

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2994-40/14

**Ocenění majetkové podstaty dlužníka CALIBRA PLUS, s.r.o.,
IČ 60826410, se sídlem Jihlava, Na Hranici 4039/8, PSČ 586 01**

Objednatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.,
CITY TOWER , Hvězdova 1716/2b,
140 78 Praha 4
insolvenční správce JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D

Účel ocenění:
Ocenění majetkové podstaty úpadce pro účely zpeněžení v rámci konkurzu.

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

Znalecký posudek obsahuje 41 stran včetně titulního listu 92 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních

V Praze dne 12. 11. 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)
10. Ocenění – odhad tržní hodnoty
11. Závěr
12. Podmínky a aplikace metod
13. Přílohy

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit hodnotu majetkové podstaty úpadce CALIBRA PLUS, s.r.o. se sídlem Jihlava, Na Hranici 4039/8, PSČ 586 01, IČ 60826410, pro účely zpeněžení v rámci konkurzu. (sp. zn. KSBR 38 INS 11257/2014).

2. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti a technologické zařízení pěti čerpacích stanic pohonných hmot ve vlastnictví úpadce CALIBRA PLUS, s.r.o. se sídlem Jihlava, Na Hranici 4039/8, PSČ 586 01, IČ 60826410. Jedná se o:

a, budovu bez č.p. na pozemku p.č. St. 1064 a St. 1065 (pozemky jiného vlastníka), vše v katastrálním území Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou, vše zapsáno na LV č. 1439 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 bez č.p. na pozemku p.č. St. 49, pozemek p.č. St. 49, zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 124/25, 124/27 a 124/28 ostatní plocha – manipulační plocha, vše v katastrálním území Otín nad Jihlavou, obec Luka nad Jihlavou, vše zapsáno na LV č. 577 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, včetně technologie a ostatního vybavení nutného k provozování čerpací stanice.

c, budovu č.p. 653 na pozemcích p.č. St. 932, St.1178 a St.1860, pozemky p.č. St. 932, St.1178 a St.1860, zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 2369/1 a 2369/3 ostatní plocha – manipulační plocha, vše v katastrálním území Polná, obec Polná, vše zapsáno na LV č. 384 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, včetně technologie a ostatního vybavení nutného k provozování čerpací stanice.

d, budovu bez č.p. na pozemcích p.č. St. 3056 a 3057, pozemky p.č. St. 3056 a 3057, zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 3701/10, 3701/11 a 3701/12, ostatní plocha – jiná plocha a manipulační plocha, vše v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, vše zapsáno na LV č. 3870 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, včetně technologie a ostatního vybavení nutného k provozování čerpací stanice.

e, budovu bez č.p. na pozemku p.č. St. 449, pozemek p.č. St. 449, zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 1102/12, 1102/15, 1102/16 a 1102/17, ostatní plocha – jiná plocha, komunikace, zeleň a manipulační plocha, vše v katastrálním území Božejov, obec Božejov, vše zapsáno na LV č. 1439 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, včetně technologie a ostatního vybavení nutného k provozování čerpací stanice.

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídky se zaměřením byly provedeny ve dnech 24. 9. 2014 až 6. 10. 2014 za přítomnosti obsluh čerpacích stanic, s výjimkou čerpací stanice Božejov, která je ke dni ocenění mimo provoz.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ždírec nad Doubravou, LV č. 1439 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 11. 11. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Ždírec nad Doubravou ze dne 30.9.2014
- studium stavební a stavebně právní dokumentace uložené v archivu MÚ Ždírec nad Doubravou
- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Otín nad Jihlavou LV č. 577 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 11. 11. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Otín nad Jihlavou ze dne 30.9.2014
- studium stavební a stavebně právní dokumentace uložené v archivu MÚ Luka nad Jihlavou
- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Polná, LV č. 384 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 11. 11. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Polná ze dne 30.9.2014
- geometrický plán pro vyznačení budovy ze dne 28.6.2002 č. 261/2002 odsouhlasený KÚ Jihlava ze dne 26.6.2002 č. 616/2002
- studium stavební a stavebně právní dokumentace uložené v archivu MÚ Polná
- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, LV č. 3870 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 11. 11. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Frenštát pod Radhoštěm ze dne 30.9.2014
- studium stavební a stavebně právní dokumentace uložené v archivu MÚ Frenštát pod Radhoštěm
- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Božejov, LV č. 73 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 11. 11. 2014, s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Pelhřimov ze dne 30.9.2014
- studium stavební a stavebně právní dokumentace uložené v archivu MÚ Pelhřimov
- údaje o ročních výtočích na čerpacích stanicích za roky 2011, 2012 a 1. – 7. měsíc roku 2014
- údaje o insolvenčním řízení získané z veřejně dostupných zdrojů (internet-justice.cz)
- Pověření insolvenčního správce Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s. ze dne 22. září 2014 čj. KSBR 38 INS 11257/2014
- Notářský zápis ze dne 28.1.2013 čj. N 40/2013 a NZ 33/2013
- soupis majetkové podstaty dlužníka ze dne 5. 9. 2014
- skutečnosti, výměry a informace zjištěné na místě samém
- provedená analýza trhu s nemovitostmi v daném druhu, místě a čase

- cenové podklady: - Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2014 zpracované ÚRS Praha
- pořízená vlastní fotodokumentace
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 182/2006 Sb., (insolvenční zákon), v platném znění

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 soupisu majetkové podstaty dlužníka uvedeného v příloze č. 2 ze dne 5. 9. 2014.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Z výpisů z katastru nemovitostí LV č. 1439, LV č. 577, LV č. 384, LV č. 3870 a LV č. 73 vyhotovených k datu 11. 11. 2014 vyplývá, že vlastníkem uvedených nemovitostí je společnost CALIBRA PLUS, s.r.o. se sídlem Jihlava, Na Hranici 4039/8, PSČ 586 01, IČ 60826410. Účetní výkazy firmy dlužníka nebyly znalci poskytnuty, a proto o vlastnictví technologického zařízení a vybavení čerpacích stanic vychází znalec z údajů uvedených v soupisu majetkové podstaty, dle kterého je technologické zařízení a vybavení stanic taktéž ve vlastnictví dlužníka.

6. Práva a omezení vážnoucí na předmětu ocenění

6.5 Z výpisu z KN pro katastrální území Božejov, obec Božejov, LV č. 73 vyhotoveného dálkovým přístupem k datu 11. 11. 2014 vyplývá, že na předmětných nemovitostech vázne zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 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 20. 3. 2013.

Dále jsou na LV č. 73 evidovány tyto související zápisy:

- Zástavní právo exekutorské pro Slovnaft Česká republika, spol. s r.o., ve výši 1 563 036,10 Kč
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí pro Slovnaft Česká republika, spol. s r.o.
- Zahájení exekuce
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu OSSZ Jihlava ve výši 345 339,- Kč

7. Ocenění nákladovým způsobem

7.5 Čerpací stanice pohonných hmot Božejov

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně provozní nemovitosti čerpací stanice pohonných hmot bez čp/če včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. pl. p.č. St. 449 a ostatní plochy jiné p.č. 1102/12, ost. komunikace p.č. 1102/15, zeleně p.č. 1102/16 a manipulační p.č. 1102/17 v k.ú. Božejov, obec Božejov, okres Pelhřimov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření celé nemovitosti byla provedena znalcem dne 29. září 2014 bez přítomnosti jiné osoby, čerpací stanice není v provozu. Dlužník na výzvu znalce nereagoval a v nemovitosti nebyl přítomen. Byla pořízena informační fotodokumentace

3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN KÚ Pelhřimov pro k.ú. Božejov na LV 73 je uvedeno:
CALIBRA PLUS s.r.o., Na Hranici 4039/8, Jihlava, 586 01, IČ:60826410

4. Stručný popis nemovitosti, dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předal objednatel posudku jen základní geodetickou dokladaci s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností a Pověření osoby znalce k úkonům nutným k vypracování znaleckého posudku. Zpracovatel ocenění provedl za účelem získání dalších informací návštěvu nemovitosti, její zaměření a provedl studium dokladace uložené v archivu příslušného SÚ MÚ v Pelhřimově. Z těchto informací byly získány údaje o stáří nemovitosti a o jejím věcném obsahu. Prohlídkou nemovitosti zpracovatelem ocenění byly dále získány další informace o dosavadním i současném stavu čerpací stanice, zejména pak stavebně technickému stavu, prováděné stavební údržbě, způsobu užívání atd.

Čerpací stanice byla postavena v roce 1967, v roce 1996 byla provedena stavba dočasného úložiště paliva o obsahu 5 m³ /nadzemní/, toto zařízení však nebylo v místě čerpací stanice shledáno. V tomto stavu byla čerpací stanice shledána. Čerpací stanice není v provozu, po dotazu u starosty obce je mimo provoz cca 1 rok. Byla pořízena dostupná prezentující fotodokumentace.

Na pozemku nejsou mimo hlavní stavbu kiosku, přestřešení odběrných míst a podzemního úložiště nádrží PHM postaveny žádné další stavby. Na pozemku se nacházejí venkovní úpravy zejména zpevněných ploch, žumpy, zařízení provozu čerpací stanice a přípojky inženýrských sítí. Je osazeno technologické zařízení kompresoru.

Pozemek patřící do vlastnictví k čerpací stanici není oplocen, je příjezdný ze dvou stran z místních komunikací návsi obce. Čerpací stanice je položena v samém středu obce na návsi a sousedí s objekty církevními.

Pozemek čerpací stanice je složen z pozemkové parcely zastavěné plochy pod stavbou kiosku a ostatních ploch jiné plochy, ostatní komunikace, zeleně a plochy manipulační, jež tvoří

nádvoří a okolí čerpací stanice. Pozemek je zásadně lichoběžníkového půdorysu, nárožní, ze dvou stran je lemová zmíněnými místními komunikacemi. Pozemek je rovinný, volná plocha pozemku je zatravněna. Čerpací stanice je napojena na místní inženýrské sítě, tj. dešťové kanalizace, vodovod a elektro, i na vlastní zdroje /vlastní žumpa – umístěná ale na pozemku jiného vlastníka/.

Výdejní místa jsou zabezpečena odvodem úkapů do jímky a odlučovače ropných látek. Pozemkové parcely tvoří se stavbou čerpací stanice a dalším příslušenstvím jeden funkční celek /stejně vlastnictví/.

5. Nemovitost obsahuje tyto součásti:

- a) Kiosek čerpací stanice
- b) Přestřešení odběrných míst
- c) Venkovní úpravy – obsah viz. ocenění
- d) Pozemek
- e) Technologické vybavení

B. Posudek

1. Úvod k ocenění

Podkladem pro sjednávání prodejní ceny podle tohoto ocenění je obvyklá cena. Tato tržní hodnota - obvyklá /objektivní/ cena je definována v souladu se zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování majetku 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 nehmotné statky, prodej podobných nemovitostí v místě a čase, finanční a účetní hodnota podniku atd. Tato obvyklá cena nemovitosti je zpracována k datu vyznačenému na titulní straně posudku, její platnost je dána ev. změnami vnějšími - trh s nemovitostmi, stav hospodářství... a změnami vnitřními - změny statutu stavby, změny v možnosti využívání ploch, změny ve vybavenosti stavby.

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.

Základním pomůckou pro zjištění věcné /reprodukční/ hodnoty staveb jsou Ukazatele průměrných orientačních cen na účelovou a měrovou jednotku vydávané po ročních obdobích ÚRS Praha a.s. a 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

Nález:

Kiosk této čerpací stanice je zabezpečen osazenou a napojenou stavební buňkou, k níž je provedena ocelová plechová přístavba. Buňka je postavena na betonovou plochu, jde o celooceľový typový výrobek, vně opláštěný profilovým plechem, plochá střecha také plechová, okna a dveře ocelové s jednoduchým zasklením. Vně opatřeno nátěrem. Interiér nebyl zpřístupněn, proto není popisován.

Výměry: /obestavěný prostor/

I.NP vč. zastřešení - $4,07 \times 2,11 \times 2,8 + 1,06 \times 2,16 \times 2,33 = 29,37 \text{ m}^3$

Výpočet ceny:

- vedlejší stavby - kovové

cenový ukazatel 2.013,- Kč/m³

výpočet:

$29,37 \text{ m}^3 \times 2.013,- \text{ Kč/m}^3 = 59.122,- \text{ Kč}$

opotřebení: stáří - 1967 = 47 let, předpoklad další životnosti 10 let,

$47 \times 100 / 47 + 10 = 82,45 \%$

- 48.746,- Kč

věcná hodnota kiosku je 10.376,- Kč

b) Přestřešení odběrných míst

Nález:

Ocelový přístřešek postavený nad kioskem čerpací stanice, konstrukce ocelové trubkové sloupy, konstrukce střechy ocelová pultová vazníková, střešní krytina z trapézového plechu.

Klempířská konstrukce žlabu a svodu. Celek opatřen nátěrem. Půdorysně složitější lichoběžníkový tvar.

Výměry:/obestavěný prostor/

I.NP - $/10,00 + 6,80 / \times 0,5 \times 4,00 / \times 4,28 + 4,10 / \times 0,5 = 140,78 \text{ m}^3$

Výpočet ceny:

- přístřešky - ocelové

cenový ukazatel 1.556,- Kč/m³

výpočet:

$140,78 \text{ m}^3 \times 1.556,- \text{ Kč/m}^3 = 219.053,- \text{ Kč}$

opotřebení: stáří 1967 - 47 let, předpoklad další životnosti 10 let,

$100 \times 47 / 47 + 10 = 82,45 \%$

- 180.609,- Kč

věcná hodnota přestřešení je 38.444,- Kč

c) Venkovní úpravy

Nález: na pozemku v okolí kiosku a přestřešení jsou provedeny venkovní úpravy sloužící k provozu čerpací stanice, jednak k přístupu zákazníků tj. příjezd a odjezd vozidel a jednak k vlastnímu zabezpečení čerpací stanice vzhledem k provozním a ekologickým předpisům. Jde tedy zejména o zpevněné plochy, komunikace a chodníky, úložiště nádrží pohonných hmot s ocelovými nádržemi o velikosti 60.000 l. Popis venkovních úprav již uveden dříve.

Výpočet ceny včetně výměr upravených již o přiměřené opotřebení:

- asfaltová komunikace 134,50 m² 65.706,- Kč
- plochy ze zámkové dlažby 100,28 m² 51.305,- Kč
- žumpa 19,93 m³ 27.550,- Kč
- úložiště nádrží 60 m³ 144.301,- Kč
- odlučovač ropných látek SOL 2 12.098,- Kč
- plechový sklad u kiosku 1 ks 3.000,- Kč
- odtokové kanálky úkapů 6 m° 530,- Kč
- osvětlovací stožár - 1 ks 7.601,- Kč
- úkapová jímka 1,24 m³ 1.211,- Kč
- odvodnění jímky k lapolu 15 m° 12.748,- Kč
- přípojka vodovodu/částečně na cizím pozemku/ cca 5 m° 2.000,- Kč
- přípojka kanalizace do žumpy/ částečně na cizím pozemku/ cca 5 m° 6.000,- Kč

věcná hodnota venkovních úprav je 334.050,- Kč

Věcná cena staveb celkem - 382.870,- Kč

d) Pozemek

Nález:

Pozemek je popsán v předchozím odstavci A4. Statut místa - ostatní obce.

Výměry:

zast. plocha a nádvoří p.č. St. 449 13 m²

ostatní plocha jiná p.č. 1102/12 236 m²

-"- komunikace 1102/15 165 m²

-"- zeleň 1102/16 44 m²

-"- manipulační 1102/17 42 m²

celkem 500 m²

Ocenění:

Ocenění pozemku je provedeno v úrovni cen obvyklých pro parcely v intravilánu obce. Pozemek je cenově zohledněn z důvodu již stávající zastavěnosti a tím nemožnosti investiční příležitosti. Inženýrské sítě nejsou kompletní, splašková kanalizace do žumpy. Byly posuzovány pozemky v nabídce prodeje v Božejově a okolí, nebyly shledány žádné nabídky komerčně využitelných pozemků. Znalec proto přistoupil k ocenění pozemku dle způsobu, který nově nabízí oceňovací předpis, jímž je cena určována zejména významem, velikostí a polohou místa kde se pozemek nachází. Tímto výpočtem byla zjištěna cena pozemku v této lokalitě na cenu 300,- Kč/ m² a je jí možno považovat za cenu obvyklou v místě a čase.

Výměra: 500 m²

Výpočet:

500 m² * 300,- Kč/m² = 150.000,- Kč

Věcná hodnota pozemku - 150.000,- Kč

Věcná hodnota staveb a pozemků celkem 532 870,- Kč

Celková věcná hodnota staveb a pozemků po zaokrouhlení: 533 000,- Kč

d) Technologické vybavení

Nález:

Mimo stavební konstrukce a objekty oceněné v předchozích odstavcích se cena čerpací stanice doplňuje o technologickou vybavenost strojního zařízení. V tomto případě jde o:

- 3 x výdejní stojan jednoduktový, jednostranný
- vysavač
- kompresor

Věcná hodnota technologického zařízení byla převzata ze znaleckého posudku č. 7458 – 221/2014 znalce ing. Miroslava Koláře ze dne 6. 11. 2014. Posudek je přílohou tohoto ocenění.

Věcná hodnota technologického zařízení (bez DPH) 70 000,- Kč

Celková věcná hodnota čerpací stanice pohonných hmot: 603 000,- 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 PLUS, s.r.o. pronajímá (nájemní smlouva nebyla poskytnuta). Vzhledem k tomu, že znalci nebyly poskytnuty požadované hospodářské výsledky společnosti CALIBRA PLUS, 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. 7. 2014.

8.5 Čerpací stanice Božejov

Výnosová hodnota

Výtoče PHM v litrech

Poznámka: Ke dni ocenění e čerpací stanice mimo provoz, znalci nebyly poskytnuty žádné údaje o výtočích za roky 2012, 2013 a 2014. Poslední známý údaj o výtoči čerpací stanice je z roku 2011 ve výši 96 000 l/rok. Další vývoj výtočí do roku 2014 byl proveden odborným odhadem s tím, že byl zohledněn jak celkový trend poklesu výtočí u ostatních čerpacích stanic za období 2011 – 2014, tak i konkrétní parametry čerpací stanice v Božejově (lokalita, kapacita) a klesající poptávka v období ekonomické recese

2011	2012 (odhad)	2013 (odhad)	2014 (odhad)
96 000	87 000	79 000	70 000

Pro výpočet stabilizovaného výnosu z prodeje PHM je uvažováno s odhadem výtoče 70 000 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, výnos z prodeje PHM za rok 2014 (odhad) $70\,000\text{ l} \times 1,75\text{ Kč/l} = 122\,500,-$
Kč/rok

b, výnos z prodeje zboží – shop (60 % z PHM)

Tržby z prodeje zboží za rok 2014 (odhad) $70\,000,-\text{ Kč}$

Výnos z prodeje zboží za rok 2014 (odhad) $70\,000 \times 0,25 = 17\,500,-\text{ Kč/rok}$

c, výnosy celkem (PHM + shop): $122\,500,-\text{ Kč/rok} + 17\,500,-\text{ Kč/rok} = 140\,000,-\text{ Kč/rok}$

Náklady:

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

Odhadované náklady celkem: cca 60 % z celkových příjmů

Výpočet nákladů: $140\,000,- \times 60\% = 84\,000,-$

Zisk před zdaněním: $140\,000 - 84\,000 = 56\,000$

Daň z příjmu (19 %) $= 10\,640$

Zisk po zdanění $= 45\,360$

Míra kapitalizace 11 %

Výnosová hodnota: $45\,360 / 0,11 = 412\,364$

Výnosová hodnota (po zaokrouhlení): 412 000,- Kč

9. Rekapitulace (věcná hodnota, výnosová hodnota)

9.5 Božejov

Věcná hodnota (nákladový způsob)	Kč	603 000,- Kč
Výnosová hodnota	Kč	412 000,- 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.

10.5 Čerpací stanice pohonných hmot Božejov

Budova bez č.p. na pozemku p.č. St. 449, pozemek p.č. St. 449, zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 1102/12, 1102/15, 1102/16 a 1102/17, ostatní plocha – jiná plocha, komunikace, zeleň a manipulační plocha, vše v katastrálním území Božejov, obec Božejov, vše zapsáno na LV č. 1439 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, včetně technologie tj. podzemní nádrže 3 x 20 m³, tři výdejní stojany typu ADAST jednoduktové, jednostranné) a ostatní vybavení nutné k provozování čerpací stanice.

Tržní hodnota (obvyklá cena)

412 000,- Kč

Slovy: čtyřistadvacet tisíc korun českých

Praha dne 12. 11. 2014

Vladimír Pauer

U nových domů III-1
140 00 Praha 4

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2994-40/14 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181
180 00 Praha 8

ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany

12. Podmínky a aplikace metod

14.1 PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY:

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

6) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.

7) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.

8) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

14.2 ZÁKLADNÍ POJMY:

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, Vyhláška ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.).

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

OBVYKLÁ CENA - 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

TRŽNÍ HODNOTA - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

CENA POŘIZOVACÍ - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

14.3 ZKRATKY:

ČSÚ - Český statistický úřad

IVSC - The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)

JKSO -Jednotná klasifikace stavebních objektů

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

14.4 ROZSAH OCENĚNÍ:

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit a tyto musí být zpracovány do příslušné prognózy.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Účetní hodnota nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud jsou informace o těchto skupinách problémů dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého výnosu majetku, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

14.5 ZÁKLAD HODNOTY:

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako „Finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálními kupujícími a prodávajícími. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechny relevantní fakta o předmětu prodeje.“

14.6 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY:

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

14.7 METODY OCEŇOVÁNÍ – charakteristika

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání prvků pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)

reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zast. plochy, příp. 1 m délky opotřebení stavby
užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.
ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

stáří stavby a stav běžné údržby
technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
předpokládanou životnost (další trvání stavby)
metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Pozn.: Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

METODA VÝNOSOVÁ

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria apod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)
využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň
Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Zu,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap. míra)

Celková kapitalizační míra r je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2$$

r_1 – skutečná míra výnosnosti

r_2 – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě

- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

APLIKACE METOD

Každá z výše popsanych metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu, a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Závěrem se stručně popíše aplikace uvedených postupů a metod při oceňování daného subjektu

Datum, k němuž je majetek oceněn: 12. 11. 2014

Počet vyhotovení: 2

13. Přílohy

- 1, Výpis OR úpadce ze dne 11. 11. 2014
- 2, Soupis majetkové podstaty úpadce ze dne 22. 9. 2014
- 3, Pověření osoby znalce ze dne 22. 9. 2014
- 4, Čerpací stanice Ždírec nad Doubravou
 - kopie výpisu z KN LV č. 1439
 - kopie katastrální mapy
 - fotodokumentace
 - ocenění strojně technologické části
- 5, Čerpací stanice Otín nad Jihlavou

- kopie výpisu z KN LV č. 577
- kopie snímku katastrální mapy
- fotodokumentace
- ocenění strojně technologické části

6, Čerpací stanice Polná

- kopie výpisu z KN LV č. 384
- kopie snímku katastrální mapy
- fotodokumentace
- ocenění strojně technologické části

7, Čerpací stanice Frenštát pod Radhoštěm

- kopie výpisu z KN LV č. 3870
- kopie snímku katastrální mapy
- fotodokumentace
- ocenění strojně technologické části

8, Čerpací stanice Božejov

- kopie výpisu z KN LV č. 1439
- kopie snímku katastrální mapy
- fotodokumentace
- ocenění strojně technologické části