

Znalecký posudek č. 12/249/2017

**Tržní hodnota podniku Pneu servis Internacional, spol. s r.o., IČ 157 89 276,
identifikovaného souborem nemovitých a movitých věcí:**

Zpracoval:

Ing. František Svobodný, soudní znalec
A.Barcala 37
370 05 České Budějovice

Objednatel posudku:

Insolvency Project v.o.s., IČO: 28860993
Spisová značka: A 17729 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Bieblova 1110/1b, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové,
jako Insolvenční správce dlužníka Pneu servis Internacional, spol. s r.o.
Spisová značka: KSCB 44 INS 27584 / 2016 Vedená u Krajského soudu v Českých
Budějovicích
"Pneu servis Internacional, spol. s r. o."
IČ: 157 89 276
Sídlo společnosti: Český Krumlov, Chvalšinská 168, PSČ 381 01, Okres Český Krumlov

Posudek obsahuje celkem 37 stran textu včetně titulní strany a je vyhotoven ve dvou výtiscích, které se předávají Zadavateli. V archivu Zhotovitele je uloženo jedno vyhotovení v elektronické formě.

Obsah:

1	ÚVOD	3
1.1	Účel a předmět ocenění	3
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky	3
1.3	Rozhodné datum ocenění	4
1.4	Vymezení pojmu obvyklá cena	4
1.5	Vymezení pojmu hodnota	4
1.6	Jmenování znalce	5
1.7	Podkladové materiály	5
1.8	Hlavní používané zkratky a pojmy	6
1.9	Použitá literatura	6
2	NÁLEZ	8
2.1	Identifikace vlastníka	8
2.2	Identifikace Nemovitých věcí	8
2.3	Identifikace movitých věcí	15
2.4	Identifikace pohledávek	17
3	METODY OCENĚNÍ	17
3.1	Metody majetkové	17
3.2	Nákladová metoda	23
3.3	Výnosová metoda	24
3.4	Porovnávací metoda	24
3.5	Reziduální metoda (Reziduální přístup na bázi nákladů)- nemovité věci	25
4	ANALÝZA HODNOTY-POSUDEK	26
4.1	Volba metody	26
4.2	Nemovité věci - propočet porovnávací metodou	27
4.3	Movité věci	33
4.4	Pohledávky	34
4.5	Rekapitulace	36
5	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	37
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

1 Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení tržní hodnoty podniku dlužníka Pneu servis Internacional, spol. s r. o. pro účely zpeněžení majetkové podstaty.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem nebo Nájemcem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 Účel a předmět ocenění, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele nebo Nájemce, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známe Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

1.3 Rozhodné datum ocenění

Cena obvyklá předmětu ocenění uvedeného v kapitole 1.1 je stanovena k rozhodnému datu ocenění: 9.11. 2017.

1.4 Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Podle komentáře MFČR ze dne 25.9.2014 jde o Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).

1.5 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem hodnota se v rámci tohoto znaleckého posudku rozumí tržní hodnota dle Standardu 1 IVS 2005 a IVS 2011¹, kde

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

1.5.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS²

- / „...odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / „...k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- / „...mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,

¹International Valuation Standards 2005, str. 82-83, International Valuation Standards 2011, str. 12.

² MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-32-3. Tržní hodnota, s. 22-24.

- / „...ochotným prodávajícím..." - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
 - / „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů..." - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
 - / „...po náležitém marketingu..." - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
 - / „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně..." - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
 - / „...a bez nátlaku..." - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.
- Hodnotovou bázi pro toto ocenění je tržní hodnota jako rezultující závěr oceňovacího procesu na bázi postupu podle zákona č. 151/1997 Sb..

Cena mimořádná

- / Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ustanovení §492 odst.2) zákona č. 89/2012 Sb.

1.6 Jmenování znalce

Zhotovitel byl k provedení znaleckého úkonu vyzván objednavatelem objednávkou.

1.7 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno dne 9.11. 2017 na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

Soupis majetkové podstaty dlužníka, sp.zn. KSCB 44 INS 27584/2016

Předané podklady:

FAK_1501600

FAK_1501667

FAK_1501734

FAK_1503284

FV1500974 AUTO CENTRUM TOTH s.r.o.

FV1502123 Libor Januš

FV1502846 Josef Drnec

FV1502953 Petr Batěk Auto B.A.P.

FV1503353 Jiří Portlík

FV1500136 Overtrade s.r.o.
 FV1500261 Overtrade s.r.o.
 FV1500287 Overtrade s.r.o.
 FV1500309 Overtrade s.r.o.
 FV1501998 Overtrade s.r.o.
 Předžalobní výzva - AUTO CENTRUM TOTH s.r.o.
 Předžalobní výzva - Jiří Portlík
 Předžalobní výzva - Josef Drnec
 Předžalobní výzva - Libor Januš
 Předžalobní výzva - Petr Batěk
 Předžalobní výzva - Velkoobchod penů Vladimír Máca s.r.o.
 Předžalobní výzva - VEREX, s.r.o.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. srealty.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

1.8 Hlavní používané zkratky a pojmy

LV – list vlastnictví
 KN – katastr nemovitostí
 k. ú. – katastrální území
 parc. č. – parcelní číslo
 parc. č. st. – parcelní číslo stavebního pozemku
 č.p. – číslo popisné budovy/stavby
 č.e – číslo evidenční budovy/stavby
 GP – geometrický plán
 RK – realitní kancelář
 MF ČR – Ministerstvo financí (www.mfcr.cz)
 MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj (www.mmr.cz)
 IRI – Institut regionálních informací, s.r.o. (www.iri.name)
 ARK – Asociace realitních kanceláří (www.arkcr.cz)
 pokud je v textu uvedeno.

1.9 Použitá literatura

1. LING, David C., Archer, Wayne R. Real Estate Principles: A Value Approach. New York: McGraw-Hill, 2013 (4th edition). 671 s. ISBN 978-0-07-337734-6.
2. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.

3. ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
4. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
5. ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
6. ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
7. Bradáč Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. vyd. Praha: LINDE Praha, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
8. Kolektiv autorů. TREND REPORT 2010: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Praha 184 s.
9. Kolektiv autorů. TREND REPORT 2012: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Praha 184 s.
10. Kolektiv autorů. TREND REPORT 2014: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Praha 98 s.
11. Kolektiv autorů. TREND REPORT 2015: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Praha 116 s.
12. Kolektiv autorů. TREND REPORT 2016: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Praha 124 s.

Zákony a vyhlášky

13. Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů včetně platné prováděcí vyhlášky.

2 Nález

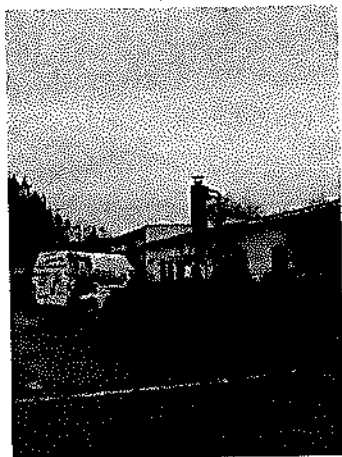
2.1 Identifikace vlastníka

Pneu servis Internacional, spol. s r. o."

IČ: 15789276

Sídlo společnosti: Český Krumlov, Chvalšinská 168, PSČ 381 01, Okres Český Krumlov

2.2 Identifikace Nemovitých věcí



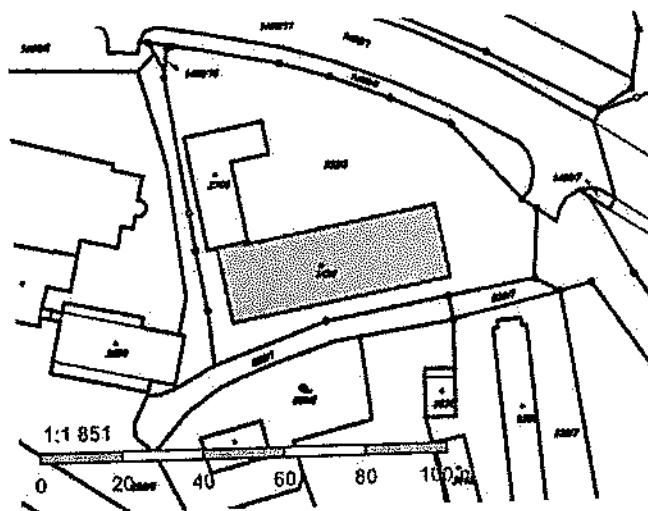
Stavby jsou podle vyjádření zástupce vlastníka ze sedmdesátých let v odpovídajícím stavebnětechnickém stavu. Ve dvoře je částí zpevněná plocha.

Pozemek - parcelní číslo st. 1426; součástí pozemku je stavba; st. 2705; součástí pozemku je stavba; p.č. 832/3; p.č. 1488/10 zapsané na LV 3577 pro k.ú Český Krumlov (622931)

Parcelní číslo:	<u>st. 1426</u>
Obec:	<u>Český Krumlov [545392]</u>
Katastrální území:	<u>Český Krumlov [622931]</u>
Číslo LV:	<u>3577</u>
Výměra [m²]:	<u>987</u>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Latrán [22942]; č. p. 168; průmyslový objekt</u>
Stavba stojí na pozemku:	<u>p. č. st. 1426</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 168</u>
Ulice:	<u>Chvalšinská</u>
Adresní místa:	<u>Chvalšinská č. p. 168</u>

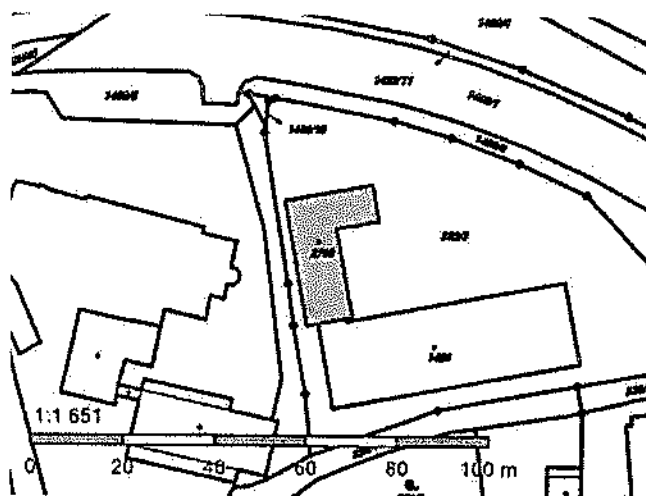


parcelní číslo:	st. 2705
Obec:	Český Krumlov [545392]
Katastrální území:	Český Krumlov [622931]
Číslo LV:	3577
Výměra [m²]:	357
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

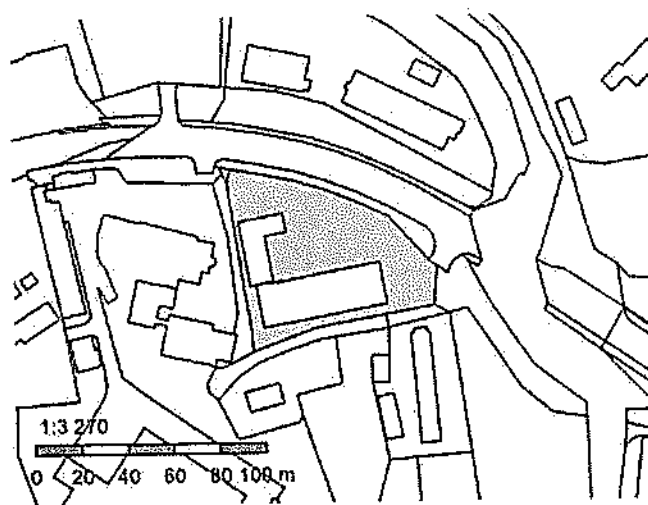
Součástí je stavba

Budova bez čísla
popisného nebo jiná stavba
evidenčního:

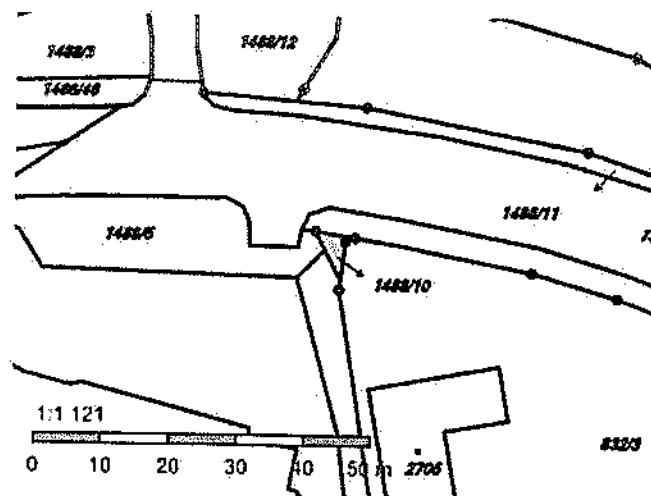
Stavba stojí na p. č. st. 2705
pozemku:



Parcelní číslo:	<u>832/3</u>
Obec:	<u>Český Krumlov [545392]</u>
Katastrální území:	<u>Český Krumlov [622931]</u>
Číslo LV:	<u>3577</u>
Výměra [m2]:	3184
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	<u>1488/10</u>
Obec:	<u>Český Krumlov [545392]</u>
Katastrální území:	<u>Český Krumlov [622931]</u>
Číslo LV:	<u>3577</u>
Výměra [m²]:	<u>16</u>
Typ parcely:	<u>Parcela katastru nemovitostí</u>
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	<u>Ze souřadnic v S-JTSK</u>
Způsob využití:	<u>ostatní komunikace</u>
Druh pozemku:	<u>ostatní plocha</u>

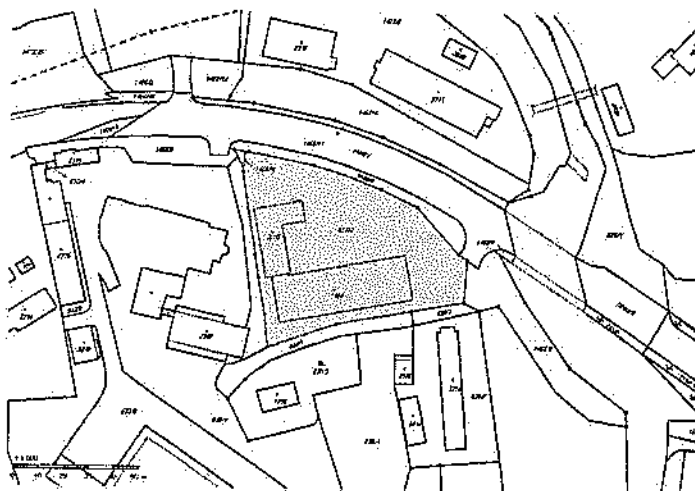


2.2.1 Lokalizace

Předmětné nemovitě věci se nacházejí v severozápadní části města Českého Krumlova a po levé straně výpadekky na Lipno (Chvalšinská ulice). Areál je dobře přístupný.

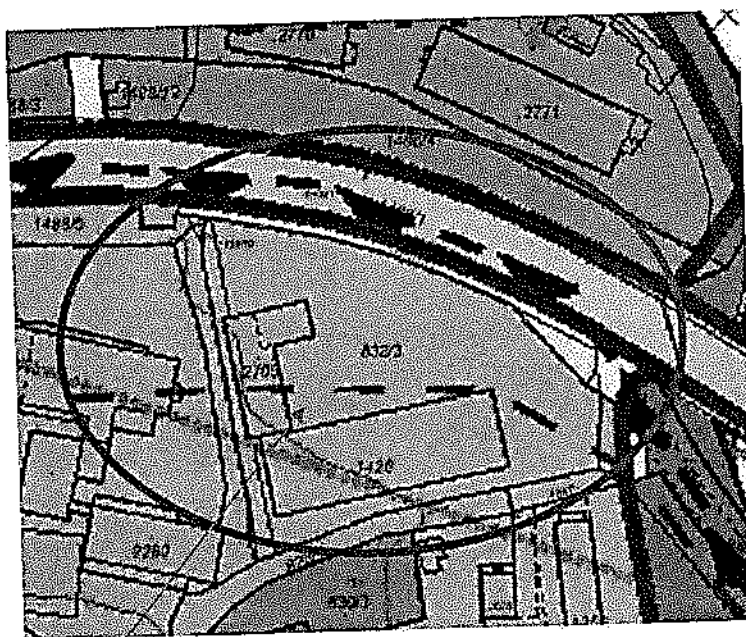
2.2.2 Poloha

Vzhledem k infrastruktuře města Český Krumlov předmětné nemovitosti leží v promyslové části města. Jsou dobře dostupné jak vzhledem k infrastruktuře města tak i v návaznosti na propojení s krajským městem.



2.2.3 Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu pro město Český Krumlov jde o území pro výrobu, skladů a ostatních pracovních aktivit (VP – výroba, průmysl, sklady)



Předmětné nemovité věci

2.2.4 Cenová mapa stavebních pozemků

Nebyla publikována.

2.2.5 Infrastruktura

Areál je zasíťován, je plně přístupný z veřejné komunikace (Chvalšinská ulice).

2.2.6 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3577 pro k.ú. Český Krumlov nebyly k datu ocenění zaznamenány cenotvorné informace (mimo insolvenční řízení). Případná zapsaná břemena , služebnosti a zástavní práva nevstupují do ocenění (nemají charakter právní vady).

2.3 Identifikace movitých věcí

položka dle soupisu majetkové podstaty	popis
2ks zouvačka	BOXER
demontážní stroj nákladní	collmann, r.v. 1997, v.č. 014040
rovnačka disků DORUK	K-MAK
bruska	
VVZ DEŠTA	
3 ks vyvažovačky	CORGI EM 73, EM 7040, HOFMANN geodyna 3000
rotační kompresor MATTEI bez vzdušníku	ERC 11
2ks roztahovák	HOFMANN monty 3550
kád' na duše	rez
termopress	
termopress na duše	
obrušovačka pneu	
2ks navalovačka	
nástříková kabina	
forma na protektor	
bruska	
3ks rudl	
prohlížečka	
11 ks.. Protektor lisů	marangoni meccanica
vulkanizační forma 215/55/R16	
8ks forma do lisu	
1ks protektor lis	
3ks protektor lis	

Zdroj: Soupis majetkové podstaty



Linka na protektory

Vybavení provozu pneuservisu



VZV Desta

2.4 Identifikace pohledávek

řádek	č. faktury	dlužník	IČ	DUZP	splatnost	částka	po splatnosti
1	1501600	VEREX	27723071	19.08.2015	02.09.2015	5 182,00 Kč	516,00
2	1501667	VEREX	27723071	31.08.2015	14.09.2015	3 454,30 Kč	504,00
3	1501667	VEREX	27723071	24.11.2015	08.12.2015	7 207,00 Kč	419,00
	sumace		ř.1-3				
	Velkoobchod pneu						
4	1501734	Máca	60742569	04.09.2015	18.09.2015	32 670,00 Kč	500,00
5	1500136	Overtrade	031446264	22.01.2015	05.02.2015	17 726,00 Kč	725,00
6	1500261	Overtrade	031446264	17.02.2015	03.03.2015	1 205 208,00 Kč	699,00
7	1500287	Overtrade	031446264	23.02.2015	09.03.2015	203 135,00 Kč	693,00
8	1500309	Overtrade	031446264	02.03.2015	16.03.2015	129 575,00 Kč	686,00
9	1501998	Overtrade	031446264	02.10.2015	16.10.2015	335 820,00 Kč	472,00
	sumace		ř.5-6				
10	1500974	Auto-centrum TOTH	01952439	22.05.2015	05.06.2015	303,00 Kč	605,00
11	1502123	Libor Januš	01438859	12.10.2015	30.10.2015	242,00 Kč	462,00
12	1502846	Josef Drnec	46853391	03.11.2015	17.11.2015	7 097,00 Kč	440,00
13	1502953	Petr Batěk Auto B.A.P.	46575031	06.11.2015	30.11.2015	8 344,00 Kč	437,00
14	1503353	Jiří Portlík	72872390	26.11.2015	01.12.2015	7 468,00 Kč	417,00

3 Metody ocenění

V teorii i praxi oceňování podniků se využívá velké množství metod pro stanovení hodnoty společnosti, které lze sdružit do tří základních skupin: metody majetkové, metody výnosové a metody založené na tržním porovnání. V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

Hodnotu podniku lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Volba metody je závislá na jedné straně účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována) a na straně druhé je také nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňovaného Podniku (např. v jaké fázi rozvoje se firma nachází, jaké je její postavení na trhu a jaké jsou výhledy na budoucí prosperitu).

3.1 Metody majetkové

Při tomto přístupu k oceňování podniku je určitým způsobem oceněna každá majetková složka. Součtem těchto cen pak získáme souhrnné ocenění aktiv podniku. Odpočteme-li všechny dluhy a závazky, dostaneme hodnotu vlastního kapitálu. Rozlišujeme tyto majetkové metody:

- / metoda účetní hodnoty
- / metoda substanční hodnoty (věcná hodnota)

- / metoda likvidační hodnoty

Metoda účetní hodnoty

Účetní hodnota podniku vyplývá z účetní evidence, která minimálně obsahuje následující informace:

- / hodnotu podniku celkem = aktiva (pasiva)
- / hodnotu základního kapitálu = počet akcií x nominální hodnota akcie
- / hodnotu vlastního kapitálu = aktiva (pasiva) - cizí zdroje

Existuje celá řada výhrad proti použití této metody. Tyto se odvíjejí především od rozdílných účetních technik. Účetní hodnota je však hodnocením podniku, které je třeba vzít v úvahu.

Metoda substanční hodnoty

Substanční hodnota podniku je základním oceněním založeným na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku. Tyto složky přitom oceňujeme k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti (tzn. při splnění principu going concern). Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení. Pokud oceňujeme pouze aktiva, používáme označení brutto substanční hodnota. Odpočteme-li od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, získáme substanční hodnotu netto.

Substanční metoda nechává stranou ocenění nekvantifikovatelných nehmotných složek – goodwill, pracovní síla, organizační struktura, vybudovaná síť odběratelů a dodavatelů. To je slabý bod substanční metody.

Metody oceňování nehmotného majetku

Pojmy

Nehmotný statek (majetek) představuje nehmotný předmět právních vztahů.

Metody ocenění nehmotného majetku

- srovnávací metody
- nákladové metody
 - ocenění reprodukční cenou – tato metoda vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění, a to stejně užitečného. Je to pak nejvyšší cena, kterou by kupující zaplatil.
 - ocenění vycházející z přecenění historických nákladů – jde o postup přecenění všech nákladů vynaložených v minulosti na pořízení a udržování (viz str. 132 in lit Malý)
- výnosové metody

- metoda míry zisku – použita
 - reziduální výnosová metoda – pro náročnost dat nepoužitelná
 - metoda předpokládané ztráty výnosu – vzhledem k použití metody míry zisku nepoužitá
 - metoda licenční analogie – použita
 - ocenění jako doplněk do hodnoty firemního majetku – nepoužito, oceňovaný majetek není v účetnictví zachycen, jeho hodnota je obsažena v hodnotě goodwillu, jehož rozdělení připadající na část hodnoty nehmotného majetku lze obtížně identifikovat
 - ocenění vyjádřené cenovou premií – nelze použít pro nedostatek relevantních informací
- ocenění dle zákona o oceňování

METODA ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY (na principu reprodukční ceny)

Tento způsob ocenění je založen na obecném principu pojetí náhrady: „Perspektivní kupující nebude platit více za předměty, než činí náklady za jejich pořízení.“ Zjištěná cena tedy vcelku odpovídá reprodukční pořizovací ceně dle zákona o účetnictví a zákona o dani z příjmu. Stručně definováno, jedná se o hodnotu, za kterou by bylo možno oceňovaný předmět pořídit v době a stavu, ke které se ocenění provádí.

Při vlastním oceňování je pak dle účelu ocenění důležité vymezit úroveň výsledné hodnoty, kterou může být časová cena věci, cena obvyklá – tržní hodnota, reálná hodnota či jinak definované netržní hodnoty. Při sběru cenových podkladů je nutno rozlišovat původ srovnávaných cen. Jednak může jít o ceny realizované (ověřitelné) a ceny pouze nabídkové, které mohou být nádsazeny z důvodu spekulativních nebo mohou obsahovat hromadné či jinak stimulační slevy (rabat). Jednak může jít o ceny snížené, promptní z dražeb a tísnových rozprodejí větších majetků, které rovněž nepředstavují běžnou tržní interakci nabídky a poptávky.

3.3.2.1 Výchozí cena (V_c v peněžním vyjádření v příslušné měně)

Výchozí cena předmětu ocenění (V_c) je základním prvkem výpočtu věcné hodnoty, veškeré ostatní faktory resp. indexy jsou vztaženy k této V_c . Její stanovení má zcela zásadní význam a provádí se třemi způsoby, přičemž prioritu má jednoznačně porovnávací způsob:

1) Existuje-li fungující trh v daném oboru či komoditě (pokud je na trhu s čím srovnávat), je metoda založena na porovnávání oceňovaného předmětu se stejnými předměty, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, a jsou známy vzhledem ke stavu předmětu (např. nový s novým, repasovaný předmět s repasovaným, atd.). Pokud je nutné porovnání oceňovaného předmětu provést pouze s obdobnými předměty, je nezbytné jako korekci V_c zavést index shodnosti (I_s) v procentech na cenovou úpravu V_c o cenově odlišné konstrukční prvky (pro úplně shodný standard by se $I_s = 100\%$). Obdobné předměty lze pokládat ještě za srovnatelný cenový standard, pokud mají alespoň 70% cenově (samozřejmě i technicky) shodných konstrukčních prvků.

2) V pořadí jako druhý (náhradní) postup pro stanovení výchozí ceny (V_c), lze aplikovat metodu zjištění historické (původní) pořizovací ceny (P_c) předmětu očištěné od přírážek přímo nesouvisejících s původní cenou předmětu. Pořizovací cenu (P_c) je však třeba upravit bezrozměrným indexem I_c pro specifický oborový inflační koš. V případě nedostupnosti údajů lze postupovat zjištěním cenového vývoje základních konstrukčních prvků několika předmětů stejného oboru a z výsledku pak odvodit průměrnou hodnotu cenového inflačního indexu k příslušnému roku.

3) Pokud nejsou k dispozici informace pro postup dle a) nebo b) je odhadce nucen stanovit výchozí cenu V_c sestavením alespoň orientačního rozpočtu pro konstrukci oceňovaného předmětu v aktuálních cenách materiálu a práce. Tento postup je také jediný možný v případě, že předmětem ocenění je atypický či zakázkově vyráběný předmět jedinečného charakteru, pro který neexistuje trh.

Další úpravy V_c : pokud se prokazatelně zjistí, že v průběhu provázování oceňovaného předmětu došlo k jeho celkové nebo generální opravě, je třeba odhadnout novou celkovou délku životnosti od data této opravy. Cena takové opravy by se připočetla ke zbytkové časové ceně předmětu před opravou, za

podmínky: že takový součet nesmí převýšit výchozí cenu srovnatelného nového předmětu na trhu v místě a čase!

3.3.2.2 Základní amortizace (ZA v %)

Základní amortizace vyjadřuje relativní opotřebení předmětu v procentech (výchozí hodnota = 0% pro úplně nový předmět). Rozhodujícím hlediskem pro výběr stupnice modelující opotřebení předmětu jako funkci úbytku jeho výchozí ceny v závislosti na délce užívání (tzn. stáří předmětu) je: $ZA = (T\check{Z} - Z\check{Z}) \cdot 100 / T\check{Z}$

a) stanovení ($T\check{Z}$) střední délky celkové technické životnosti oceňovaného předmětu (střední délkou se rozumí životnost stejných či konstrukčně obdobných předmětů prokazatelná event. doporučená výrobcem nebo autor.servisem). Nezbytné je též při odhadu životnosti respektovat charakter jeho užívání v daném prostředí.

b) Zjištěnou střední délku celkové životnosti předmětu (obecně) je třeba korigovat s ohledem na již skutečně stáří + odhad ($Z\check{Z}$) zůstatkové (zbytkové) životnosti konkrétního předmětu podle zjištěného technického stavu.

Pro stanovení základní amortizace lze v případě ocenění jednoduchých předmětů aplikovat lineární průběh amortizace event. lze doporučit v příloze zpracované amortizační stupnice, odvozené z amortizačních křivek pro stanovený průměrný technický život oceňovaného předmětu. Vyžaduje-li to specifiká předmětu ocenění zejména co do způsobu užívání, je možné zvolit odůvodněnou složenou amortizační křivku. Volba příslušné stupnice závisí výhradně na zkušenostech a praxi odhadce, který musí na základě srovnání a technického ohodnocení stanovit průměrný technický život předmětu. Dále je již postup jednoznačný, neboť vyplývá ze zjištěného stáří stroje.

Obecný limit pro amortizační křivky: Pokud předmět i po dosažení (překročení) celkové životnosti (bez GO či větší opravy) plní stále alespoň základní technické funkce, pro které byl konstruován, včetně platných bezpečnostních předpisů, měla by jeho časová hodnota ($C\check{Č}$) bez ohledu na stáří činit cca 10% z jeho výchozí ceny (Vc).

Ukončením technického života se rozumí takový stav předmětu, při kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních parametrů nebo neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, neodstranitelné snížení užitečných vlastností, efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu, případně nutnost provedení generální opravy. V této době se časová cena ($C\check{Č}$) pohybuje v intervalu od cca 10% do 0% z výchozí ceny (Vc) a to podle event. prodejnosti (použitelnosti) náhradních dílů snížené o náklady na demontáž a přípravu do prodeje schopného stavu. Pokud má předmět ocenění zákonným způsobem upraven způsob likvidace autorizovaným pracovištěm, pak mohou v určitých případech náklady na likvidaci způsobit zápornou hodnotu takového předmětu pro jeho vlastníka.

3.3.2.3 Technická hodnota (Th v %), srážky a přírážky dle zjištěného technického stavu

Odpovídá-li zjištěný technický stav předmětu jeho opotřebení k datu ocenění při odpovídající intenzitě a způsobu užívání a přiměřeně prováděné údržbě či běžných opravách, potom koeficient technické hodnoty $Th = 100 \%$.

Srážkou z hodnoty koeficientu Th se vyjádří zejména zjevná běžně neodstranitelná porucha části oceňovaného předmětu (pokud nebrání využívání alespoň základních jeho funkcí), vyšší opotřebení, než

odpovídá běžnému provozu a stáří předmětu, nedostatečná údržba, zjištěné deformace a poškození, koroze neúměrná stáří předmětu, znečištění předmětu znehodnocení povrchu a estetického vzhledu a pod.

Přirážkou k Th se vyjádří zejména lepší technický stav nebo zjevně nižší intenzita užívání předmětu, než odpovídá jeho stáří přesněji jeho ZA.

Jiné přirážky: Přirážkou k Vc se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitné hodnoty předmětu po provedené inovaci, jde-li o technické zhodnocení s ohledem na Vc použitého standardu. Pokud je zřejmé, že předmět nebyl určitou omezenou dobu od data výroby užíván a byl přiměřeně vhodně uskladněn, lze provést odečet této doby od zjištěného stáří předmětu.

3.3.2.4 Technická hodnota výchozí (ThV ...v %)

Výchozí technická hodnota (ThV) po zjištění jednotlivých výše uvedených komponentů (technické hodnoty, základní amortizace a stanovení výše srážek a přirážek dle výsledku technické prohlídky) se vypočte dle následujícího vzorce:

$$ThV = (100 - ZA) \times (TH \pm \text{přirážky, srážky}) / 100$$

3.3.2.5 Výpočet časové ceny

Časová cena předmětu (ČC) je vyjádřením skutečné technické hodnoty (ThV) oceňovaného předmětu v penězích k datu ocenění. Vypočte se podle vzorce:

$$ČC = Vc \cdot Is \cdot Ic \cdot ThV / 10000$$

Pokud je pro stanovení Vc použit postup dle odstavce 3.2.1. 2, pak Is= 100%.

$$ČC = Pc \cdot Ic \cdot ThV / 100$$

3.3.2.6 Stanovení koeficientu prodejnosti (PR ... bezrozměrný index)

Koeficient prodejnosti je odrazem situace na trhu v obchodování s výrobky srovnatelnými s oceňovaným předmětem. Odhadce jej stanoví na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě předmětu shodného, případně srovnatelného typu.

Pokud je k dispozici dostatek cenových podkladů, stanoví se koeficient prodejnosti počteně z některého z těchto vztahů:

$$PR = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\frac{\text{suma cen prodejních}}{\text{počet šetřených případů}}}{\frac{\text{suma cen časových}}{\text{počet šetřených případů}}}$$

Pokud oceňovaný předmět není na trhu běžně obchodován, měl by odhadce ponechat časovou hodnotu předmětu totožnou s tržní či reálnou hodnotou, tuto skutečnost v ocenění uvede. Pokud účelem, ke kterému má být předmět oceněn, není běžný prodej a tato situace má mít dopad na výslednou převodní

cenu, pak je třeba v daném konkrétním případě stanovit a odůvodnit speciální postup k určení KP zohledňující takovou situaci, neboť výsledek ocenění bude v úrovni netržní hodnoty. Odhadce má povinnost definovat jakou hodnotu pak takový výsledek představuje a jednoznačně omezit jeho platnost.

3.3.2.7 Výpočet tržní (obvyklé) ceny

Tržní či obvyklá cena předmětu (C_o) pak je součinem časové ceny a koeficientu prodejnosti:

$C_o = \text{časová cena (Cč)} \cdot \text{koeficient prodejnosti (PR)}$

3.3.2.8 Postup při oceňování souboru více předmětů

V oceňovací praxi se vyskytují případy ocenění rozsáhlejších souborů předmětů. V takových případech je účelné sestavit předměty do přehledné tabulky a využít předepsaného algoritmu za použití výpočetní techniky. Použitá východiska, indexy a koeficienty u rozsáhlých souborů komentovat resp. odůvodnit alespoň po skupinách podobných předmětů.

Viz Česká komora odhadců majetku, Václavské nám. 15, 110 00 Praha 1, Metodický pokyn pro tržní oceňování movitého majetku, 2006.

V teorii i praxi oceňování nemovitostí se využívají různé metody pro stanovení hodnoty nemovitosti (či určení obvyklého nájemného), které lze sdružit do tří základních přístupů:

- / nákladová,
- / výnosová,
- / porovnávací
- / reziduální.

V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod. Hodnotu nemovitosti či (obvyklé nájemné) lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota majetku či služby zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám posuzované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

3.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku či služby se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek či služba pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko-hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

3.3 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty věci (či služby nájemného) je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních zejména o dodávky médií (elektřina, voda, plyn), správu nemovitosti, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařízení, předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

3.4 Porovnávací metoda

Tržní porovnání je založeno na porovnání oceňované věci (či služby) s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány (či nabízeny k nájmu). Cena nemovitých věcí je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných

lokalitách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných věcí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

3.5 Reziduální metoda (Reziduální přístup na bázi nákladů)- nemovité věci

Od hodnoty nemovitosti zjištěné některou z výnosových metod příp. metodou porovnání se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Hodnocení půdy na zastavěných pozemcích tak, jako by šlo o nezastavěný pozemek, vede ve velmi mnoha případech k falešným výsledkům. Zastavěný pozemek je nesrovnatelný s nezastavěným pozemkem, tzv. směrné nebo porovnávací ceny v tomto případě nevedou k použitelné metodě hodnocení. V odůvodněných případech lze reziduální techniku použít i u nemovitostí, u nichž nejlepší a nejvyšší využití pozemku představuje případná demolice stavby. Standardní metody v rámci reziduálního přístupu na bázi nákladů jsou metody alokační (Naegeliho přístup) a metody extrakční.

4 Analýza hodnoty-posudek

4.1 Volba metody

Podle komentáře Ministerstva financí ČR je cenou obvyklou výhradně cena zjištěná z kupních cen realizovaných transakcí. Tyto data neměl znalec k dispozici – nebyly zjištěny, proto provedl ocenění na bázi zjištěné ceny, tzn. nákladovou metodu na bázi nákladů na pořízení věci na relevantním trhu“

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

Ize konstatovat, že tento způsob ocenění vede k tržní hodnotě jako hodnotě zjištěné odhadcem ve vztahu ke stavu relevantního trhu.

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitých věcí jako funkčního celku jsem použil substanční metodu (úplnou viz skutečnost úpadku vlastníka) na bázi tržního porovnání ve variantě přímého porovnání (každý vzorek je porovnáván z oceňovanou nemovitostí věcí) a nepřímého porovnání, kdy je porovnáván reprezentant (etalon)s oceňovanými nemovitými věcmi. Etalon byl odvozen ze vzorku metodou nejmenších čtverců, kdy jako směrná výměra byl aplikován medián ze vzorku výběru.

Movité věci byly oceněny s přihlédnutím ke stavu relevantního trhu se stejnými či zastupitelnými věcmi. Pohledávky byly oceněny na bázi hodnoty cese s přihlédnutím k bonitě dlužníka.

4.2 Nemovitě věci - propočet porovnávací metodou

Výběr s popisem

1 Jilovice

Výrobní a skladovací areál Jilovice, 14.000 m², 25 km od Č. Budějovic. Realitní společnost České spořitelny exkluzivně nabízí komerční zemědělský areál pro výrobní nebo skladovací využití v obci Jilovice o celkové ploše areálu 14.000 m². Vzdálenost od Českých Budějovic 25 km. Areál se skládá z administrativní budovy s garážemi, třech samostatných budov (vzájemně propojené) a velké manipulační (skladovací plochy). Celý areál je kompletně oplocen, umístění v průmyslové zóně s velmi dobrou příjezdovou cestou. Technické dispozice: - administrativní budova: 337 m², 1. patro, kanceláře, ubytovací zařízení, sociální zařízení včetně sprch, garáže. - komerční haly (3x): 4.050 m², velká vjezdová vrata s možností rozšíření na kamion, čisté a vyklizené. - manipulační a skladová venkovní plocha: 12.126 m², asfaltový povrch. Sámozřejmostí je napojení na el. energii 230/400V, obecní kanalizaci a vodovod. Celý areál se nachází ve velmi dobrém stavu.

2 Střítež - Kaplice-nádraží, okres Český Krumlov

k prodeji výrobní a skladovací prostory v obci Kaplice - nádraží, který se nachází přímo naproti nádraží ČD. Jedná se o soustavu budov, kde je výroba a sklad krmných směsí pro hospodářská zvířata - vysoká čtyřpodlažní budova, dále kanceláře, garáže, truhlárna, byt, šatny a zázemí pro zaměstnance. Celková plocha pozemku je 6980 m². Zastavěná plocha je 1490 m². Pozemek za objektem je z 1/3 vyasfaltován, zbytek tvoří travní porost. K celému objektu je velmi dobrý přístup a má celou řadu možností využití.

3 Český Krumlov

Prodej zavedené restaurace s ubytovnou, barem a bytem 3+1 (například pro majitele/provozního) o celkové ploše 1.095 m² v Českém Krumlově, na Nádražním předměstí. Ve sníženém přízemí se nacházejí skladové prostory, v 1. NP se nachází restaurace s kuchyní a v podkroví byt 3+1 s terasou a koupelnou a vlastním vchodem. Restaurace má 70 míst, prostor s kulečnickem a je v plném provozu. Vedle restaurace se nachází celoročně obsazená ubytovna s vlastním vchodem, má 8 pokojů, celkem 15 lůžek. Jeden pokoj má vlastní koupelnu a WC, ostatní pokoje mají společné dámské a pánské sprchy a toalety na chodbě. Ze zadní strany budovy se nachází bar, se zavedenou klientelou. Bar má 50 míst, vlastní toalety. Objekt se prodává včetně vybavení.

4 Český Krumlov - Domoradice

k prodeji velice prostorný, kompletně zařízený a vybavený autoservis s veškerým zázemím pro zaměstnance, s obchodem, kanceláří, s velkým 3+kk bytem a rozlehlým podkrovním prostorem předpřipraveným pro půdní vestavbu administrativních prostor nebo bytu (příp. bytů). Tento objekt s vlastním velkým asfaltovým a dlážděným pozemkem (manipulační prostor) je situován na velice lukrativním místě, situovaném na hranici obytne a komerční zástavby v těsné blízkosti hlavní dopravní komunikace ve směru na České Budějovice. Dispozice přízemí: velká autodílna kompletně zařízená s dvěma prostorovými vjezdy, šatna s kuchyňkou pro zaměstnance, samostatné WC a sprchová místnost pro zaměstnance, místnost s kotlem na pevná paliva a centrálním ovládáním větví ÚT a přepínáním formy vytápění (pevná vs. plyn), dále prostorný obchod s prosklenými stěnami, samostatným dostatečně velkým vchodem i pro zásobování a zděným pultem, příruční sklad pro obchod, kancelář s vlastním soc. záz., zde je umístěn plynový kotel, vstup do obytné části a zázemí obchodu hala se schodištěm do patra. Dispozice patro: velice prostorný byt 3+kk, a předpřipravený podkrovní prostor pro vestavbu např. bytu nebo administrativních prostor. Dispozice pozemek: velmi prostorná vyasfaltovaná a kolem stavby dlážděná manipulační a dle potřeb využitelná plocha o rozloze cca. 1000 m².

5 Špičák, Český Krumlov, Latrán,

k prodeji jedinečné komerční prostory v lukrativní části Českého Krumlova - Latrán. Jedná se o zděný, přízemní objekt o zast.pł. 67 m², který je po celou svou dobu působení využíván jako zavedené panské holičství. V průběhu let došlo ke stavebnímu rozdělení celého objektu (tze znovu dát do původního stavu) pro další komerční využití těchto nových prostor. Vznikla zde cestovní kancelář s vlastním vchodem, předstí a zázemím. Další provozovnou je opravná mobilních telefonů, která má společný vchod s holičstvem. Součástí holičství je chodba, WC, čekací místnost a salon, který se dá oddělit uzamykatelnou roletou. Jsou zde podmínky pro provozování tří samostatných činností. K dalšímu komerčnímu využití se nabízí i místo pro reklamní cedule a vitríny. Vytápění el. přímotopy a akumulacími kamny, voda a kanalizace obecní. Dva samostatné elektroměry. Velkou výhodou a potencionál je v samotném umístění - prostory jsou součástí autobusové zastávky Špičák pro MHD a směr do Č.B. a Prahy, v těsné blízkosti je sídliště a poliklinika, velké parkoviště přímo nad objektem, docházková vzdálenost do centra města - jedná se o místo s vysokou frekvencí osob

k prodeji soubor komerčních nemovitostí o celkové ploše 24,736 m². Pozemek je kompletně oplocený a do areálu je přístup vjezdem přes vrátnici či vchodem přes hlavní budovu ze školní ul. v Č. Budějovicích. Areál výrobního družstva Štátopodník se nachází v severní části města poblíž Pražské tř. a je tak ideálně situovaný. Čítá celkem 16 nemovitostí různého využití: - hlavní kancelářská budova 702m² zastavěné plochy - truhlárna 629m² - provozovna služeb 397m² - tesárny 527m² a 372m² - klempiřna 487m² - garáže-autodílna 631m² - vrátnice 108m² - sklady 463m² a 241m² - výměník 127m² - sklad nebezpečných odpadů 47m² - jiné stavby 236m², 468m² a 200m² - ostatní plocha (převážně zpevněná) 19 101m²

6 České Budějovice, Školní

Výběr byl proveden na základě vyhledávače s použitím kritéria lokality – Český Krumlov, extrém byl akceptován z důvodu lokality – Plešivec, lokalita České Budějovice byla zavedena jako představitel nabídky širšího relevantního trhu. Aplikace mediánu není citlivá na extrémní hodnoty.

Zdroje

č.č.	lokalita	zdroj
1	Jilovice	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/komerční-nemovitost/prumyslový-areál/jilovice/7425766
2	Střítež - Kaplice-nádraží, okres Český Krumlov	/www.sreality.cz/detail/prodej/komerční-vyrobní-prostor/střítež-kaplice-nádraží/234795356
3	Český Krumlov	https://www.mmreality.cz/nemovitosti/537086/
4	Český Krumlov - Domoradice	www.realitypro.eu/detail/46121
5	Špičák, Český Krumlov, Latrán,	http://www.hyperreality.cz/inzerat/detail/6733216
6	České Budějovice, Školní	/www.realitypro.eu/detail/69948

č.ř.	lokalita	celková plocha	nab.cena	jedn.cena
1	Jilovice		14000	12 400 000,00 Kč
2	Střítež - Kaplice-nádraží, okres Český Krumlov		6980	15 000 000,00 Kč
3	Český Krumlov		1095,00	17 000 000,00 Kč
4	Český Krumlov - Domoradice		1308	14 900 000,00 Kč
5	Špičák, Český Krumlov, Latrán,		67	4 160 000,00 Kč
6	České Budějovice, Školní		24736	67 000 000,00 Kč

Propočet – přímá metoda

Legenda

Legenda										
	k1 ... koeficient lokality	k2 ... koeficient dopravní dostupnosti	k3 ... koeficient technický stav budov	k4 ... koeficient využitelnosti nemovitostí	k5 ... koeficient velikosti užité plochy	k6 ... koeficient velikosti pozemku				
č.ř.	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	IS	JTCS	
1	1,05	1,05	1	1,05	1	1	1,05	1	1,22	1077
2	1,1	1	1,1	1,1	1	1	0,95	1	1,26	2717
3	1	1	1	0,8	0,8	1	0,95	1	0,61	9439
4	1	1	1	0,95	1	1	1,05	1	1,00	11363
5	1	1	1	0,5	0,5	0,5	0,8	1	0,10	6209
6	1	1,05	1	1,1	1,1	1	1,3	1	1,50	4067

max	11363
min	1077
dolní kvartil	3054,72
median	5138
horní kvartil	8631,69
pozemky celkem	4528
hodnota nemovitosti	23 264 688,31
po odečtu marže realitního makléře atd. 20%	18 612 000 Kč

Nepřímá metoda

Vstupní data

č.ř.	lokalita	zastavěná plocha	celková plocha	jedn.cena
1	Jilovice			14000
2	Střítež - Kaplice-nádraží, okres Český Krumlov			6980
3	Český Krumlov	x		1095,00
4	Český Krumlov - Domoradice			1308
5	Špičák, Český Krumlov, Latrán,			67
6	České Budějovice, Školní			24736
				886
				2 149
				15 525
				11 391
				62 090
				2 709

Median celkové plochy		4144		
Aproximace metodu NMČ			Jednotková hodnota etalonu	
		a	-1,33	5 066
		b	26507	

Adjustace

nepřímá metoda - etalon	-Vliv vlastnických právních vztahů (koeficient K_{wp})	a - Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K_{po})	Vliv technických vztahů, a to: stavby hlavní K_{pl}	(koeficient příslušenství stavby K_{ps})	(koeficient využití- dimenzování stavby K_{od})	(koeficient morálního opotřebení na zpeněžitelnost)	vliv korek ce	Odhad nepřímou metodu
22 941 007,10	0,8	1	1	1	1	0,95	0,76	17 435 000

Nemovitě věci vyznačovaly známky dlouhodobé neúdržby. Majetek je ve vlastnictví dlužníka. Využitelnost vzhledem k lokalizaci ve městě Český Krumlov se očekává jako diskutabilní.

Rekapitulace

Byly aplikovány dva přístupy k porovnávací metodě, jako resultující odhad považují střední hodnotu obou odhadů.

nepřímá metoda	nepřímá metoda	střední hodnota
17 435 000 Kč	18 612 000 Kč	18 024 000 Kč

Jako relevantní hodnotu považují hodnotu nemovitých věcí jako celku ve výši 18 024 tis. Kč jako resultát z intervalu 17 435 tis. Kč – 18 612 tis. Kč.

PZN. Pasparty s popisem představitelů nabídek jsou v archivu znalce.

4.3 Movité věci

položka dle soupisu majetkové podstaty	popis	odhad
2ks zouvačka	BOXER	6 500 Kč
demontážní stroj nákladní	collmann, r.v. 1997, v.č. 014040	12 000 Kč
rovnačka disků DORUK	K-MAK	5 000 Kč
bruska		1 500 Kč
VVZ DESTA		80 000 Kč
3 ks vyvažovačky	CORGI EM 73, EM 7040,	
	HOFMANN geodyna 3000	27 000 Kč
rotační kompresor MATTEI bez vzdušníku	ERC 11	37 500 Kč
2ks roztahovák	HOFMANN monty 3550	16 000 Kč
kád' na duše	rez	1 500 Kč
termopress		3 000 Kč
termopress na duše		3 000 Kč
obrušovačka pneu		7 000 Kč
2ks navalovačka		5 000 Kč
nástřiková kabína		1 500 Kč
forma na protektor		1 700 Kč
bruska		1 500 Kč
3ks rudl		1 500 Kč
prohlížečka		1 000 Kč
11 ks.. Protektor .lisů	marangoni meccanica	165 000 Kč
vulkanizační forma 215/55/R16		3 500 Kč
8ks forma do 1 isu		12 000 Kč
1ks protektor lis		8 000 Kč
3ks protektor lis		25 500 Kč
celkem		426 200 Kč

Relevantní trh pro soubor předmětných movitých věcí nebyl dohledán, stav strojů a manipulačních prostředků vykazuje známky značné opotřebovanosti, nebyly provedeny zkoušky funkčnosti, linka na protektory jeví známky dlouhodobého neprovozování. Odhady byly provedeny porovnáním s nabídkou funkčně zaměnitelných strojů. Fotodokumentace je v archivu znalce. Rozpětí hodnot lze očekávat v intervalu 341 tis. Kč; 511 tis. Kč.

4.4 Pohledávky

Analýza

řádek	č. faktury	dlužník	právní kroky	stav podle registrů	stav podle vyhledávačů web
1	1501600	VEREX	splacená	ano	ano
2	1501667	VEREX	ano		
3	1501667	VEREX	ano		
4	1501734	Velkoobchod pneu Máca	ano	ano	ano
5	1500136	Overtrade	ano	ano	ne
6	1500261	Overtrade		nedůvěryhodný statutární orgán	
7	1500287	Overtrade		Subjekt SR	
8	1500309	Overtrade			
9	1501998	Overtrade			
		sumace			
10	1500974	Auto centrum TOTH	ano	ano-přejmenováno, přesídleno, společník nedůvěryhodný	ne
11	1502123	Libor Januš	ano	ano	ne
12	1502846	Josef Drnec	ano	ano	ano
13	1502953	Petr Batěk Auto B.A.P.	ano	ano	ne
14	1503353	Jiří Portlík	ano	ano	CEDR

řádek	č. faktury	dlužník	nárokované příslušenství	nominál	celkem	bonita dlužníka	pravděpodobnost plnění	transakční rozpětí	výpočtová hodnota	hodnota pro cesi
1	1501600	VEREX								
2	1501667	VEREX	625,00 Kč	3 454,30 Kč	4 079,30 Kč					
3	1501667	VEREX	1 192,00 Kč	7 207,00 Kč	8 399,00 Kč					
		sumace			12 478,3 Kč	1,00	0,90	0,80	9 106,6 Kč	9 100,00 Kč
		Velkoobchod								
4	1501734	pneu Máca	5 887,00 Kč	32 670,00 Kč	38 557,00 Kč	1,00	0,90	0,80	27 910,25 Kč	27 900,00 Kč
		Overtrade			21 748,81 Kč					
5	1500136	Overtrade								
6	1500261	Overtrade		1 205 208,00 Kč	1 471 811,57 Kč					
7	1500287	Overtrade		209 135,00 Kč	247 801,60 Kč					
8	1500309	Overtrade		129 575,00 Kč	157 866,73 Kč					
9	1501998	Overtrade		335 820,00 Kč	393 293,98 Kč					
		sumace		1 891 464,00 Kč	2 292 522,69 Kč	0,03	0,04	0,50	2 908,64 Kč	29 000 Kč
		Auto centrum								
10	1500974	TOTH	61,00 Kč	303,00 Kč	364,00 Kč	0,10	0,37	0,80	107,13 Kč	100,00 Kč
11	1502123	Libor Januš	41,00 Kč	242,00 Kč	283,00 Kč	0,00		0,00		
12	1502846	Josef Drnec	1 183,00 Kč	7 097,00 Kč	8 280,00 Kč	0,90	0,89	0,80	5 927,4 2Kč	5 900,00 Kč
		Petr Batěk								
13	1502953	Auto B.A.P.	1 369,00 Kč	8 344,00 Kč	9 713,00 Kč	0,90	0,89	0,80	6 953,26 Kč	7 000,00 Kč
14	1503353	Jiří Portlík	1 208,94 Kč	7 468,00 Kč	8 676,94 Kč	0,90	0,89	0,80	6 211,57 Kč	6 200,00 Kč
		celkem								80 000,00 Kč

Pravděpodobnost p zde představuje logitovou funkci ve tvaru $p = \exp(-0,1 / \text{bonita dlužníka})$, kde bonita představuje škálu od 0 – 1 (0 = nebonitní dlužník, 1 bonitní dlužník – jde o expertní odhad) a konstanta 0,1 odpovídá pravděpodobnosti 0,9 při plné schopnosti dlužníka dostát svým závazkům (nejistota ve výši 10% představuje nejistotu v úplnosti informací o dlužníku a jeho právnímu postavení k obchodní transakci). Časový faktor není uvažován z důvodu nepromlčení oceňovaných pohledávek a promítnutí rizika neplnění do odhadu bonity.

4.5 Rekapitulace

Hodnota podniku (obchodního závodu) identifikovaného výše byla odhadnuta v intervalu k datu ocenění 9. listopadu 2017.

/ min	17 856 tis. Kč
/ max	19 203 tis. Kč

Pro účely insolvenčního řízení je hodnota této části majetkové podstaty dlužníka odvozená jako střední hodnota z výše uvedených mezních hodnot ve výši 18 530 000 Kč /po zaokrouhlení/, z toho hodnota nemovitého majetku činí 18 024 000 Kč.

5 Závěrečný výrok

Hodnota podniku (obchodního závodu) k datu ocenění 9.. listopadu 2017 byla stanovena ve výši:

18 530 000 Kč

Slovy: osmnáctmilionpětsetdvacetšesttisíc korun českých,

z toho činí hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV 3577 pro katastrální území Český Krumlov ve výši 18 024 000 Kč.

Otisk znalecké pečeti:

Ing. František Svobodný



Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

6 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Č. Budějovicích ze dne 26. 6. 2006, č. j. SPR 1111/2006 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování věcí movitých a obchodních společností, podniků, cenných papírů a nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku a jmenovaný rozhodnutím ze dne 15.12.2010 znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č.: 12/249/2017

V Českých Budějovicích 18. 12. 2017

Ing. František Svobodný

