

**DODATEK č. 1  
KE ZNALECKÉMU POSUDKU**

**č. 6622 - 67 / 2016**

**Ocenění areálu čerpací stanice v k.ú. Boskovice**

**Objednatel posudku:**

Mgr. Jiří Šebesta  
insolvenční správce dlužníka  
Průmyslové stavitelství Brno a.s.  
Čechyňská 419/14a  
602 00 Brno  
IČ: 255 33 088

**Posudek vypracoval:**

VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.  
znalecký ústav v oboru ekonomika  
Hradební 1250  
686 01 Uherské Hradiště

Tento dodatek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 1 stranu příloh. Objednateli se předává ve dvojím vyhotovení, třetí je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 24.8.2016

# 1. ÚVOD

## 1.1. Definice zadání, účel ocenění

Účelem dodatku znaleckého posudku je aktualizace znaleckého posudku č. 6622-67/2016 o zjištění obvyklé ceny v insolvenčním řízení, a to části majetkové podstaty dlužníka Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, IČ: 255 33 088, tvořenou nemovitými věcmi areálu čerpací stanice v Boskovicích.

## 1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k 17.11.2008, tj. k datu předcházejícímu den, kdy byl usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 24(32) INS 2906/2008-A-156 ze dne 18.11.2008 prohlášen konkurs na majetek dlužníka Průmyslové stavitelství Brno a.s., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, IČ: 255 33 088 ( *dále jen PS BRNO* ). Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu vypracování znaleckého posudku.

## 1.3. Objednatel znaleckého posudku

Objednatel znaleckého posudku je Mgr. Jiří Šebesta, insolvenční správce dlužníka Průmyslové stavitelství Brno a.s., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, IČ: 255 33 088, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 2685.

## 1.4. Speciální požadavky zadavatele

Předmětem ocenění jsou pouze nemovité věci. Ocenění nemovitých věcí provést odděleně pro nemovité věci, jež se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí a pro nemovité věci, které s čerpací stanicí nesouvisejí.

## 1.5. Prohlídka majetkové podstaty

Identifikace a prohlídka majetku proběhla dne 29.6.2015 za účasti zástupce provozovatele p. Stodůlky a ing. Miloslava Smělíka, zaměstnance znaleckého ústavu a 22.8.2016 za účasti ing. Miloslava Smělíka, zaměstnance znaleckého ústavu, na čerpací stanici v Boskovicích.

## 1.6. Specifikace základu hodnoty

**Z ustanovení § 155 IZ vyplývá ústřední metodický pokyn pro znalce:**

**(1) Ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního správce podle §219 odst. 4 by mělo být provedeno v úrovni ceny obvyklé.**

Základem hodnoty v tomto odhadu není obvyklá cena ani tržní hodnota, protože situace úpadku obchodní společnosti neskýtá podmínky pro aplikaci definice tržní hodnoty, její řešení nejsou na relevantním trhu obvyklé a proto nesplňují ani definici ceny obvyklé.

### **Definice tržní hodnoty :**

Tržní hodnota je dle norem evropské organizace znalců TEGoVA předpokládaná částka, za kterou by majetek měl být prodán v den ocenění, mezi nespřízněným ochotným kupujícím a nespřízněným ochotným prodávajícím v transakci po řádně provedeném marketingu, kde tyto strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku“.

### **Definice obvyklé ceny :**

Obvyklá cena je dle §2, odst (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku 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 výše uvedeného ustanovení, resp. pokynu lze dovodit, že **ocenění předmětného majetku je třeba zpracovat převážně v úrovni tzv. likvidační hodnoty, což je způsob tísnového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu** a tam, kde již v době tohoto ocenění existují předpoklady pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje **bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku** a to s ohledem, na vážnou věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

### **Definice likvidační hodnoty dle Evropských oceňovacích standardů:**

#### **EVS STANDARD č. 7 – Jiné postupy k oceňování**

**Nucený Prodej a Likvidace.** Oceňování na základě Nuceného prodeje a Likvidace jsou někdy požadována za účelem ocenění majetku, který je nebo se uvažuje, že bude **sloužit jako záruka** pro úvěry nebo dluhopisy. Oceňování na bázi Nuceného prodeje je podřízeno předpokladu, že **čas potřebný pro marketing je příliš krátký a publica majetku a jeho exponování na trhu je neadekvátní, v porovnání s potřebným časem pro dosažení nejlepší ceny na trhu. Prodávající může být také pod tlakem okolností** např. akutní potřeba likvidity, exekuce, úpadek.

Oceňování Nuceného prodeje nesmí být zaměřováno s hodnotou, která je odvozena od klesajících nebo neobvyklých trhů. U trhů, které jsou podrobeny neustálým změnám, bude oceňování vyžadovat opatrnou interpretaci dat, interpolačních trendů pro odhad současných podmínek bez spoléhání se na historické důkazy. **Musí být jasně udána časová perioda pro předpokládaný Nucený Prodej a průzkum trhu.** Pro potřebu ujasnění a transparentnosti v Oceňovacích zprávách viz. Paragrafy 9.34 a 9.35 v EVS 9, kde jsou Nucený Prodej nebo Likvidace používány jako oceňovací báze.

#### **EVS STANDARD č.9**

**§ 9.34.** Instituce poskytující úvěry, požadují někdy oceňování na bázi nuceného nebo likvidačního prodeje, nebo uvalují jejich vlastní omezení na časový rámec v kterém se má provést nakládání/odstranění. Mělo by být poznamenáno, že taková to oceňování nesplňují definici tržní hodnoty.

**§ 9.35.** Za jakýchkoliv okolností, kdy je odhadce požádán poskytnout oceňování na jiné bázi než je tržní hodnota, měl by odhadce jednat pouze v případě, kdy oceňování není v rozporu s místními zákony nebo nařízeními a nebude nijak zavádějící. Za takových to okolností je

běžné, že odhadci zahrnou udanou tržní hodnotu nebo jinou vhodnou informaci do té míry do které se odhad ne – tržní hodnoty může lišit od tržní hodnoty.

### **Metoda likvidační hodnoty**

Likvidační hodnota společnosti spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že společnost ukončí svoji činnost a z tohoto pohledu budou jednotlivá aktiva rozprodána a veškeré závazky společnosti splaceny. Likvidační hodnota tvoří dolní hranici hodnoty společnosti – pokud hodnota společnosti vypočtená pomocí ostatních metod je nižší než likvidační hodnota, měla by být za hodnotu společnosti označena hodnota likvidační.

### **Vymezení pojmů hodnota, cena, reálná hodnota**

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb tzn. Určitým oceňovacím způsobem, popř. modelem v daném místě a čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou nebo placenou, tedy realizovanou částku, za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Pojem reálné hodnoty** zavádí novelizovaný zákon č. 563/1991 sb. o účetnictví, jak vyplývá ze změn o doplnění provedených zákony č. 117/1994 sb., č. 227/1997 Sb., č. 492/2000 Sb. a č. 353/2001 Sb. v § 27. Přesnou definici reálné hodnoty ovšem tento zákon neuvádí, pro jeho účely se použije v tomto smyslu buď tržní hodnota vyhlášená na veřejném organizovaném trhu, pokud tento trh skutečně pro dané zboží nebo službu existuje, nebo cena obvyklá stanovená kvalifikovaným odhadem či posudkem znalce.

Lze dovodit, že tento zákon předpokládá při **oceňování majetku reálnou hodnotou** aplikaci pojmu „**fair value**“, která je v našich podmínkách chápána jako „spravedlivá hodnota“ též tržní hodnota majetku rezultující z určité objektivizace (neboť objektivní hodnota majetku neexistuje).

**Jde o netržní úroveň hodnoty**, která je platná pouze pro účastníky transakce a **je tak většinou obecně nepřenosná**. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou měrou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers Associations, TEGoVA), je ve Standartu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair Value“ (reálná hodnota). Podle definice Mezinárodních standardů je „reálnou hodnotou částka, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými, nezávislými a koupěchtivými stranami“ tzn. že má jen do určité míry definičně charakter tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou reálné hodnoty.

## **1.8. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2685

Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 24(32) INS 2906/2008-A-156 ze dne 18.11.2008  
na prohlášení konkursu na majetek dlužníka Průmyslové stavitelství Brno a.s., Čechyňská  
419/14a, 602 00 Brno, IČ: 255 33 088

Výpis katastru nemovitostí LV č. 4173 pro k.ú. Boskovice

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Boskovice

Informace o územním plánu obce Boskovice

Informace od dodavatelů, výrobců a servisních techniků technologických zařízení čerpací stanice

Vlastní databáze prodejních cen zemědělských a stavebních pozemků

Ceny pozemků z aktuálních internetových nabídek realitních kanceláří

Informace spolupracujících odhadců o cenách zemědělských a stavebních pozemků v regionu

Znalecký posudek č. 6622-67/2016 vlastní, ze dne 24.2.2016

Informace poskytnuté panem Stodůlkou dne 24.8.2016

## **Copyright**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

## **2. NÁLEZ**

V dalším je z důvodu přehlednosti uvedeno vyjádření k té části původního znaleckého posudku č. 6622-67/2016, které se případná změna týká. U ostatních částí původního znaleckého posudku je uveden pouze název příslušné kapitoly a poznámka *beze změny*. Závěrečná analýza ( kapitola 3.2.4. znaleckého posudku ) a Rekapitulace ( kapitola 4. znaleckého posudku ) jsou uvedeny v plném rozsahu.

### **2.1. Základní informace o společnosti dlužníka**

Beze změny.

### **2.2. Popis oceňované části majetkové podstaty – nemovitých věcí**

Dle informací p. Stodůlky a provedené prohlídky dne 22.8.2016 nedošlo od data vydání původního znaleckého posudku dne 24.2.2016 na oceňovaném majetku vyjma běžného opotřebení k žádným změnám - beze změny.

### **2.3. Váznoucí nároky**

Beze změny.

## **3. POSUDEK**

### **3.1. Metodologie ocenění majetkové podstaty**

Beze změny.

### **3.2. Analýza ocenění**

Beze změny.

#### **3.2.1. Věcná hodnota majetkové podstaty – nemovitých věcí**

Beze změny.

#### **3.2.2. Výnosová hodnota majetkové podstaty**

Dle informací p. Stodůlky a provedené prohlídky dne 22.8.2016 nedošlo od data vydání původního znaleckého posudku dne 24.2.2016 na oceňovaném majetku vyjma běžného opotřebení k žádným změnám - beze změny.

#### **3.2.3. Posouzení váznoucích nároků**

Beze změny.

### 3.2.4. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty

#### 3.2.4.1. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty pro nemovité věci, jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí

Tato část závěrečné analýzy se vztahuje na veškeré nemovité věci, vyjma pozemků pod státní komunikací (p.č. 3210/56, 7192/37, 7192/90 a 7192/93 ) a chodníkem u komunikace ( p.č. 7192/45 a 7192/64 ), o celkové výměře 400 m<sup>2</sup>.

Návrh hodnoty je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění předmětného majetku.

Na základě výsledků lze konstatovat:

Věcná hodnota majetku vyjadřuje substituční hodnotu majetku (pro vlastní ocenění není zásadní), a touto prací byla vypočtena na částku 12 133 000,- Kč.

Výnosová hodnota majetku jež vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska budoucích dosahovaných příjmů s ohledem na možnosti využití staveb a technologického zařízení, byla vypočtena na částku po zaokrouhlení 8 062 000,- Kč ( při očekávané průměrné marži 1,00 Kč/l PHM), resp. 11 981 000,- Kč ( při očekávané průměrné marži 2,00 Kč/l PHM ).

Porovnávací hodnotu nelze v tomto případě aplikovat z důvodu jedinečnosti souboru oceňovaného majetku.

#### **Posouzení využitelnosti a přiměřenosti**

Alternativní využití majetku není možné bez zásadních stavebních úprav, jedná se o majetek jednoúčelový. Z výše uvedených důvodů je úvaha o návrhu hodnoty majetku opřena o následující kritéria:

#### **Kladné aspekty**

Umístění s výbornou dopravní dostupností  
Lokalita okraje většího města  
Nemovitý i movitý majetek v dobrém technickém stavu  
Dostatečně velká výměra pozemků

#### **Záporné aspekty**

Jde o soubor příliš specifických nemovitých a movitých věcí  
Technologické zařízení čerpací stanice je v majetku jiného vlastníka

#### **Prodejnost majetku**

Je vztažena k úrovni oscilující mezi výnosovým potenciálem a prodejností respektující stav nabídky a poptávky trhu, disponibilní zdroje investorů, využitelnost, zpeněžitelnost, možné vážnoucí bankovní zástavy, schopnost a ochota banky podpořit financování projektu klienta atd.

Z důvodu jedinečnosti oceňovaného majetku odvozujeme prodejnost tohoto majetku na úrovni přibližně průměru výnosových hodnot, stanovených na základě očekávaných marží.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů,

navrhujeme výslednou hodnotu majetku v úrovni středu výše uvedeného intervalu, tj. ve výši 10 022 000,- Kč.

Do takto stanovené hodnoty je ale nutno zahrnout korekci, související se skutečností, že na hodnotě se podílí i technologická část čerpací stanice a vybavení prodejny, které jsou v majetku jiného vlastníka. Vzhledem k tomu, že bližší údaje o technologickém zařízení a vybavení prodejny nebyly znalci předloženy, odhadujeme podíl technologické části čerpací stanice a vybavení prodejny na výnosové hodnotě majetku ve výši 20% ( na základě poměru věcných hodnot nemovitého a movitého majetku, dosahovaného u obdobných čerpacích stanic a zkušeností znalce ).

Hodnota majetku celkem :	10 022 000,- Kč
Podíl movitých věcí na hodnotě v Kč :	20 %
Hodnota majetkové podstaty po korekci:	8 017 600,- Kč

**Hodnota majetkové podstaty pro nemovité věci, jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí je po zaokrouhlení :**

**8 000 000,- Kč**

#### **3.2.4.2. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty pro nemovité věci, které s čerpací stanicí nesouvisí**

Tato část závěrečné analýzy se vztahuje na nemovité věci - pozemky pod státní komunikací (p.č. 3210/56, 7192/37, 7192/90 a 7192/93 ) a chodníkem u komunikace ( p.č. 7192/45 a 7192/64 ), o celkové výměře 400 m<sup>2</sup>.

Hodnota výše uvedených pozemků byla stanovena porovnáním s reálně dosahovanými cenami pozemků v průmyslových zónách města Boskovice ve výši 240 000,- Kč ( tj. 600,- Kč/m<sup>2</sup>).

##### **Kladné aspekty**

Lokalita okraje většího města

Lze očekávat zájem vlastníka komunikace ( Jihomoravský kraj ) o odkup těchto pozemků

##### **Záporné aspekty**

Nejedná se o volné pozemky v průmyslové zóně, pozemky jsou zastavěny komunikacemi jiného vlastníka ( Jihomoravský kraj ).

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, navrhujeme výslednou hodnotu majetku v úrovni hodnoty stanovené porovnáním, tj. ve výši 240 000,- Kč.

**Hodnota majetkové podstaty pro nemovité věci, které s čerpací stanicí nesouvisí je:**

**240 000,- Kč**



## 4. REKAPITULACE

**Úkolem** tohoto znaleckého posudku bylo zjištění obvyklé ceny v insolvenčním řízení, a to části majetkové podstaty dlužníka Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, IČ: 255 33 088, tvořenou nemovitými věcmi areálu čerpací stanice v Boskovicích. Ocenění nemovitých bylo provedeno na základě požadavku zadavatele posudku odděleně pro nemovité věci, jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí a pro nemovité věci, které s čerpací stanicí nesouvisejí.

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k 17.11.2008, tj. k datu předcházejícímu den, kdy byl usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 24(32) INS 2906/2008-A-156 ze dne 18.11.2008 prohlášen konkurs na majetek dlužníka Průmyslové stavitelství Brno a.s., Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno, IČ: 255 33 088. Do tohoto ocenění byly zahrnuty informace a podklady dostupné zpracovateli k datu vypracování znaleckého posudku.

Základem hodnoty v tomto odhadu není obvyklá cena ani tržní hodnota, protože situace úpadku obchodní společnosti neskýtá podmínky pro aplikaci definice tržní hodnoty, její řešení nejsou na relevantním trhu obvyklé a proto nesplňují ani definici ceny obvyklé.

Ocenění předmětného majetku je zpracováno v úrovni **tzv. likvidační hodnoty**, což je způsob tísnového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu a tam, kde již v době tohoto ocenění existují předpoklady pro vymezení konkrétních podmínek způsobu prodeje bude aplikována alespoň úroveň tzv. reálné hodnoty majetku a to s ohledem na vážnou věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty. Základní informace o majetku jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto znaleckého posudku, přecenění majetkové podstaty je obsahem kapitoly 3.

Hodnota nemovitých věcí dlužníka Průmyslové stavitelství Brno, a.s., jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí, byla znalcem odhadnuta metodou likvidační hodnoty na částku :

**8 000 000,-Kč**

**Slovy : Osmmilionů korun českých**

Hodnota nemovitých věcí dlužníka Průmyslové stavitelství Brno, a.s., které s čerpací stanicí nesouvisí, byla znalcem odhadnuta metodou likvidační hodnoty na částku :

**240 000,-Kč**

**Slovy : Dvěstačtyřicettisíc korun českých**

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti dne 24.8.2016

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku a cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6622D1–67/2016 D1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura

## **5. PŘÍLOHY**

Dle informací p. Stodůlky a provedené prohlídky dne 22.8.2016 nedošlo od data vydání původního znaleckého posudku dne 24.2.2016 na oceňovaném majetku vyjma běžného opotřebení k žádným změnám - beze změny. Z tohoto důvodu je přílohou pouze fotodokumentace.

## Fotodokumentace

