

Znalecký posudek číslo 1412-35/13

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí čerpací stanice pohonných hmot fy. RALPO s.r.o.
– budovy jiné stavby bez čp/če na pozemku parc.č. St. 967 a pozemků parc.č. St. 967, 3608/92, 3608/93 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vše zapsáno na LV č. 1888.



Objednatel : Ing. Petr JANÍČEK, DiS
Insolvenční správce dlužníka fy. RALPO s.r.o.
Kaunicova 76
688 01 Uherský Brod

Účel posudku : Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení.

Oceněno ke dni : 11.3.2013

Posudek vypracoval : Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 22 stran textu a 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 7.4.2013

OBSAH :

1	NÁLEZ	3
1.1	PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	3
2	POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	4
2.1	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	8
2.1.1	Stavební objekty	8
2.1.2	Příslušenství	14
2.1.3	Pozemky	15
2.1.4	Věcná hodnota celkem	16
2.2	VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	17
2.2.1	Výnosová hodnota z pronájmu	17
2.2.2	Výnosová hodnota z vlastního provozu	18
2.2.3	Výnosová celkem	19
2.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	20
2.3.1	Srovnávací hodnota celkem	20
2.4	REKAPITULACE	20
3	STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	21
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	22

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1. Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2. Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3. Fotodokumentace
- Příloha č. 4. Část mapy s vyznačením polohy nemovitostí

1 NÁLEZ

1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1888, k.ú. Bánov, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 27.2.2013.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy, k.ú. Bánov, vyhotovená nahlížením do KN (<http://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- 1.c.: Vyhláška MF č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb., 76/2007 Sb., č. 3/2008 Sb., č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb..
- 1.d.: Informace a sdělení získaná od nájemce čerpací stanice p. Havlíčka.
- 1.e.: Informace a podklady poskytnuté panem Ing. Petrem Janíčkem DiS (insolvenční správce dlužníka RALPO, s.r.o.).
- 1.i.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru (www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, www.cscom.cz).
- 1.f.: Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing.Tomášem Volkem dne 11.3.2013.
- 1.g.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- 1.h.: Knihovna znalce.
- 1.i.: Smlouva o pronájmu nebytových prostor uzavřená mezi Ing. Petrem Janíčkem DiS, jako insolvenční správce dlužníka RALPO, s.r.o. (pronajímatel) a MARELE, s.r.o., IČ: 29206600 (nájemce) uzavřená dne 1.10.2012.
- 1.j.: Mapa obce a okolí.
- 1.k.: Znalecký posudek č. 5210-213/09 – 1, ze dne 25.9.2009, který vyhotovil Ing. Jaroslav Mlčoch, Kvítková 4323, Zlín.

2 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění je čerpací stanice pohonných hmot – fy. RALPO s.r.o. – budova jiné stavby bez čp/če na pozemku parc.č. St. 967 a pozemky parc.č. St. 967, 3608/92, 3608/93 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vše zapsáno na LV č. 1888.

Na základě požadavku dražebníka a insolvenčního správce dlužníka je znaleckým posudkem stanovena cena předmětného majetku v místě a čase obvyklá, včetně závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, s použitím pro účely insolvenčního řízení a to k datu místního šetření, tj. k 11.3.2013.

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí" České komory odhadců majetku, zejména pro potřeby poskytování úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Pro specifický produkt oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy vychází metodika ze standardu IVS č. 4 a navazující uživatelské směrnice. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Informace o nemovitosti

LV č. 1888	ze dne 27.2.2013
Vlastník	RALPO s.r.o., Osvobození 1525, 686 04 Kunovice
Katastrální území	Bánov (kód 600865)
Obec, okres	Bánov (592021), Uherské Hradiště (CZ0722)
Vlastnictví pozemku	

	Parc.číslo, výměra (m ²), druh St. 967, 88 zastavěná plocha a nádvoří 3608/92, 2752 orná půda 3608/93, 2091 ostatní plocha
Vlastnictví budovy	
	Část obce, č. budovy, způsob využití, na parcele bez čp/če, jiná stavba St. 967

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.3.2013 za přítomnosti znalce. Ze strany vlastníka (RALPO, s.r.o.) nebyly znalci poskytnuty žádné informace, ani podklady jako např. projektová dokumentace, účetní závěrky, ekonomický audit, atd..

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1888 ze dne 27.2.2013 pro k.ú. Bánov jsou v oddíle C – omezení vlastnického práva zapsána – zástavní práva smluvní, věcné břemeno užívání a předkupní právo pro Peněžní dům, spořitelní družstvo, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Dle písemného sdělení Ing. Riedlové (ředitelky Peněžního domu, spořitelní družstvo) Peněžní dům, spořitelní družstvo v minulosti využíval nejen zástavní právo, ale i věcné předkupní právo a věcné břemeno užívání pouze jako zajišťovací instrument k úvěru. Peněžní dům neměl a nemá zájem věcné břemeno užívání ve prospěch Peněžního domu nijak aktivně využívat. Potvrzuje tedy, že Peněžní dům, spořitelní družstvo nemá zájem na trvání věcného břemene po přechodu vlastnického práva ze společnosti RALPO s.r.o. na vydražitele. V takovém případě tedy Peněžní dům připraví dokumentaci potřebnou k výmazu vzdání se věcného břemene užívání z katastru nemovitostí.

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Majetkoprávní vztahy

Stavba a pozemky jsou ve vlastnictví stejného vlastníka. Stavby - přístavba WC a skladu a obslužná komunikace na parc.č. 3608/92 nejsou zakresleny v katastrální mapě. Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zaspaných na LV č. 1888, v k.ú. Bánov, okr. Uherské Hradiště.

Nájemní smlouva

Na základě informací získaných od objednatele posudku je na výše uvedené nemovitosti k datu ocenění uzavřena nájemní smlouva :

- Nájemní smlouva ze dne 1.10.2013 o pronájmu nebytových prostor uzavřená mezi Ing. Petrem Janíčkem DiS, jako insolvenční správce dlužníka RALPO, s.r.o. (pronajímatel) a

MARELE, s.r.o., IČ: 29206600 (nájemce) uzavřená dne 1.10.2012 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou,

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1888 v k.ú. Bánov bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami :

- a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení.

Metody výpočtu obvyklé hodnoty

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) hodnoty použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Na žádost objednatele může být provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (Vyhláška MF č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb., 76/2007 Sb., č. 3/2008 Sb., č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.). Ze strany objednatele nebyla v řešeném případě zjištěná (administrativní) cena požadována.

Ocenění časovou cenou (věcná hodnota) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 450/2012 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti, nebo jiné ceníkové základny např. URS Praha, RTS Brno a pod.

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty v čase a místě podle odborné úvahy zpracovatele - znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Umístění a celkový popis oceňované nemovitosti

Čerpací stanice pohonných hmot (ČSPHM) je situována v jižní okrajové části obce Bánov při silnici I. tř. č. 50, na pravé straně při výjezdu z obce ve směru na Trenčín. Příjezd k čerpací stanici je sjezdem přímo ze silnice I. tř. č. 50. Obslužná komunikace čerpací stanice vede ke dvěma oboustranným stojanům, které jsou zastřešeny obdélníkovým přístřeškem s plochou střechou. Stojany pohonných hmot jsou víceproduktové, z obou stran jsou zařízeny pro čerpání pohonných hmot (čtyři a čtyři pistole na každé straně stojanu). *Pozn.: ke dni ocenění nebyla ČSPHM v provozu, nádrže na pohonné hmoty nebyly naplněny.* Vedle stojanů na pravé straně při pohledu od příjezdové silnice je postavena budova obsluhy s kioskem, přístavbou sociálního zázemí a skladu. V areálu ČSPHM jsou dále umístěny stojaté lampy venkovního osvětlení, vlajkové stožáry, reklamní totem. V travnaté ploše pod zemí severně od kiosku jsou uloženy nádrže na pohonné hmoty a jímka. Areál čerpací stanice je napojen na elektřinu, slaboproud, vodovodní přípojku, kanalizace je svedena do jímky.

Vesnice Bánov se nachází na území okresu Uherské Hradiště a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Uherský Brod. Obec Bánov se rozkládá asi dvacetitři kilometrů jihovýchodně od Uherského Hradiště a sedm kilometrů jihovýchodně od města Uherský Brod. Národopisně patří do historické oblasti moravského Slovácka. Stálý počet občanů této středně velké obce je asi 2110 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 9 km od slovenských hranic. Děti školou povinné mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Bánov mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.. (zdroj: <http://www.obce-mesta.info>).

Rozdělení oceňovaných objektů

Stavební objekty

- Objekt obsluhy (kiosku), bez čp/če na parc.č. St. 967
- Přístavba WC a skladu na parc.č. 3608/92
- Přístřešek výdejních stojanů PHM na parc.č. 3608/92
- Komunikace a zpevněné plochy

Příslušenství

- tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (přípojka vody, kanalizace do jímky, jímka, přípojka el.NN, lampy osvětlení, reklamní totem vlajkové stožáry, úložiště nádrží), drobné vedlejší stavby (tři plechové boudy), součástí je technologie ČSPHM (výdejní stojany, podzemní nádrže, rozvody mezi nádržemi, výdejními stojany a objektem obsluhy, atd.), sadové úpravy.

Pozemky

- parc.č. St. 967, 3608/92, 3608/93

2.1 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Komentář : věcná hodnota objektů je vypočtena podle vyhlášky MF č. Vyhláška MF č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb., 76/2007 Sb., č. 3/2008 Sb., č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. bez koeficientu prodejnosti Kp.

2.1.1 Stavební objekty

Objekt obsluhy (kiosku) bez čp/če na parc.č. St. 967

Popis

Jedná se o přízemní zděný objekt s pultovou střechou s mírným spádem, obdélníkového půdorysného tvaru. K jihozápadnímu rohu objektu je provedena přístavba WC pro veřejnost a skladu.

Dispoziční řešení:

1.NP – prodejna, kancelář, sklad, úklidová komora, WC.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Založení je provedeno na standardních základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou Hurdiskové do ocelových I nosníků. Střecha je pultová s mírným spádem, krov je dřevěný s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je obložena plastovými lamelami. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Obklady jsou keramické v sociálních místnostech. Podlaha je betonová s povrchem z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře plné nebo prosklené. Vytápění je pomocí elektrických přímotopů. Ohřevu TUV zajištěn el. ohříváčem. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, splachovací WC. Provedeny rozvody el. energie 230/400V. Ostatní vybavení tvoří rozvody telefonu, EZS, kamerový systém, mříž, klimatizační jednotka.

Stáří a technický stav:

Dle poskytnutých podkladů a informací byla čerpací stanice postavena a zkolaudována v roce 2001. Během další životnosti byla prováděna pouze nezbytně nutná údržba. Stavebně technický stav odpovídá stáří, minimální údržbě a účelu využití. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Výpočet

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	11,00*8,10 - (2,00*2,00*0,5)	=	87,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	87,10 m ²	3,80 m	330,98
Součet	87,10		330,98

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 330,98 / 87,10 = 3,80 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 87,10 / 1 = 87,10 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(11,00 \times 8,10 - (2,00 \times 2,00 \times 0,5)) \times (3,80)$	=	330,98 m ³
Zastřešení	$87,10 \times 0,30/2$	=	13,07 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	330,98 m ³
Zastřešení	Z	13,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		344,05 m³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9370

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9958
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,8526
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,9370
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1410
Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	3 628,33
Plná cena:	344,05 m ³ * 3 628,33 Kč/m ³	=	1 248 326,94 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 12 roků

Opotřebení: 20,000 %

- 249 665,39 Kč

Objekt obsluhy (kiosku) čbez čp/če na parc.č. St. 967 - zjištěná cena = 998 661,55 Kč**Přístavba WC a skladu na parc.č. 3608/92**Popis

Jedná se o přízemní zděný objekt s pultovou střechou s mírným spádem, obdélníkového půdorysného tvaru, který je přistavěn k jihozápadnímu rohu objektu kiosku.

Pozn.: v době konání místního šetření nebyl objekt znalci zpřístupněn. Konstrukční popis a vnitřní vybavení je provedeno dle sdělení nájemce pana Petra Havlíčka.

Dispoziční řešení:

1.NP – sklad, WC.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Založení je provedeno na standardních základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnic tl. 30 cm. Stropní konstrukce jsou Hurdiskové do ocelových I nosníků. Střecha je pultová s mírným spádem, s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je obložena plastovými lamelami. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Obklady jsou keramické v sociálních místnostech. Podlaha je betonová s povrchem z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře plné nebo prosklené. Hygienické vybavení není namontováno. Provedeny rozvody el. energie 230V. Ohřev vody z objektu kiosku.

Stáří a technický stav:

Dle poskytnutých podkladů a informací byla čerpací stanice postavena a zkolaudována v roce 2006. Během další životnosti byla prováděna pouze nezbytně nutná údržba. Stavebně technický stav odpovídá stáří, minimální údržbě a účelu využití. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Výpočet**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba § 7:

typ B

Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	8,30*5,15-1,00*2,40	= 40,34

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	40,34 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(8,30*5,15-1,00*2,40)*(3,00)	= 121,03 m ³
Zastřešení	40,34*(3,00+2,55)/2	= 111,94 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	121,03 m ³
Zastřešení	Z	111,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		232,98 m³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
13. Hygienické vybavení	A	5,79	100	1,00	5,79
14. Rozvody vody a kanalizace	A	48,25	100	1,00	48,25
Součet upravených objemových podílů					154,04
Koeficient vybavení K ₄ :					1,5404

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,5404
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená:	[Kč/m³]	=	3 425,56
Plná cena:	232,98 m ³ * 3 425,56 Kč/m ³	=	798 086,97 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 7 roků

Opotřebení: 15,000 % - 119 713,05 Kč

Přístavba WC a skladu na parc.č. 3608/92 - zjištěná cena	=	678 373,92 Kč
---	----------	----------------------

Přístřešek výdejních stojanů PHM, na parc.č. 3608/92Popis

Stojany pro výdej pohonných hmot jsou kryté ocelovým přístřeškem obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Ocelová konstrukce ploché střechy přístřešku je podepřena čtyřmi ocelovými sloupy. Krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Sloupy jsou opatřeny nátěrem. Podlaha je tvořena zámkovou dlažbou. Je zavedena el. energie 230V.

Stáří a technický stav:

Dle poskytnutých podkladů a informací byl přístřešek postaven v roce 2001. Během další životnosti byla prováděna pouze nezbytně nutná údržba. Stavebně technický stav odpovídá stáří, minimální údržbě a účelu využití. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Výpočet**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala § 3	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	8,50*17,90	= 152,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	152,15 m ²	4,90 m	745,54
Součet	152,15		745,54

Průměrná výška podlaží: PVP = 745,54 / 152,15 = 4,90 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 152,15 / 1 = 152,15 m²**Obestavěný prostor:**

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP vč. zastřešení	(8,50*17,90)*(4,90)	= 745,53 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP vč. zastřešení	NP	745,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		745,54 m³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7500

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 3)	[Kč/m ³]	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9634
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP)		*	0,8714
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,7500
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0950

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	1 699,59
Plná cena:	745,54 m³ * 1 699,59 Kč/m³	=	1 267 112,33 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 12 roků

Opotřebení: 30,000 % - 380 133,70 Kč

Přístřešek výdejných stojanů PHM, na parc.č. 3608/92 - zjištěná cena = 886 978,63 Kč**Komunikace a zpevněné plochy na parc.č. 3608/92, 3608/93**

Jedná se o pojízdné a obslužné plochy čerpací stanice PHM, s napojením na státní silnici. K těmto plochám tvoří příslušenství obrubníky a odvodňovací žlábků.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
 Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací
 Konstrukční charakteristika (materiálová z kameniva obalovaného živíci
 konstrukce krytu):
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: 517+566 = 1 083,00 m²

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 5: 1 083,00 m² * 1 081,- = 1 170 723,-
 Kč/m²

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): *

0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): *

2,2560

Plná cena: = 2 244 983,19 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 12 roků

Opotřebení: 35,000 % - 785 744,12 Kč

Komunikace a zpevněné plochy - zjištěná cena = 1 459 239,07 Kč**2.1.2 Příslušenství**

Tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (přípojka vody, kanalizace do jímky, jímka, přípojka el.NN, lampy osvětlení, reklamní totem, vlajkové stožáry, úložiště nádrží), drobné vedlejší stavby (tři plechové boudy), součástí je technologie ČSPHM (výdejný stojany, podzemní nádrže, rozvody mezi nádržemi, výdejnými stojany a objektem obsluhy, atd.), sadové úpravy (travní porost).

Komentář: venkovní úpravy mají doplňkovou funkci, jsou průměrné údržby, dle informací nájemce je technologie ČSPH ve špatném technickém stavu, pro účely tohoto ocenění je věcná hodnota stanovena paušální částkou ve výši 10 % z věcné hodnoty staveb.

Výpočet:

Příslušenství oceněná zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

10 %

Stanovená cena staveb: 4 023 254,- Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		4 023 254,-
	*	0,10
Příslušenství zjednodušeným způsobem	=	402 325,40 Kč
Příslušenství po zaokrouhlení	=	402 330,- Kč

2.1.3 Pozemky

Popis

Jedná se o tyto stavební pozemky:

- parc.č. St. 967 o výměře 88 m² zapsaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, který je celý zastavěn stavbou obsluhy (kiosku) – jiná st. bez čp/če.
- parc.č. 3608/92 o výměře 2752 m² zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda, který je ve skutečnosti využíván v části jako zastavěná plocha stavbou přístavby WC a skladu a v části obslužnou komunikací (manipulační plocha).
- parc.č. 3608/93 o výměře 2091 m² zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.

Pozemky jsou rovinaté a tvoří spolu funkční celek přibližně obdélníkového tvaru.

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, možností napojení na inženýrské sítě).

Výpočet obecné hodnoty

Dle porovnání s vlastní databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetního serveru se cena zasíťovaných stavebních pozemků určených pro výstavbu komerčních objektů v dané lokalitě pohybuje v rozmezích od 150,- do 400,- Kč/m². Vzhledem k lokalitě a specifikaci oceňovaného pozemku mnou kalkulovaná jednotková cena pro předmětné pozemky činí 250,- Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 967	88	250,00	22 000,00
orná půda	3608/92	2 752	250,00	688 000,00
ostatní plocha	3608/93	2 091	250,00	522 750,00
Celkem		4 931		1 232 750,00

Celková hodnota pozemků **1 232 750,- Kč**

2.1.4 Věcná hodnota celkem**2.1.1 Ocenění staveb nákladovou metodou**

Objekt obsluhy (kiosku) čbez čp/če na parc.č. St. 967	998 662,00 Kč
Přístavba WC a skladu na parc.č. 3608/92	678 374,00 Kč
Přístřešek výdejních stojanů PHM, na parc.č. 3608/92	886 979,00 Kč
Komunikace a zpevněné plochy na parc.č. 3608/92, 3608/93	<u>1 459 239,00 Kč</u>
	4 023 254,00 Kč

2.1.2 Ocenění příslušenství nákladovou metodou

Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem	402 330,00 Kč
--	---------------

2.1.3 Ocenění pozemků

Pozemky	1 232 750,00 Kč
---------	-----------------

Věcná hodnota celkem	5 658 334,00 Kč
-----------------------------	------------------------

Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

5 658 330,- Kč

(slovy : pětmilionůšestsetpadesátosmtisíctřistatřicet korun českých).

2.2 VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

2.2.1 Výnosová hodnota z pronájmu

Na základě informací získaných od objednatele posudku je na výše uvedené nemovitosti k datu ocenění uzavřena nájemní smlouva :

- Nájemní smlouva ze dne 1.10.2012 o pronájmu nebytových prostor uzavřená mezi Ing. Petrem Janíčkem DiS, jako insolvenční správce dlužníka RALPO, s.r.o. (pronajímatel) a MARELE, s.r.o., IČ: 29206600 (nájemce) na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, za měsíční nájemné 18.000,- Kč + DPH, tj. 21 780,- Kč/měsíc. Smlouva o pronájmu a provozování je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Na základě nájemní smlouvy činí fixní měsíční nájemné 21 780,- Kč, bez pohyblivé složky. Fluktuace nájemného je uvažováno do 5%, obhospodařovací náklady (daň z nemovitosti, pojištění, běžné opravy a údržby, správa nemovitosti, ochrana, atd.) jsou stanoveny odborným odhadem ve výši 30% z výnosů, kapitalizační míra stanovena pro podnikatelské majetky se středním stupněm rizika.

Míra ekonomické výnosnosti : 4,50 %

Míra rizika : 6,50 %

Míra kapitalizace : 11,00 %

Je velmi problematické z běžně realizovaných neplnohodnotných a tržně obtížně čitelných nájmu či provozovatelských smluv nájemné obvyklé porovnávat. Pro test na výnosy je zde využito smluvní nájemné dle uzavřené smlouvy.

č.	plocha - účel	podlaží	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Provozní prostory	celá ČSPHM	21 780	261 360	11,00
Celkový výnos za rok:				261 360	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	261 360
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	N_h	Kč/rok	248 292
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	$30,00 \% * N_h$	Kč/rok	74 488
Náklady celkem	V	Kč/rok	74 488
Čisté roční nájemné	$N = N_h - V$	Kč/rok	173 804
Míra kapitalizace		%	11,00
Výnosová hodnota z pronájmu	C_v	Kč	1 580 036

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb a pozemků.

2.2.2 Výnosová hodnota z vlastního provozu

V případě čerpacích stanic se jedná o specifickou komoditu majetku, kde se hodnota nemovitostí neodráží jen v hodnotě staveb a zařízení, ale rozhodující je i umístění a množství prodaných pohonných hmot tj. výtoče.

Pro daný případ je navržena modelová výnosová hodnota z množství prodaných pohonných hmot. Čerpací stanice po přerušení provozu počátkem roku 2012, ke dni ocenění nebyla zprovozněna. Dle sdělení současného nájemce se průměrná měsíční výtoč těsně před uzavřením v roce 2012 pohybovala kolem 60 000 l pohonných hmot. Vzhledem k možnosti příjezdu a tankování kamionů se tato výtoč jeví jako reálně dosažitelná i v době ocenění.

Marže na pohonných hmotách se dle údajů v bankovním sektoru pohybuje v rozpětí 1,00 až 2,00 Kč. Vzhledem k poloze a současné špatné ekonomické situaci stanovují průměrnou marži u předmětné čerpací stanice na 1,20 Kč/l (nafta benzín bez rozlišení) u hotovostního prodeje. U bezhotovostního prodeje prostřednictvím platebních karet je tato marže, vlivem poplatků spojených z bankovními operacemi, nižší.

Míra zisku na prodeji pohonných hmot se dle údajů v bankovním sektoru pohybuje v rozpětí 20 –25 %, pro čerpací stanici umístěnou u dálnice D1, čerpací stanice nadnárodní společnosti – zisk cca ve výši 30%.

Stanovení diskontní míry

Při stanovení kapitalizační míry a následném odhadu tržní hodnoty je třeba zohlednit všechny rizikové faktory, které mohou na hodnotu působit. Běžná kapitalizační míra při tržním oceňování standardních nemovitostí zejména při poskytování záruk a půjček se pohybuje v rozmezí 6 až 12% pro kapitalizaci výnosů z bezpečnějších nájmu. U tohoto typu majetku s urychlenou návratností, malou morální i technickou životností při stanovení výnosů z provozu a nikoliv zběžných nájmu je nutno uvažovat se zvýšenou mírou rizika nad průměrnou výnosností nejbezpečnějších investic, v konkrétním případě také s ohledem na aktuální právní stav s exekučním příkazem k prodeji majetku. Je brán také ohled na konkrétní situaci silných a slabých stránek.

Výpočet výnosu z výtoče PHM

Pro daný případ čerpací stanice v obci Bánov je jako realizovatelná stanovena marže ve výši 1,20 Kč/l.

Míra ekonomické výnosnosti : 4,50 %

Riziko : 10,00 %

Míra kapitalizace : 14,50%

Marže	v Kč	1,20
Průměrný měsíční výtoč	v litrech	60 000
Roční výtoč	v litrech	720 000
Roční marže	v Kč	864 000
Čistý zisk v %		25%
Čistý výnos	v Kč	216 000
Kapitalizace		14,50%
Výnosová hodnota	v Kč	1 489 655

Výpočet výnosu z pronájmu kiosku

Pro výpočet příjmu z nájmu byl použit předpokládaný roční výnos z nájmu všech pronajímatelných prostor kiosku. Nájemné je stanoveno s ohledem na lokalitu, stavebně technický stav, dopravní obslužnost, velikost a příslušenství daného areálu a jednotlivých prostor. Pro daný případ je stanoveno měsíční nájemné ve výši 15 000,- Kč, tj. 180 000,- Kč/rok.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Předpokládám, že uvažované uvedené nájemné by bylo dosažitelné při pronájmu prodejních prostor v daném aktuálním stavu. Nájemné bylo voleno vzhledem k současnému stavebně technickému stavu pronajatelných prostor, dispozičnímu stavu objektů a současné situaci na trhu pronájmu funkčně obdobných prostor.

Míra ekonomické výnosnosti : 4,50 %

Riziko : 4,50 %

Míra kapitalizace : 10,00%

Příjmy z pronájmu kiosku	v Kč	180 000,00 Kč
Výdaje		
Stanoveny srovnáním a odborným odhade	%	30%
Výdaje celkem	v Kč	54 000 Kč
Zisk	v Kč	126 000,00 Kč
Kapitalizace		10,00%
Výnosová hodnota	v Kč	1 260 000

Rekapitulace výnosové hodnoty z vlastního provozu

Výnosy z výtoče nafty a benzínu	v Kč	1 489 655
Výnosy z pronájmu kiosku	v Kč	1 260 000
Výnosová hodnota celkem	v Kč	2 749 655

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb a pozemků.

Pozn.: po zvážení okolností tuto výnosovou hodnotu z provozování majetku dále využívám jako základ pro stanovení tržní hodnoty.

2.2.3 Výnosová celkem

2.2.1 Výnosová hodnota z pronájmu 1 580 036,- Kč

2.2.2 Výnosová hodnota z vlastního provozu 2 749 660,- Kč

Po zvážení všech okolností výnosovou hodnotu z provozování majetku dále využívám jako základ pro stanovení tržní hodnoty.

Výnosová hodnota nemovitostí ke dni ocenění po zaokrouhlení činí

2 749 660,- Kč

slovy : dvamilionysedmsetčtyřicetdevěttisícšestsetšedesát korun českých

2.3 SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

U daného typu majetku je velmi problematické přímé srovnání s realizovanými prodeji nebo nabízenými čerpacími stanicemi. Realizované ceny vykazují značné rozdíly. Mezi hlavní faktory, hrající důležitou roli ve výnosnosti s výtočí a prodejnosti lze řadit:

- polohu v regionu a lokalitě s průjezdem vozidel a pohodlností přístupů
- cenovou politiku státu, preference podnikatelských aktivit, daňová zatížení
- cenovou politiku a sílu provozovatele, konkurence
- rozsah, využitelnost kvalitu a vybavení zařízení s péčí o zákazníka a poskytování služeb
- v neposlední řadě značku a marketing s reklamou.

Při prodejkách či nabídkách hrají vlivy také některé netržní faktory, zejména stavy tísně, vzájemné dohody mimo oficiální smluvní vztahy, vazby mezi stranami, kartelové dohody, atd. U nabídek dochází v průběhu řízení zpravidla k poklesu cen, někdy i velmi výraznému. Také z těchto důvodů nelze pro daný typ majetku výsledky ze srovnání přeceňovat.

Srovnání je využito pouze pro závěrečnou korekci tržní hodnoty, bylo použito realitní inzerce v současné době prodávaných ČSPHM v celé republice. Vlastní porovnávací hodnota se z výše uvedených důvodů a irelevantností výstupů samostatně **nestanovuje**.

2.3.1 Srovnávací hodnota celkem

Stavby a pozemky celkem

nestanovena

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou nebyla stanovena.

2.4 REKAPITULACE

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:	4 425 580,- Kč
Věcná hodnota pozemků:	1 232 750,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem:	5 658 330,- Kč

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota staveb a pozemků:	2 749 660,- Kč
Výnosová hodnota celkem:	2 749 660,- Kč

Srovnávací hodnota:

Srovnávací hodnota celkem:	nestanovena
-----------------------------------	--------------------

Metoda váženého průměru věcné a výnosové hodnoty:

Váha:	5
Vážený průměr:	3 234 440,- Kč

3 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Závěr

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- možný příjezd nákladních kamionů
- větší plochy pozemků s možností případného rozšíření aktivit.

Slabé stránky majetku:

- nově vybudovaný obchvat obce Bánov = odklon dopravy kolem ČSPHM,
- stávající zástavní práva smluvní,
- vlastník v úpadku a konkursu podle insolvenčního zákona, nájemce není aktuálně motivován k provádění investic,
- obecně rychlé morální i technické stárnutí uvedeného typu majetku,
- minimální údržba nemovitého majetku,
- nádrže PHM a ostatní technologie s výdejními stojany je v horším technickém stavu před maximální úrovní opotřebení,
- špatná pověst ČSPHM z doby provozu vlastníkem.

Trendy (příležitosti a hrozby):

- jiné alternativní využití nemovitostí mimo uvedený provoz čerpací stanice PHM se nepředpokládá,
- stále narůstá konkurenční prostředí, s ohledem na zvyšování cen dochází obecně ke snižování marží a hospodářských výsledků,
- silné konkurenční cenové prostředí v okolí (Uherský Brod 6 km).

U tohoto majetku je kladen určitý důraz na kvalitu samotné stavební a technologické substance, ale především na dosažitelný výnosový potenciál majetku, ve kterém se již tato substance projevuje. Výnosovou hodnotu tedy považuji v tomto případě za jeden z rozhodujících a bezpečných indikátorů investorského zájmu o oceňovaný majetek, investor vyžaduje bezpečnou návratnost investovaného kapitálu.

Stanovení obvyklé hodnoty

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Tržně neakceptovatelná je majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota** ve výši **5.658 tis. Kč**.

Výnosová hodnota odráží aktuální podnikatelský pohled na nemovitost a činí **2.750 tis. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání nabídek nebylo možno stanovit z důvodů výše uvedených.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitostí byla použita zejména výnosová hodnota. S věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí čerpací stanice pohonných hmot fy. RALPO s.r.o. – budovy jiné stavby bez čp/če na pozemku parc.č. St. 967 a pozemků parc.č. St. 967, 3608/92, 3608/93 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vše zapsáno na LV č. 1888, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení, k datu ocenění 11.3.2013 po zaokrouhlení na :

3 200 000,- Kč

(slovy : třimilionydvěstatisíc korun českých)

V Brně, dne 7. dubna 2013

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1412-35/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

V Brně, dne 7. dubna 2013

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz