

Zadavatel : Vladimír Pauer

Znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí

U nových domů III-533/1

140 00 Praha 4-Krč

IČO : 531127187

Znalec : Ing. Miroslav Kolář

Znalec v oborech :

- strojírenství, technol. celky

- motorová vozidla

- věci movité

Rýdlova ul. 1091

251 01 Říčany u Prahy

IČ : 49502832

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo : 7458 - 221/2014

o stanovení ceny strojně-technologické části
čerpací stanice PHM v obci Božejov

Počet listů : - 10 -

Počet vyhotovení : 3x zadavatel
1x znalec

OBSAH OCENĚNÍ :

1. Účel ocenění
2. Nález
 - 2.1 Základní údaje
 - 2.2 Technické parametry zařízení
3. Posudek
 - 3.1 Popis metody ocenění
 - o Technický stav
 - o Stanovení výchozí ceny
 - o Stanovení základní amortizace
 - o Výpočet technické hodnoty
 - o Výpočet obvyklé ceny
4. Závěr
5. Znalecká doložka

Osvědčení

Já níže podepsaný tímto osvědčuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětu zpracovaného ocenění.

Ani moje zaměstnání ani můj honorář (finanční odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o mě známých skutečnostech a omezujících podmínkách ovlivňující analýzu. Hodnoty a závěry v ní obsažené odpovídají obecným předpokladům a omezujícím podmínkám pro stanovení tržního ocenění tak, jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

Žádná jiná osoba, než-li osoba podepsaná v této zprávě, nepřipravovala tuto analýzu a závěry zde uvedené.

Na své nejlepší svědomí potvrzuji, že při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Ing. Miroslav Kolář

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé (tržní) ceny

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

1) Nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování ocenění. Vycházelo se pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá se tudíž zejména za :

- a) pravost a platnost vlastnických a jiných věcných práv k oceňovanému majetku, předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv,
- b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na provedení ocenění,

2) Informace získané z jiných zdrojů, které sloužily jako další podklad pro zpracování ocenění jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3) Nebere se žádná odpovědnost za změny tržních podmínek 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 práva vlastnických práv.

5) Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovanými republikovými zákony a předpisy platnými v době zpracování.

6) Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny pro potřeby insolvenčního řízení

7) Při zpracování ocenění se vychází z předpokladu, že existují a v budoucnu budou existovat předpisy České republiky, požadovaná podnikatelská oprávnění, popřípadě další správní a jiná rozhodnutí, podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání.

8) Stanovená objektivní obecná (obvyklá) cena je dána pro finanční strukturu platnou souladu s datem této zprávy.

1. Úvod

1. ÚČEL OCENĚNÍ

Objednávkou znalce v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí Vladimíra Pauera byl objednán znalecký posudek o ceně strojně-technologické části čerpací stanice PHM, jako podklad pro potřeby insolvenčního řízení vyhlášeného dle usnesení KS v Brně 38 INS 11257/2014 na společnost CALIBRA PLUS s.r.o., IČ 60826410, situovanou v obci Božejov(předmětem ocenění je pouze technologická část ČSPHM).

1.1 Zadavatel a zadání :

Zadavatel : Vladimír Pauer
U nových domů III-533/1
140 00 Praha 4 - Krč

Datum vyžádání : 20.října 2014
Termín vyhotovení : 7.listopadu 2014
Cena stanovena ke dni : 20.října 2014

Účel vyžádání znal. posudku : ocenění technologického zařízení -
stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny
strojně-technologické části čerpací
stanice PHM

Současný vlastník : CALIBRA PLUS, s.r.o.
Na Hranici 4039/8
586 01 Jihlava
IČ 60826410

Uvedení do provozu : přesné datum nezjištěno, předpokládaný rok pořízení (zřejmě jen generální opravy) - 1997

1.2 Stanovení hodnotících kritérií :

- technický stav, zejména s ohledem na opotřebení
- stáří technologie, intenzita a způsob provozu
- možnost servisu a dostupnost ND
- spolehlivost provozu a rozsah provozních oprav
- zbytková životnost a perspektiva dalšího používání
- předpokládaná pořizovací cena včetně porovnání prodejních cen v r.2014 obdobného technologického vybavení z produkce jiných potenciálních dodavatelů

Použité podklady :

- ceníky přístrojů , zařízení z archivu znalce
- metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení, vydaná KS v Praze v roce 1995
- metodika oceňování movitého majetku pro úvěrové řízení, vydaná Sindat ČSColsunting,a.s.
- metodika pro tržní oceňování - zpracoval tým expertů ČKOM, Praha
- znalecký standard VZ ZS 01-96č.I doporučený KS v Praze,VÚT Brno fakulta strojní, 1996
- zákon č.151/97 Sb. V platné znění „O oceňování majetku“

Názvosloví :

Životnost

Schopnost stroje-zařízení (dále jen SaZ) plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému údržby a obsluhy.

Údržba

Souhrn činností zajišťující technickou způsobilost, pohotovost a hospodárnost stroje.

Oprava

Souhrn úkonů jimiž se odstraňují následky opotřebení, mechanického poškození nebo výrobních vad stroje nebo jeho dílu, opravou se obnovují správné funkce.

Celková oprava (CO)

Obnova původních vlastností celku a skupin výměnou všech vadných-opotřebovaných dílů za nové opravené, nebo renovované.

Generální oprava (GO)

Oprava celková, spočívající v úplné demontáži stroje na díly a součásti a ve výměně vadných za náhradní.

Technická hodnota stroje (TH)

Zbytek projektovaného technického života SaZ ke dni hodnocení a ocenění v porovnání se strojem továrně novým (TH=100% a jeho prognózovanou životností).

Výchozí technická hodnota (VTH)

Technická hodnota nového SaZ nebo po GO ve vztahu k technické hodnotě stroje továrně nového. Pro účely ocenění se stanovuje u stroje takto :

- továrně nový VTH = 100 %
- po GO ve spec.opravě nebo výrobním závodě VRH = 80 %

Technický stav (přirážky a srážky) – (PS)

Případná přirážka-srážka se stanoví v procentech, podle skutečně zjištěného technického stavu jednotlivých posuzovaných strojů. Toto procento je číselným vyjádřením korekce skutečného technického stavu ve vztahu k stanovené a vyčíslené základní amortizaci.

Výchozí cena stroje (VCS)

Výchozí cena stroje je v podstatě reprodukční cena. Reprodukční cena SaZ je cena za kterou by bal majetek (stejný nebo porovnatelný) pořízen v době, když se o něm účtuje.

SaZ je dostupný na trhu VCS (Kč) = PC(Kč)

SaZ není dostupný na trhu, pak se VCS stanoví – cenovým porovnáním

- cenový přepočtem historické PC

Časová cena stroje (ČC)

Technická hodnota vyjádřená v Kč. VCS se vynásobí vypočtenou TH odvozenou od základní amortizace, VTH a technického stavu zjištěného při prohlídce stroje.

Obvyklá cena (OC)

Je hodnota SaZ v Kč, za kterou je možno oceňovaný stroj koupit nebo prodat na otevřeném trhu (v daném místě a čase), je zprůměrovanou cenou stroje srovnatelného druhu a užitných vlastností. Zohledňuje v užitné hodnotě i další netechnické faktory, která nepostihuje stanovená výchozí a časová cena SaZ, ve smyslu definice odpovídá stavu nabídky a poptávky v daném místě a čase. Obvyklá cena se rovná ceně časové, vynásobené koeficientem prodejnosti.

Koeficient prodejnosti (KP)

Poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami SaZ stejného nebo srovnatelného typu a TH.

Morální opotřebení (MO)

Morální opotřebování (zastaralý typ, nižší výkonnost, není servis a náhradní díly)

Základní amortizace (ZA)

Snížení technického života SaZ v % stanovených podle amortizačních stupnic odvozených z příslušných amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo době provozování SaZ.

Pořizovací cena (PC)

Cena pořízení, vstupní cena předmětu, tj. skutečně vynaložené finanční prostředky na pořízení SaZ.

Doba provozu (DP)

Počet roků od uvedení SaZ do provozu k datu hodnocení a ocenění nebo od roku následujícího po jistém roce výroby. Doba provozu do GO se stanovuje obdobně, TH po GO dle rozsahu a způsobu GO.

2. NÁLEZ

2.1 Základní údaje :

Oceňované strojně-technologické zařízení čerpací stanice PHM se nachází v objektech čerpací stanice v kat.území Božejov, obec Božejov, okres Pelhřimov, kraj Vysočina.

Strojně-technologická část a další zařízení čerpací stanice PHM je určena k příjmu, skladování a měřenému výdeji nafty a benzínů.

Uvedené PHM jsou skladovány v podzemních zasypaných nádržích, které nejsou předmětem ocenění. Celkem jsou použity čtyři ukládací nádrže umístěné pod zemí na betonových sedlech a kotvené proti vztlaku spodní vody k základové betonové desce. Nádrže jsou ocelové, ležaté, izolované proti korozi, tlakově odzkoušené, osazené v pískovém loži. Kapacita nádrží je asi 3*10-20 m³. Nádrže jsou vybaveny zařízením na signalizaci stavu max.hladiny, havarijní hladiny s akustickou a světelnou signalizací přeplnění, stáčecím ovladačem proti přeplnění a nepřetržitou indikací meziprostoru.

Stáčení každého produktu je prováděno samospádem z autocisterny přes stáčecí šachtu. Výdej je prováděn přes výdejní stojany ADAST :

- stojan č.1 - jednoduktový, jednostranný, v.č.nezjištěno (starý typ)
- stojan č.2 - jednoduktový, jednostranný, v.č. nezjištěno (starý typ)
- stojan č.3 - jednoduktový, jednostranný, v.č. nezjištěno (starý typ)

Pro huštění pneumatik slouží jeden kompresor typ V4 Orlík.

2.2 Technické parametry zařízení :

2.2.1 Parametry čerpací stanice :

Skladované produkty : motorová nafta, bezolovnaté beziny, benzin special,
a úkapy

Skladovací kapacita : 3* kus - nádrž dvouplášťová o obsahu 10-20 m³

Způsob stáčení : nafta a benziny - samospádem z automa -
bilových cisteren, úkapy samospádem

2.2.2 Parametry hlavních výrobků :

Zásobní nádrže :

- | | |
|------------------|---------------------|
| - dodavatel : | nezjištěno |
| - výrobce : | d t t o |
| - provedení : | dvouplášťová |
| - objem nádrží : | 3*20 m ³ |

Nádrže nejsou předmětem tohoto ocenění, jsou součástí ocenění stavební části!!!

Armatury zásobních nádrží :

- armatura plnicí DN 100 - slouží pro stáčení PHM
- armatura sací DN 50
- armatura sací - slouží pro úkapy
- armatura ventilační DN 80 - je tvořena ventil. pojistkou, potrubím a pojistkou koncovou s přetlakovým a podtlakovým ventilem slouží pro tzv. rekuperaci plynů a par.

- armatura ventilační u nádrže pro úkapy - rekuperace par není instalována
- armatura měrná DN 40
- armatura odkalovací DN 25
- plováková ovladače

Zařízení pro výdej :

- stojan č.1 - jednoduktový, jednostranný, v.č.nezjištěno
- stojan č.2 - jednoduktový, jednostranný, v.č. nezjištěno
- stojan č.3 - jednoduktový, jednostranný, v.č. nezjištěno

Výrobce ADAST ADAMOV

Pistole pro výdej benzínů je osazena zařízením na odsávání benzínových par.

Výdejní stojany jsou napojeny na řídicí systém ovládaný z kiosku, pokladnu.

Výdej tlakového vzduchu :

Pro potřeby motoristů je vzduch zajišťován kompresorem umístěným v samostatném stojanu.

Zásobní nádrže :

Oceněno ve stavební části znaleckého posudku znalce Vladimíra Pauera.

Spojovací potrubí :

Spojovací potrubí spojuje jednotlivá zařízení v jeden funkční celek. Je smontováno z ocelových bezešvých trubek dle ČSN 42 5715.

Jednotlivé části potrubí jsou spojeny buď svařem, nebo pomocí přírubových spojů. Veškeré potrubí je spádováno směrem k ukládacím nádržím. Část sacího potrubí pro PHM je uloženo u výdejních stojanů v chráničkách. Ventilační potrubí je uloženo v zásypu. Stáčecí, výdejní a rekuperační potrubí pro PHM je uloženo v nepropustných kanálech, které jsou vyplněny pískem. Potrubí v kanále a v zásypu včetně chrániček je vně bitumenové, ostatní potrubí v provedení černém s ochranným nátěrem.

Zařízení pro sběr úkapů :

Pro sběr úkapů je instalována jedna ocelová jímka vybavená příslušnými armaturami. Sběr úkapů je prováděn samospádem.

Kabelové rozvody :

Propojení výdejních stojanů, plovákových ovladačů, signálních přístrojů a stabilizátorů napětí je provedeno ochrannými vodiči CYKY. Vodiče jsou vedeny v chráničkové síti, v prostorách úložiště nádrží, jsou kabely uloženy na kabelových roštech.

Řídicí systém :

Je osazen řídicí systém.

3. POSUDEK

3.1 Popis metody ocenění :

HIM je oceňován v souladu s doporučenou metodikou pro oceňování movitého majetku a podniků, s tím, že pro ocenění byla využita tzv. substanční metoda, na základě které jsou objektivně stanoveny reálné časové, resp. obvyklé ceny věcí movitých a to za předpokladu, že budou v současném stavu dále využívány. Ocenění bylo provedeno tak, že výchozí cena je upravena o základní amortizaci a dále pak koeficientem prodejnosti „k“ odrážející :

- morálně-technické opotřebení
- univerzálnost použití a možnost zpeněžitelnosti
- oceňované množství a jeho prodejnost v době ocenění
- inflační cenové vlivy na trhu
- záruční lhůty

3.2 Popis technického stavu zařízení, opotřebení :

Jedná se o technologické zařízení čerpací stanice PHM vyrobené – nezjištěno, patrně jen po GO v roce 1997.

Zařízení je kompletní, vykazuje značné opotřebení. Čerpací stanice PHM je 1 rok mimo provoz, což bude mít zásadní vliv na výslednou obvyklou cenu technologie ČS PHM.

3.3 Stanovení výchozí ceny movitého majetku :

Výchozí cenu je možné stanovit na základě aktualizovaných cen srovnatelných zařízení, nebo pomocí indexů meziročních cenových nárůstů pro průmysl, nebo jako historickou pořizovací cenu movitého majetku. S ohledem na charakter oceňovaného majetku, jeho stáří a strukturu byla použita metoda stanovení výchozích cen na úrovni současných průměrných pořizovacích cen srovnatelných zařízení výrobců a distributorů (ADAST Adamov, Benešovské strojírny, STS Slovácko Hodonín, Orlík Č.Třebnová, Gapas Praha, Broumovské strojírny, QULTEC s.r.o., Tatsuno Benč, Balvin). Tyto ceny jsou korigovány na základě znaleckého posouzení a porovnání konstrukčních prvků a technických parametrů srovnatelných strojů a zařízení včetně morálního opotřebení.

3.4 Stanovení základní amortizace movitého majetku :

Pro ocenění movitého majetku bylo použito metody dle znaleckého standardu VUT v Brně, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky.

Pro oceňovaný subjekt je stanovena základní amortizace ZA (snížení technického života v procentech, stanovených podle amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo provozování). Jednotlivé položky movitého majetku jsou hodnoceny dle amortizační stupnice s životností převážně max. do 20 roků. Rozhodujícím hlediskem pro výběr amortizační stupnice je stanovení délky středního technického života oceňovaného subjektu. Nutné je respektovat charakter užívání konkrétního zařízení a případně provést korekci v zařazení do amortizační stupnice.

Přirážkou, případně srážkou se redukuje provedené prokazatelné zvýšení (snížení), technické hodnoty oceňovaného subjektu.

Pro zařazení movitého majetku do amortizační stupnice byl použit strukturní model č.226/91 viz „Znalecký standard“- Oceňování strojů a strojního zařízení (VUT Brno 1996). Pro oceňované zařízení bylo stanoveno opotřebení ve výši 90 %.

3.5 Výpočet technické hodnoty zařízení :

skupina	a THSN %	b ZA %	c zjiš. tech.stav +/- %	d RTHS %	e k
stroj celek			viz tab.		

Výpočet základní amortizace (ZA)

Doba provozu (DP) : 17 roků (zřejmě více, v roce 1997 pouze rekonstrukce ČS PHM) čerpací stanice je mimo provoz 1 rok

Životnost : do 20 roků

Pramen, zdůvodnění : znalecký standard, amortizační křivky

Základní amortizace ZA (%) - viz tabulka

Pramen, zdůvodnění : dle obvyklých amortizačních stupnic

Vysvětlivky : THSN ... technická hodnota nového stroje

ZA základní amortizace (%)

RTHS ... redukovaná technická hodnota stroje (%)

CČ časová cena stroje (Kč)

k ... koeficient prodejnosti

kr ... korekční koeficient

VC výchozí cena (Kč)

OC obecná (obvyklá) cena (Kč)

3.6 Stanovení obvyklé ceny zařízení :

$$OC = RTHS * k = (a * b * c * d) * e \quad (Kč)$$

Vzhledem k charakteru oceňovaného majetku bylo ocenění provedeno tak, že redukovaná technická hodnota zařízení v Kč byla následně **upravena koeficientem prodejnosti „k“** odrážejícím :

- univerzálnost použití a možnost okamžité zpeněžitelnosti
- oceňované množství a jeho prodejnost v době ocenění
- inflační cenové vlivy na trhu (cenový nárůst)
- výkonové parametry, rentabilita oprav, dostupnost ND
- náklady na případnou demontáž a převoz zařízení

S ohledem na charakter oceňovaného zařízení byl stanoven koeficient prodejnosti „k“ ve výši 1,0.

4. ZÁVĚR

Poř.č.	Název	Výchozí cena (VC)	Zákl.amort. (ZA) %	+/- tech.stav při prohl.	RTHS	k	Obvyklá cena (OC) bez DPH
1.	Technologie čerpací stanice	850 000	90	0,8	68 000	1,0	68 000
	Celkem zaokr.						70 000

Pramen, zdůvodnění : porovnání s cenou opotřebovaných obdobných přístrojů a zařízení na území ČR.

Takto stanovená obvyklá (obecná, tržní) cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná a lze ji definovat jako finanční částku, kterou lze získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivňovány jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže a to jak ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaného zařízení dle zadání je stanovena znalcem ke dni ocenění, tj. k 20.10.2014 po zaokrouhlení ve výši :

70 000,- Kč bez DPH

slovy : sedmdesátisíckorun čs.

V Říčanech, 6. listopadu 2014

.....
otisk znal.pečeti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Praze ze dne 20.6.1988 Spr.356/88 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací motorová vozidla, věci movité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 7458 – 221/2014 znaleckého deníku.

V Říčanech, 6. listopadu 2014