přítomnosti obsluhy čerpací stanice. Dlužník na výzvu znalce nereagoval a v nemovitosti nebyl přítomen. Pořízena byla informační fotodokumentace.

A.4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Jimramov, LV č. 736 vyhotoveného dálkovým přístupem k datu 3. 3. 2014 je jako vlastník uvedena společnost CALIBRA TANK, s.r.o., U Cihelny 704, Luka nad Jihlavou, 588 22, IČ 25584715

A.5. Stručný popis nemovitosti, dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předal objednatel tohoto posudku jen základní geodetickou dokladaci s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností a Usnesení Krajského soudu. Zhotovitel ocenění provedl za účelem získání dalších informací návštěvu nemovitosti, její zaměření a prostudoval relevantní doklady uložené v archivu SÚ MÚ v Novém Městě na Moravě. Z těchto informací byly získány údaje o stáří nemovitosti a o jejím věcném obsahu.

Prohlídkou nemovitosti zhotovitelem ocenění byly dále získány další informace o dosavadním a současném stavu čerpací stanice, zejména pak stavebnětechnickém stavu, prováděné stavební údržbě, způsobu užívání atd.

Čerpací stanice byla postavena v roce 1981, po nabytí stávajícím vlastníkem v roce 2000 byla v roce 2003 provedena rekonstrukce kiosku do shledaného stávajícího stavu (interiér-podlahy z dlažeb, vybavenost kuchyňky, WC, skladu i hlavní prodejní místnosti, plastová okna a vstupní dveře, exteriér-strukturovaná omítka). Z technologického zařízení byly vyměněny stojany s odběrnými místy pohonných hmot. Nemovitost čerpací stanice je včetně příslušenství a pozemku trvale užívána ke svému určenému a jedinému účelu. Byla pořízena dostupná prezentující fotodokumentace. Čerpací stanice se nachází v provozuschopném stavu a k datu tohoto ocenění je provozována v nájemním vztahu.

Na pozemku nejsou mimo hlavní stavbu kiosku a přestřešení odběrných míst postaveny žádné jiné stavby až do podzemního úložiště nádrží PHM a venkovních úprav, zejména zpevněných ploch, žumpy, odlučovače olejů, olejové jímky, odlučovače písku a přípojek inženýrských sítí.

Pozemek patřící do vlastnictví k čerpací stanici není oplocen, je přístupný z okresní komunikace, čerpací stanice je položena na severním okraji zastavěné části obce, v jejím údolním prostředí.

Pozemek čerpací stanice je složen ze dvou pozemkových parcel užití zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha - manipulační plocha. Pozemek je nepravidelného lichoběžníkového tvaru, přiléhá k již zmíněné komunikaci. Je rovinný, napojen na obecní rozvody vody a elektřiny, splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Úložiště nádrží je odkanalizováno proti úniku olejů do vlastní jímky přes odlučovač ropných látek. Mimo zastavěné plochy a zpevněné plochy je pozemek zatravněn. Pozemkové parcely tvoří se stavbami čerpací stanice a dalším příslušenstvím jedním funkčním celem (stejně vlastnictví).

A.6. Nemovitost obsahuje tyto součásti:

- a, kiosek čerpací stanice č.p. 315
- b, přestřešení odběrných míst
- c, inženýrské a speciální stavby a venkovní úpravy – obsah viz. ocenění
- d, pozemky
- e, technologické vybavení (viz. posudek v příloze)

B. Posudek

B.1. Úvod k ocenění

Podkladem pro sjednávání prodejní ceny podle tohoto ocenění je tržní hodnota (obvyklá cena). Tato tržní hodnota (obvyklá, objektivní cena) je definována v souladu se Zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku oboustranně a dobrovolně mezi prodávajícím a kupujícím za předpokladu zájmu obou stran na provedení obchodu bez ovlivňování z jakéhokoliv důvodu s přihlédnutím ke všem vlivům připadajícím v úvahu (podnikatelský subjekt, ekonomické prostředí a specifika daného druhu podnikání, schopnost dosažení výnosů, pověst podniku, značka a další nemotné statky, prodej podobných nemovitostí v místě a čase, finanční a účetní hodnota podniku atd.). Tato obvyklá cena nemovitosti je vyhotovena k datu vyznačeném na titulní straně posudku, její platnost je dána eventuálními změnami vnějšími (trh s nemovitostmi, stav hospodářství, ...) a vnitřními (změny statutu stavby, změny v možnosti využívání ploch, změny ve vybavenosti stavby, ...).

B.1.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o určení nákladů na pořízení nemovitosti v současných cenách stavebních prací, snížené o přiměřené opotřebení s přihlédnutím k současnému stavebnětechnickému stavu. Základní pomůckou pro zjištění věcné resp. reprodukční hodnoty staveb jsou Ukazatele průměrných orientačních cen na účelovou a měrnou jednotku vydávané po obdobích ÚRS Praha, a.s., vycházející ze široké statistické činnosti tohoto ústavu. Ukazatele jsou zveřejňovány v úrovni ZRN staveb a jsou členěny dle JKSO. Úprava jednotkové ceny o další reálně dosahované náklady při realizaci staveb je následující:

- vedlejší náklady spojené s umístěním stavby 6,5 %
(dále se proto konkrétní cenové ukazatele upravují ve výpočtu koef. 1,065)

a) Kiosek čerpací stanice č.p. 315

Nález: jde o samostatně stojící vedlejší drobnou stavbu zděné konstrukce o tloušťce zdiva do 30 cm, jednoduchého obdélníkového tvaru s nespalným stropem. Zastřešení je plochou střechou o mírném spádu k zadní straně, hladkou plechovou krytinou, klempířské konstrukce střechy tvoří oplechování atiky, žlaby a svody. Venkovní omítky jsou ze strukturované omítkoviny, obložení zadní strany je původní, z kabřince, sokl z keramické dlažby, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Výplně otvorů tvoří okna a dveře plastové, v zadní stěně jedny dveře dřevěné palubkové a okna dřevěná zdvojená. Podlahy kiosku jsou z keramické dlažby. Hlavní prodejní místnost je vybavena pultem s regály pro zboží. Kuchyňka s kuchyňským nábytkem, dřez, keramický obklad. Technická místnost s umyvadlem, elektrický bojler, keramický obklad, WC s mísou kombi a keramickým obkladem. Vnitřní dveře hladké do ocelových zárubní. Vytápění elektrické přímotopné. Skladové místnosti volné s podlahou z dlažby.

Výměry: (obestavěný prostor)

1.NP včetně zastřešení $7,52 \times 10,59 \times (3,07 + 3,20) \times 0,5 = 249,66 \text{ m}^3$

Výpočet ceny:

vedlejší stavby zděné

cenový ukazatel

2 237,- Kč/m³

koef. vybavenosti x 1,006

2 250,- Kč/m³

výpočet:

$249,66 \times 2 250,- \text{ Kč/m}^3 =$

561 735,- Kč

opotrebení: stáří – 1981 = 33 roků, provedena rekonstrukce v roce 2003, předpoklad další životnosti 30 roků

$33 \times 100 / 33 + 30 = 52,38 \%$	- 294 236,- Kč
věcná hodnota kiosku č.p. 315	267 499,- Kč

b) Přestřešení odběrných míst

Nález: ocelový přístřešek postavený před kioskem čerpací stanice, svařená ocelová konstrukce z U profilů, sloupy, rám s nosníky, plechová trapézová krytina, spád střechy odvodněn na střechu kiosku. Celá konstrukce je opatřena nátěrem.

Výměry: (obestavěný prostor)

1.NP včetně zastřešení $7,65 \times 8,11 \times [(2,95 + 4,12) \times (0,5 + 0,23)] = 233,59 \text{ m}^3$

Výpočet ceny:

přístřešky - ocelové

cenový ukazatel

1 590,- Kč/m³

koef. vybavenosti x 1,000

1 590,- Kč/m³

výpočet:

$233,59 \times 1 590,- \text{ Kč/m}^3 =$

371 408,- Kč

opotrebení: stáří – 1981 = 33 roků, předpoklad další životnosti 30 roků

$33 \times 100 / 33 + 30 = 52,38 \%$	- 194 543,- Kč
--------------------------------------	----------------

věcná hodnota přestřešení	176 865,- Kč
---------------------------	--------------

c) Inženýrské a speciální stavby a venkovní úpravy

Nález: na pozemku v okolí kiosku a přestřešení jsou provedeny venkovní úpravy sloužící k provozu čerpací stanice, jednak k umožnění přístupu zákazníků, tj. příjezd a odjezd vozidel a jednak k vlastnímu zajištění nezávadnosti zařízení vyplývající z ekologických předpisů a norem. Jde tedy zejména o zpevněné pěši a pojezdové komunikační plochy, úložiště nádrží pohonných hmot, vlastní ocelové nádrže o objemu 4 x 32 000 l. Popis venkovních úprav uveden v části A.

Výpočet ceny dle zjištěných výměr:

asfaltová komunikace	701 m ²	2 093 898,- Kč
plochy zámkové dlažby	64,30 m ²	74 010,- Kč
přípojka vodovodu	28 bm	86 629,- Kč
žumpa	54,07 m ³	285 533,- Kč
kanalizace do žumpy	14 bm	40 258,- Kč
kanalizace u nádrží	36 bm	103 520,- Kč
úložiště nádrží		504 807,- Kč
ocelové nádrže	128 m ³	1 031 253,- Kč
lapač písku	2,34 m ²	12 357,- Kč
jímka oleje	2,34 m ³	12 357,- Kč
odlučovač olejů	9,45 m ³	96 010,- Kč
sklad lahví plynů		6 000,- Kč
celkem		4 349 495,- Kč

opotrebení: stáří – 1981 = 33 roků, 1,5 % za 1 rok

$$33 \times 1,5 = 49,50 \%$$

- 2 153 000,- Kč

věcná hodnota venkovních úprav

2 196 495,- Kč

Věcná hodnota staveb celkem

2 640 859,- Kč

d) Pozemek

Nález: Pozemky jsou popsány v části A, statut místa – ostatní obce.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
St. 378	Zastavěná plocha a nádvoří	77
527/5	Ostatní plocha – manipulační plocha	2 312
Celkem		2 389

Ocenění:

Ocenění pozemků je provedeno v úrovni cen obvyklých pro parcely v intravilánu (ucelené zástavbě) obce. Pozemek je cenově zohledněn již stávající zastavěností a tím nemožností investiční příležitosti. Napojení inženýrských sítí není kompletní, splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Při analýze příslušného segmentu trhu byly posuzovány pozemky v nabídce prodeje v širším okolí Jimramova a byl nalezen jen jeden pozemek pro komerční využití ve Žďáru nad Sázavou za nabídkovou cenu 300,- Kč/m². Protože nebyly nalezeny jiné příklady srovnatelných pozemků, bude tato nalezená cena posuzována ve vztahu lokality oceňované nemovitosti a lokality města Žďár nad Sázavou. Z tohoto poměru je usuzováno, že obvyklá cena pozemku se v lokalitě posuzovaného pozemku pohybuje v úrovni 150,- Kč/m².

Celková výměra pozemků:

2 389 m²

Výpočet:

$$2\,389\text{ m}^2 \times 150,-\text{ Kč/m}^2 =$$

358 350,- Kč

Takto stanovená cena porovnávací metodou se upravuje s ohledem na skutečnosti, že se jedná o cenu nabídkovou a nikoliv skutečně realizovanou, a dále náklady na provize zprostředkovateli prodeje, poplatky, právní úkony, daně a konečně i možné smluvní dohody stran obchodu o 5 %.

Výpočet:

$$358\,350,-\text{ Kč} \times 0,95 = 340\,432,-\text{ Kč}$$

Hodnota pozemků

340 432,- Kč

Celková věcná hodnota staveb a pozemků:

2 981 291,- Kč

Celková věcná hodnota staveb a pozemků po zaokrouhlení:

2 981 000,- Kč

e) Technologické vybavení

Nález: mimo stavební konstrukce a objekty oceněné v předchozích odstavcích se cena čerpací stanice doplňuje o technologická zařízení. V tomto případě jde o výdejní stojany pohonných hmot. Čerpací stanice disponuje třemi výdejními stojany. Dva stojany mají jen jedno výdejní místo, zbývající dvě výdejní místa.

- 3 výdejní stojany
- vysavač
- kompresor

Věcná hodnota technologického zařízení byla převzata ze znaleckého posudku č. 7369 – 131/2014 znalce ing. Miroslava Koláře ze dne 4. 7. 2014. Posudek je přílohou tohoto ocenění.

Věcná hodnota technologického zařízení (bez DPH): 470 000,- Kč

Celková věcná hodnota čerpací stanice pohonných hmot: 3 451 000,- Kč

7.3 Rekapitulace věcné hodnoty:

Čerpací stanice pohonných hmot Golčův Jeníkov	2 863 000,- Kč
Čerpací stanice pohonných hmot Jimramov	3 451 000,- Kč
Celková věcná hodnota oceňovaného majetku	6 314 000,- Kč

8. Ocenění výnosovým způsobem

Při výpočtu výnosové hodnoty oceňovaného majetku se vychází ze skutečnosti, že se jedná o prakticky jednoúčelově využitelné stavby s převážně pevně zabudovaným strojně-technologickým zařízením, které společnost CALIBRA TANK, s.r.o. pronajímá (nájemní smlouva nebyla poskytnuta). Vzhledem k tomu, že znalci nebyly poskytnuty požadované hospodářské výsledky společnosti CALIBRA TANK, s.r.o., resp. společnosti nájemce dosažené při provozování čerpacích stanic za období 2011 až 1. pololetí 2014, vychází znalec při stanovení stabilizovaného výnosu z dílčích informací poskytnutých nájemcem čerpacích stanic. Jedná se zejména o dílčí údaje o výtočích, výnosech a nákladech za část období 11. 10. 2013 – 31. 12. 2013 a 1. 1. 2014 – 30. 5. 2014.

8.1 Čerpací stanice Golčův Jeníkov

8.1.1 Výnosová hodnota

Výtoče PHM v litrech

2011	2012	2013 (odhad)	2014 (odhad)
467 778	310 445	208 611	312 188

Pro výpočet stabilizovaného výnosu z prodeje PHM je uvažováno s průměrem výše uvedených hodnot výtoče, tj. 324 755 l/rok.

Provedená analýza dosahované průměrné marže z prodeje PHM v tuzemsku ukazuje, že se marže pohybuje podle jednotlivých parametrů čerpacích stanic (lokalita, cenotvorné faktory, kvalita pohonných hmot, značka provozovatele – image) od 1,50 Kč do 2,00 Kč/l. V daném případě byla zvolena marže ve výši 1,75 Kč/l. U výnosů z prodeje zboží (kiosky) je uvažována marže 25 %.

Výpočet:

Výnosy:

a, výnos z prodeje PHM za rok 2014 (odhad) $324\,755\text{ l} \times 1,75\text{ Kč/l} = 573\,571,-\text{ Kč/rok}$

b, výnos z prodeje zboží – shop

Tržby z prodeje 1. 1. 2014 – 31. 5. 2014 456 000,- Kč

Tržby z prodeje zboží za rok 2014 (odhad) $(456\,000 / 5) \times 12 = 1\,094\,400,-\text{ Kč}$

Výnos z prodeje zboží za rok 2014 (odhad) $1\,094\,400 \times 0,25 = 273\,600,-\text{ Kč/rok}$

c, výnosy celkem (PHM + shop): $573\,571,-\text{ Kč/rok} + 273\,600,-\text{ Kč/rok} = 847\,171,-\text{ Kč/rok}$

Náklady:

Odhad nákladů vychází z dílčích údajů poskytnutých nájemcem čerpacích stanic a údajů z provozu obdobných zařízení z databáze znalce.

8.2 Čerpací stanice Jimramov

8.2.1 Výnosová hodnota

Výtoče PHM v litrech

2011	2012	2013 (odhad)	2014 (odhad)
464 545	410 736	236 982	347 179

Pro výpočet stabilizovaného výnosu z prodeje PHM je uvažováno s průměrem výše uvedených hodnot výtoče, tj. 364 860 l/rok.

Provedená analýza dosahované průměrné marže z prodeje PHM ukazuje, že se marže pohybuje podle jednotlivých parametrů čerpacích stanic (lokalita, cenotvorné faktory, kvalita pohonných hmot, značka provozovatele – image) od 1,50 Kč do 2,00 Kč/l. V daném případě byla zvolena marže ve výši 1,75 Kč/l. U výnosů z prodeje zboží (kiosky) je uvažována marže 25 %.

Výpočet:

Výnosy:

- a, stabilizovaný výnos z prodeje PHM $364\,860\text{ l} \times 1,75\text{ Kč/l} = 638\,506,-\text{ Kč/rok}$
- b, výnos z prodeje zboží – shop
- Tržby z prodeje 1. 1. 2014 – 31. 5. 2014 $503\,000,-\text{ Kč}$
- Tržby z prodeje zboží za rok 2014 (odhad) $(503\,000 / 5) \times 12 = 1\,207\,200,-\text{ Kč}$
- Výnos z prodeje zboží za rok 2014 (odhad) $1\,207\,200 \times 0,25 = 301\,800,-\text{ Kč/rok}$
- c, výnosy celkem (PHM + shop): $638\,506,-\text{ Kč/rok} + 301\,800,-\text{ Kč/rok} = 940\,306,-\text{ Kč/rok}$

Náklady:

Odhad nákladů vychází z dílčích údajů poskytnutých nájemcem čerpacích stanic a údajů z provozu obdobných zařízení z databáze znalce.

spotřeba vody a energie	40 440,- Kč
materiál	14 400,- Kč
opravy a údržba	19 200,- Kč
mzdy	374 400,- Kč
daně, pojištění (odhad)	16 080,- Kč
odpisy	112 911,- Kč
celkem	577 431,- Kč

Zisk před zdaněním: $940\,306 - 577\,431 = 362\,875$

Daň z příjmu (19 %) $= 68\,946$

Zisk po zdanění $= 293\,929$

Míra kapitalizace 8%

Výnosová hodnota: $293\,929 / 0,08 = 3\,674\,113$

Výnosová hodnota (po zaokrouhlení): 3 674 000,- Kč

8.2.2 Výpočet nájemného:

Pro stanovení obvyklého nájemného byla provedena rozsáhlá analýza příslušného segmentu trhu zaměřená na realizované pronájmy srovnatelných nemovitostí tohoto charakteru. Vzhledem k tomu, že nebylo možné zjistit dostatečné množství relevantních informací o uskutečněných pronájmech, byla výše nájemného stanovena výpočtem.

Výpočet nájemného byl stanoven podle vzorce $N = TH * r/12$

kde N = měsíční nájemné

TH = tržní hodnota (obvyklá cena) pronajímaného majetku

r = kapitalizační míra

Komentář:

Pro výpočet obvyklého nájemného byla tržní hodnota majetku stanovena ve výši jeho výnosové hodnoty, tj. 3 674 000,- Kč. Kapitalizační míra (r) byla stanovena s přihlédnutím k vyhlášce Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů pro stavby dle převažujícího způsobu využití, ve výši 8,0 %.

výpočet $N = 3\,674\,000 \times 0,08/12 = 24\,493,-$ Kč/měsíc

Obvyklé nájemné (po zaokrouhlení): 24 500,- Kč/měsíc

Podíl nájemného na výnosu z prodeje PHM - $24\,500 \times 12/638\,505 = 0,4604$

Podíl nájemného na výnosu z prodeje PHM (po zaokrouhlení) 46 %

8.3 Rekapitulace výnosové hodnoty:

Čerpací stanice pohonných hmot Golčův Jeníkov	2 485 000,- Kč
Čerpací stanice pohonných hmot Jimramov	3 674 000,- Kč
Celková výnosová hodnota oceňovaného majetku	6 159 000,- Kč

9. Rekapitulace (věcná hodnota, výnosová hodnota, nájemné)

9.1 Golčův Jeníkov

Věcná hodnota (nákladový způsob)	Kč	2 818 000,- Kč
Výnosová hodnota	Kč	2 485 000,- Kč
Odhad průměru reálně dosažitelného nájemného	Kč/měsíc	16 600,- Kč

9.2 Jimramov

Věcná hodnota (nákladový způsob)	Kč	3 245 000,- Kč
Výnosová hodnota	Kč	3 674 000,- Kč
Odhad reálně dosažitelného nájemného	Kč/měsíc	24 500,- Kč

10. Ocenění – odhad tržní hodnoty

Pro stanovení tržní hodnoty bylo provedeno závěrečné hodnocení oceňovaného majetku s přihlédnutím k následujícím faktorům:

- umístění čerpacích stanic a vliv lokality na výsledky provozu
- rozsah a kapacita (počet výdejních míst)
- roční výtoče, podmínky dodávek PHM, dosahované marže a možnosti její optimalizace
- stáří a technický stav zařízení
- náklady provozu, případně možnosti jejich optimalizace

Po zvážení výše uvedených faktorů se znalec při stanovení výsledné tržní hodnoty přiklání k výsledkům stanoveným výnosovou metodou.

10.1 Čerpací stanice pohonných hmot Golčův Jeníkov

Budova bez č.p. na pozemku p.č. St. 973, pozemek p.č. St. 378 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 346/24, ostatní plocha – manipulační plocha a p.č. 346/174, orná půda, vše v katastrálním území Golčův Jeníkov, obec Golčův Jeníkov, vše zapsáno na LV č. 1978 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, včetně technologie tj. podzemní nádrže 3 x 20 000 m³, jeden výdejní stojan typu ADAST (1 x multiprodukt tříproduktový, oboustranný) a ostatní vybavení nutné k provozování čerpací stanice.

Tržní hodnota (obvyklá cena) 2 485 000,- Kč

Slovy: dvěmilionyčtyřistaosmdesátčetřtisíc korun českých

10.2 Čerpací stanice pohonných hmot Jimramov

Budova č.p. 315 na pozemku p.č. St. 378, pozemek p.č. St. 378 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 527/5 ostatní plocha – manipulační plocha, vše v katastrálním území Jimramov, obec Jimramov, vše zapsáno na LV č. 736 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, včetně technologie tj. podzemní nádrže 4 x 32 000 m³, tři výdejní stojany typu ADAST (2 x jednoduktoový a 1 x dvouproduktový, oboustranný) a ostatní vybavení nutné k provozování čerpací stanice.

Tržní hodnota (obvyklá cena) 3 674 000,- Kč

Slovy: třímilionyšestsetosmdesátčetřtisíc korun českých