

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**5963 - 180 / 2014**

## **Ocenění areálu čerpací stanice v Kosticích**

**Objednatel posudku:**

Mgr. Michal Večeřa  
insolvenční správce dlužníka BENAPO s.r.o.  
Břeclavská 50  
Kostice  
IČ: 253 16 991

**Posudek vypracoval:**

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

Posudek obsahuje 40 stran textu včetně titulního listu a 14 listů příloh. Objednateli se předává ve dvojím vyhotovení.

V Uherském Hradišti dne 19.6.2014

# 1. ÚVOD

## 1.1. Definice zadání, účel ocenění

Účelem tohoto znaleckého posudku je dle zadání určení ceny obvyklé v insolvenčním řízení, a to části majetkové podstaty dlužníka BENAPO s.r.o., tvořenou areálem čerpací stanice v Kosticích.

## 1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k 28.10.2013, tj. k datu předcházejícímu den, kdy bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka BENAPO s.r.o. se sídlem Břeclavská 50, Kostice, IČ 253 16 991 ( *dále jen BENAPO* ). 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. Michal Večeřa, insolvenční správce dlužníka BENAPO s.r.o. se sídlem Břeclavská 50, Kostice, IČ 253 16 991, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 24756.

## 1.4. Speciální požadavky zadavatele

Ocenění provést tak, aby z něj bylo zřejmé:

1. Jaká část výtěžku zpeněžení tohoto areálu by připadla jednotlivým zajištěným věřitelům ( zvláště ocenit jednotlivé nemovitosti – myčka, čerpací stanice a zvláště technologickou část areálu )
2. Jaká je obvyklá výše nájmu takového areálu ( opět v členění, z něhož by bylo patrné, jakou výší se na celkovém nájemném podílí jednotlivé části )

## 1.5. Prohlídka majetkové podstaty

Identifikace a prohlídka majetku proběhla dne 13.5. a 6.6.2014 za účasti paní Moravčíkové, vedoucí provozu na čerpací stanici v Kosticích, 11.6.2014 za účasti p. Zariče, zástupce nájemce, a ing. Miloslava Smělíka, zaměstnance znaleckého ústavu.

## 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 oblíby. 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 přikládaná 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 zaměňováno 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 mírou. 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**

Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. č.j. KSBR 44 INS 21482/2013-A-2 ze dne 2. srpna 2013 o zahájení insolventního řízení

Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. č.j. KSBR 44 INS 21482/2013-A-26 ze dne 29. října 2013 o úpadku a prohlášení konkursu na majetek dlužníka

Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 24756.

Výpis katastru nemovitostí LV č. 1852 pro k.ú. Kostice

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kostice

Nájemní smlouva na pronájem oceňovaného majetku uzavřená mezi společnostmi BENAPO s.r.o. a ZARIS s.r.o. ze dne 1.10.2012

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, věřitel ADW plus, s.r.o. ze dne 31.5.2002

Zástavní smlouva k nemovitostem, věřitel Komerční banka, a.s. ze dne 26.3.2008

Smlouva o zástavě nemovitosti, věřitel Komerční banka, a.s., ze dne 2.3.2009

Notářský zápis – smlouva o zřízení zástavního práva k souboru movitých věcí, věřitel Komerční banka, a.s., ze dne 24.2.2010

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, věřitel SILMET Příbram a.s., ze dne 1.10.2012

Informace o územním plánu obce Kostice sdělené starostkou obce JUDr. Annou Bradávkovou

Informace od dodavatelů, výrobců a servisních techniků technologického zařízení myčky a 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

## **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

### 2.1. Základní informace o společnosti dlužníka

#### 2.1.1. Výpis z obchodního rejstříku

Společnost byla založena dne 7.11.1996 u KS v Brně se základním kapitálem 200 000,- Kč.

Hlavními obory činnosti jsou:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí

#### 2.1.2 Základní fakta

Společnost BENAPO je obchodní společností podle českého práva s hlavním předmětem činnosti v oblasti prodej motorových paliv a nákladní dopravy. Dle předložených podkladů je celý areál k datu ocenění pronajímán společností ZARIS s.r.o., myčka včetně podkroví objektu čerpací stanice a části parkovacích ploch jsou nájemcem dále pronajímány společností Benapo trans s.r.o. dle sdělení za částku 5 000,- Kč/měsíc.

#### 2.1.3. Ekonomické výsledky

Souhrnné ekonomické výsledky společnosti nebyly znalci předloženy, znalec se nevyjadřuje k hodnotícím ukazatelům úpadce (účetní ztráta a její zdroje, bilanční suma majetku společnosti v netto hodnotě a podíl dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku na této bilanci, stupeň odepsanosti nemovitostí a movitostí, atd.).

### 2.2. Popis oceňované části majetkové podstaty

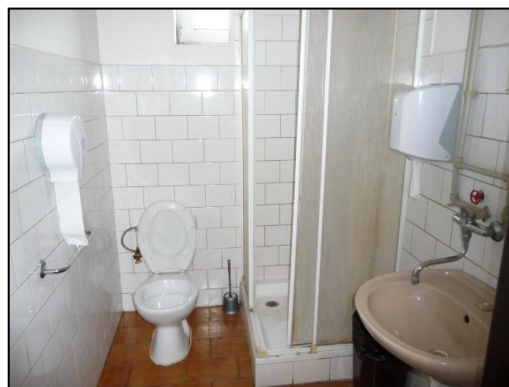
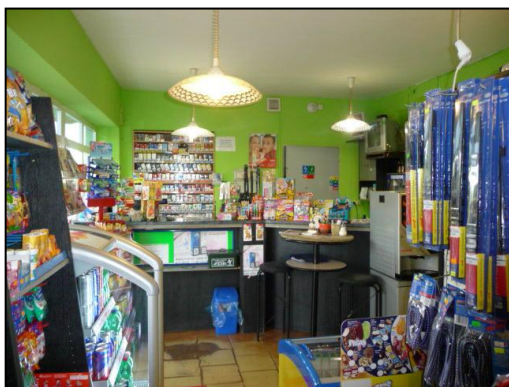
<b>Lokalita</b>	Obec Kostice se nachází cca 4 km východně od okresního města Břeclav, má 1831 obyvatel
<b>Pozice v obci</b>	Oceňovaný areál je situován mimo zastavěnou část obce Kostice, západně ve vzdálenosti 3 km od zast. části obce, u státní komunikace Břeclav-Lanžhot, cca 1 km od zastavěné části obce Břeclav
<b>Dostupnost centra</b>	Cca 10 min jízdy osobním automobilem do centra Břeclavi
<b>Převažující zóna</b>	Průmyslová zóna obce
<b>Napojení na sítě a komunikace</b>	Areál má přípojku elektro, přípojku vody z vlastních studen, odkanalizování do jímky na vyvážení, plynovou přípojku nemá. Areál je přístupný ze státní komunikace.
<b>Kapacita sítí</b>	Dostatečná i pro průmyslové využití
<b>Dopravní dostupnost</b>	Zastávka autobusu v místě, stanice vlaku v Břeclavi
<b>Dostupnost služeb</b>	Dostupnost veškerých služeb v 1 km vzdálené Břeclavi.
<b>Parkování</b>	Dostatečné na vlastních zpevněných plochách v areálu
<b>Škodlivé vlivy</b>	Pro průmyslové využití nebyly zjištěny
<b>Podnikatelská aktivita</b>	V obci Kostice minimální, v Břeclavi průměrná
<b>Konkurenční prostředí</b>	Čerpací stanice v okolí
<b>Současný způsob využití</b>	Čerpací stanice s ruční myčkou osobních a nákladních automobilů a parkovací plochy pro nákladní vozidla

## 2.2.1. Nemovitě věci

- 2.2.1.1 Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863
- 2.2.1.2 Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16
- 2.2.1.3 Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906
- 2.2.1.4 Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906
- 2.2.1.5 Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17
- 2.2.1.6 Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20
- 2.2.1.7 Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40
- 2.2.1.8 Venkovní úpravy a drobné stavby
- 2.2.1.9 Pozemky

### 2.2.1.1 Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863

Jedná se o zděný objekt se sedlovým krovem, je z roku 1994.



## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. Konstr. výška plocha	
1.NP	99,99 m <sup>2</sup>	3,73 m
Výčet místností:		
prodejna	30,64 m <sup>2</sup>	1,00
sklad	7,21 m <sup>2</sup>	1,00
kancelář	10,51 m <sup>2</sup>	1,00
šatna	13,24 m <sup>2</sup>	1,00
sklad	4,62 m <sup>2</sup>	1,00
WC zaměstnanci	1,32 m <sup>2</sup>	1,00
sprcha zaměstnanci	0,82 m <sup>2</sup>	1,00
chodba	2,91 m <sup>2</sup>	1,00
chodba	1,76 m <sup>2</sup>	1,00
WC zákazníci	1,25 m <sup>2</sup>	1,00
sprcha zákazníci	3,48 m <sup>2</sup>	1,00
Užitná plocha celkem:	<b>77,76 m<sup>2</sup></b>	

Podkroví	99,99 m <sup>2</sup>	3,47 m
Výčet místností:		
chodba	5,32 m <sup>2</sup>	1,00
kancelář	18,67 m <sup>2</sup>	1,00
sklad	30,81 m <sup>2</sup>	1,00
WC	4,28 m <sup>2</sup>	1,00
sprcha	1,51 m <sup>2</sup>	1,00
kancelář	24,68 m <sup>2</sup>	1,00
Užitná plocha celkem:	<b>85,27 m<sup>2</sup></b>	

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
obestavěný prostor:	9,09*11,00*(4,47+2,73/2)	= 583,44 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor:		583,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		583,44 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy
2. Svislé konstrukce	KS zděný
3. Stropy	keramické
4. Krov, střecha	krov sedlového tvaru
5. Krytiny střech	pálené tašky
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké
9. Vnitřní obklady	keramické v hygienických místnostech keramické



10. Schody	ocelové
11. Dveře	dřevěné nebo ocelové s prosklením
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plastová, výkladce v ocelových profilech, v podkrovní okna dřevěná a plastová
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, PVC, plovoucí, betonové
15. Vytápění	el.přímotopy
16. Elektroinstalace	220/380V
17. Bleskosvod	instalován
18. Vnitřní vodovod	rozvod T+S vody, zdrojem je vlastní studna
19. Vnitřní kanalizace	napojena do jímky na vyvážku
20. Vnitřní plynovod	neuvažuje se
21. Ohřev teplé vody	el.bojler
22. Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchy, WC, umývadla
24. Výtahy	neuvažuje se
25. Ostatní	neuvažuje se

### 2.2.1.2 Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16

Výdejní místo - přístřešek : KS ocelový, střecha rovná, krytina plechová. je z roku 1994.



Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přístřešek	112,80 m <sup>2</sup>	6,20 m
Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
Přístřešek	(14,10*8,00)*(6,20)	= 699,36 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přístřešek		699,36 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		699,36 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	KS ocelový
3. Stropy	podhled střechy
4. Krov	střecha rovná
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava povrchů	nátěr konstrukce
8. Schodiště	neuvažuje se
9. Dveře	neuvažují se
10. Okna	neuvažují se
11. Podlahy	zámková dlažba
12. Elektroinstalace	220/380V

### 2.2.1.3 Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906

KS ocelový, střecha rovná, je z roku 2007.



#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha		Konstr. výška	
1.NP	55,93 m <sup>2</sup>		3,80 m	
Výčet místností:				
myčka	35,52 m <sup>2</sup>	1,00	35,52 m <sup>2</sup>	
místnost technologie	16,88 m <sup>2</sup>	1,00	16,88 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:	52,40 m <sup>2</sup>			

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(7,17*7,80)*(3,80)	=	212,52 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		212,52 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		212,52 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	KS ocelový s opláštěním panely
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	střecha rovná
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr
9. Vnitřní obklady keramické	neuvažují se
10. Schody	neuvažují se
11. Dveře	hliníkový rám s výplní
12. Vrata	rolovací
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramické dlažby
15. Vytápění	horkovzdušné
16. Elektroinstalace	220/380V
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	proveden
19. Vnitřní kanalizace	provedena, do jímky
20. Vnitřní plynovod	neuvažuje se
21. Ohřev teplé vody	neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vyb.	neuvažuje se
24. Výtahy	neuvažuje se
25. Ostatní	neuvažuje se

#### 2.2.1.4 Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906



#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	165,38 m <sup>2</sup>	6,49 m

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(24,50*6,75)*(6,29+0,40/2)	=	1 073,28 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		1 073,28 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 073,28 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	KS ocelový, opláštění plastové desky
2. Svislé konstrukce	KS ocelový, bez opláštění
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	krov ocelový sedlového tvaru
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr konstrukcí
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr konstrukcí
9. Vnitřní obklady	neuvažuje se
10. Schody	neuvažuje se
11. Dveře	neuvažují se
12. Vrata	chybí
13. Okna	neuvažují se
14. Povrchy podlah	betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	220/380V
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	jen rozvod tlakové vody
19. Vnitřní kanalizace	do čističky
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
23. Výtahy	chybí
24. Ostatní	chybí

### 2.2.1.5 Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17

KS ocelový, střecha rovná, krytina plechová, bez přípojek, povrch podlahy ze zámkové dlažby.  
Je z roku 1994.



#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP		10,00 m <sup>2</sup>	3,14 m
Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(5,00*2,00)*(3,14)	=	31,40 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		31,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		31,40 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	KS ocelový
3. Stropy	podhled střechy
4. Krov	střecha rovná
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava povrchů	nátěr
8. Schodiště	neuvažuje se
9. Dveře	neuvažují se
10. Okna	neuvažují se
11. Podlahy	zámková dlažba
12. Elektroinstalace	neuvažuje se

### 2.2.1.6 Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20

Zpevněné plochy v areálu čerpací stanice.



Název

**Zastavěná.  
plocha**

zpevněná plocha

1 766,00 m<sup>2</sup>

### 2.2.1.7 Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40

Zpevněné plochy v areálu čerpací stanice.



Název

**Zastavěná.  
plocha**

Zpevněná plocha

2 346,00 m<sup>2</sup>

### 2.2.1.8 Venkovní úpravy a drobné stavby

Reklamní poutač

Přístřešek pro láhve LPG

Přípojka elektro k trafostanici včetně rozvodů k jednotlivým stavbám

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby u čerpací stanice

Zpevněná plocha z betonových dlaždic u čerpací stanice

Studna u čerpací stanice včetně rozvodů a domácího čerpadla

Jímka na vyvážku u čerpací stanice včetně kanalizační přípojky

Pegola s posezením u čerpací stanice



Studna u myčky

Jímka na vodu pro ČOV (u myčky) včetně kanalizační přípojky

Venkovní mycí box

Pergola s posezením u myčky osobních vozidel

Venkovní osvětlení stožárové v areálu včetně rozvodů

Trvalé porosty



### 2.2.1.9 Pozemky

Pozemky dle LV č. 1852 pro k.ú. Kostice :

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra [ m <sup>2</sup> ]
st. 863	zastavěná plocha a nádvoří	174
st. 906	zastavěná plocha a nádvoří	266
2278/7	orná půda	828
2278/15	ostatní plocha, ostatní komunikace	156
2278/16	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 029
2278/17	ostatní plocha, manipulační plocha	548
2278/20	orná půda	548
2278/26	orná půda	39
2278/31	ostatní plocha, manipulační plocha	2 727
2278/33	orná půda	898
2278/39	orná půda	1 008
2278/40	orná půda	41
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>8 262</b>

### 2.2.2. Movité věci

#### 2.2.2.1. Technologické zařízení a vybavení čerpání paliv

Název	Rok výroby
Výdejní stojan Adast 4605 - jednostranný	1998
Výdejní stojan Adast 4604 - oboustranný	1998
Nádrž 2 x 25 m <sup>3</sup> , dělená	1994
Nádrž 2 x 25 m <sup>3</sup> , dělená	1994
Zařízení pro měření hladiny paliva v nádržích - Indikon, včetně 8 sond a přísl.	1994
Pojistky nádrží ( 4 + 1 )	1994
Zařízení a vybavení prodejny ( regály, chladicí zařízení, nábytek )	-

#### Poznámka:

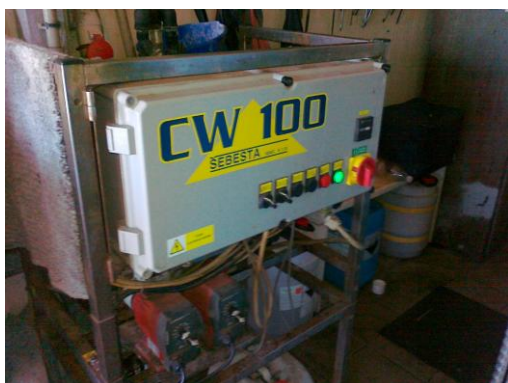
1. Výdejní stojany Adast byly ( jako starší, repasované ) dodány nájemcem v roce 2013 včetně pokladního systému ( ve smyslu článku I odst. 2 uzavřené nájemní smlouvy ) místo původních, které byly dle informací od pana Zariče zastaralé, ve špatném technickém stavu.
2. Část movitého majetku - chladicího zařízení je dle poskytnutých informací rovněž ve vlastnictví nájemce.





### 2.2.2.2. Technologické zařízení a vybavení myčky

Název	Rok výroby
Tlakový mycí agregát CW 100	2007
Samobslužný box FRANK-mytí nákladních automobilů	2007
Samobslužný box FRANK-mytí osobních automobilů	2007
Jednostranný mycí kartáč	2007
Tlaková stanice ATS 50	2007
Čistírna odpadních vod REBECA 02	2007
Vysavač	2007
Hustič pneumatik	2007



## **2.3. Váznoucí nároky**

### **2.3.1. Nemovité věci**

Na nemovitých věcech váznou zástavní práva, věcná břemena ( vedení, chůze a jízdy, užívání ) a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – vše uvedeno v části C omezení vlastnického práva LV č.1852 pro k.ú. Kostice, které součástí přílohy znaleckého posudku.

### **2.3.2. Movité věci**

Na movitých věcech vázne zástavní právo – viz. notářský zápis - smlouva o zřízení zástavního práva k souboru movitých věcí, jehož první tři strany jsou součástí přílohy znaleckého posudku.

### **2.3.3. Nájemní smlouvy**

Předmětný majetek je na základě nájemní smlouvy pronajat společnosti ZARIS s.r.o. dle sdělení za částku 10 000,- Kč/měsíc.

## 3. POSUDEK

### 3.1. Metodologie ocenění majetkové podstaty

**Pro ocenění majetkové podstaty dlužníka nebude základem hodnoty cena obvyklá** v pojetí platné legislativy ČR (tzn. Zák. č. 151/1997 Sb.) **nebo tržní hodnota** dle mezinárodní definice. **Ocenění předmětné majetkové podstaty bude zpracováno převážně v úrovni tzv. likvidační hodnoty**, což je způsob tíšňového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu. Odhad je proveden v intervalu reálně odhadované prodejnosti s ohledem na v místě a čase obvyklé tržní podmínky a zejména situaci v nabídce a poptávce po daném majetku, výsledky tak budou označeny jako likvidační hodnota.

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 váznoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

**Při ocenění majetkové podstaty znalec vycházel ze stavu k datu předcházejícímu prohlášení úpadku, tj. k 28.10.2013, avšak s přihlédnutím k vývoji majetkové podstaty v čase, tj. od 28.10.2013 do data vypracování tohoto znaleckého posudku, přičemž vymezení části majetkové podstaty dlužníka bylo předloženo znalci v zadání vypracování znaleckého posudku jeho insolvenčním správcem.**

**Pro stanovení nájmu rovněž nebude základem hodnoty cena obvyklá** v pojetí platné legislativy ČR (tzn. Zák. č. 151/1997 Sb.) **nebo tržní hodnota** dle mezinárodní definice, neboť ve vlastní databázi nemáme evidovány případy pronájmu čerpacích stanic a ani z žádných veřejně dostupných zdrojů nelze tyto informace objektivně zjistit a nelze tedy použít metodu porovnáním. Obvyklou cenu pronájmu ani tržní hodnotu nelze ve smyslu výše uvedených definic stanovit. Z tohoto důvodu je stanovení hodnoty pronájmu provedeno v úrovni reálné hodnoty, tak, jak je uvedeno v kapitole 1.6 tohoto posudku.

### 3.2. Analýza ocenění

Vzhledem ke speciálním požadavkům zadavatele ( viz. kapitola 1.4. tohoto posudku ) je analýza ocenění rozdělena do dvou částí :

1. Ocenění majetkové podstaty
2. Stanovení obvyklého nájemného

#### 3.2.1. Ocenění majetkové podstaty

Pro ocenění majetku se obecně používají tři základní metody ocenění :

1. Věcné hodnoty
2. Výnosové hodnoty
3. Porovnávací hodnoty

V daném případě nelze použít metodu porovnáním, neboť ve vlastní databázi nemáme evidovány prodeje porovnatelných čerpacích stanic a ani z žádných veřejně dostupných zdrojů nelze tyto informace zjistit. Rovněž v nabídkách realitní inzerce se takové nabídky vyskytují pouze

ojediněle, navíc ze zveřejněných údajů zpravidla nelze zjistit podrobnější informace o provozu, nutné k porovnání.

### 3.2.1.1. Věcná hodnota majetkové podstaty

#### 3.2.1.1.1. Věcná hodnota nemovitých věcí

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

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

**Nemovitosti zpravidla dělíme na:**

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

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

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

**U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.**

**U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.**

**U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.**

**Seznam oceňovaných nemovitých věcí :**

1. Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863
2. Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16
3. Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906
4. Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906
5. Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17
6. Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20
7. Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40
8. Venkovní úpravy a drobné stavby
9. Pozemky

**1. Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863**

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	100
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	163
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	583,44
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 532
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	2 644 158
Stáří	Roků	20
Další životnost	Roků	80
Opotřebení	%	20,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 115 326</b>

**2. Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16**

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	113
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	699,36
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 350
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	944 136
Stáří	Roků	20
Další životnost	Roků	30
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>566 482</b>

**3. Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906**

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	56
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	52
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	212,52
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 925
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	834 136
Stáří	Roků	7
Další životnost	Roků	43
Opotřebení	%	14,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>717 357</b>

#### 4. Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	165
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 073,28
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 055
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	2 205 598
Stáří	Roků	7
Další životnost	Roků	43
Opotřebení	%	14,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 896 814</b>

#### 5. Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	10
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	31,40
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 300
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	40 820
Stáří	Roků	20
Další životnost	Roků	30
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>24 492</b>

#### 6. Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	1 766
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>2</sup> ]	850
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	Kč	1 501 100
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>750 550</b>

#### 7. Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40

Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	2 346
Jednotková cena (JC) – dle databáze RTS	[Kč/m <sup>2</sup> ]	850
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	Kč	1 994 100
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>997 050</b>

#### 8. Venkovní úpravy a drobné stavby

Hodnotu venkovních úprav stanovujeme odborným odhadem procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení ve výši 5% z věcné hodnoty staveb.

Věcná hodnota hlavních staveb	Kč	7 068 071
Opotřebení	%	5
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>353 404</b>

## 9. Pozemky

Hodnota pozemků je určena metodou porovnávací. Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Při ocenění se vychází se z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Při stanovení hodnoty pozemků využíváme vlastních informací o realizovaných cenách v dané lokalitě i nabídkových cen realitních kanceláří.

### **1. Pozemek pro komerční výstavbu, 3 550 m<sup>2</sup>**

*Prodej pozemku ke komerční výstavbě v okrajové části Podivína. Pozemek je nepravidelného tvaru. Šíře pozemku je 33 m. V blízkosti pozemku se nachází dálnice. V dosahu pozemku jsou inženýrské sítě (voda, el.energie, kanalizace). Pozemek lze využít jako skladovací prostor nebo pro výstavbu haly.*

*Nabídková cena: 320,- Kč za m<sup>2</sup>*

*Zdroj : REALITNÍ AGENTURA PRORADOST*

### **2. Pozemek pro komerční výstavbu, 1 970 m<sup>2</sup>**

*Prodej pozemku pro komerční účely v Lanžhotě. Pozemek o velikosti 1970m<sup>2</sup> se nachází těsně před městem Lanžhot směrem na Břeclav. V ceně je projekt na plánovanou výstavbu čerpací stanice pohonných hmot, na kterou je vydáno územní rozhodnutí. Dále je možné pozemek využít pro stavby pro výrobu, skladování, fotovoltaické elektrárny, garáže, odstavné a parkovací plochy. IS v blízkosti pozemku. Pozemek je dobře dopravně napojitelný na stávající komunikaci.*

*Nabídková cena: 250,- Kč za m<sup>2</sup>*

*Zdroj : REALITNÍ AGENTURA PRORADOST*

### **3. Pozemek pro komerční výstavbu, 1 431 m<sup>2</sup>**

*Prodej pozemku v Hruškách v lokalitě U Myslivny o celkové ploše 1431 m<sup>2</sup>, vhodný ke komerčnímu využití. Dle územního plánu obce Hrušky je možno zde realizovat stavbu občanské vybavenosti v rekreační a sportovní zóně - např. penzion, ubytovací a stravovací zařízení, sportovní klub se zázemím apod. Pozemek leží v těsném sousedství lokality s desítkami vinných sklepů a sportovního areálu - fotbalového hřiště, tenisového kurtu a zázemí. Stavbu nového objektu možno napojit na všechny inženýrské sítě, které jsou v dosahu. Cena za 1m<sup>2</sup> je 400Kč.*

*Nabídková cena: 400,- Kč za m<sup>2</sup>*

*Zdroj : SCHMIDT - REALITY*

#### 4. Pozemek pro komerční výstavbu, 6 022 m<sup>2</sup>

Prodej pozemků ke komerčnímu využití – Podivín. Pozemky se nacházejí na okraji obce Podivín při vjezdu z dálnice naproti benzinové pumpy. CP: 3.550 m<sup>2</sup> + možnost dokoupit pozemky o rozloze 2.472 m<sup>2</sup>. IS v těsné blízkosti pozemku.

Nabídková cena: 369,- Kč za m<sup>2</sup>

Zdroj : ESKO-MAX, s.r.o.

Na trhu s pozemky pro komerční výstavbu dochází v posledních letech spíše ke stagnaci. Nabídkové ceny pozemků zůstávají prakticky na stejné úrovni, k prodejům dochází jen ojediněle. V roce 2013 nemáme v dané lokalitě zaregistrovaný v databázi žádný prodej srovnatelných pozemků.

Ceny v současnosti nabízených pozemků pro komerční účely ve srovnatelných lokalitách se pohybují v cenovém rozpětí 250 - 400,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž že se jedná o volné pozemky. Rovněž je třeba přihlídnout ke skutečnosti, že nabídkové ceny pozemků bývají zpravidla vyšší, než reálné dosažené.

Dle informací od starostky obce Kostice, se v současné době plánuje rozšíření průmyslové zóny podél komunikace směrem k Lanžhotu, přičemž prodejní ceny pozemků od obce v předmětné lokalitě byly v minulosti 100,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž z důvodu podnikatelských „pobídek“ obec plánuje prodej těchto pozemků ve stejné cenové úrovni jako v minulosti, tedy 100,- Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňované pozemky leží v průmyslové zóně obce, pozemky jsou rovinné, jsou z části zastavěny stavbami, mají přípojky vody ze studny a elektro, odkanalizování je do jímek na vyvážení.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a záměr obce, považujeme za dosažitelnou hodnotu pozemků ve výši **100,- Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkem [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 863	174	100	17 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 906	266	100	26 600
orná půda	2278/7	828	100	82 800
ostatní plocha, ostatní komunikace	2278/15	156	100	15 600
ostatní plocha, ostatní komunikace	2278/16	1 029	100	102 900
ostatní plocha, manipulační plocha	2278/17	548	100	54 800
orná půda	2278/20	548	100	54 800
orná půda	2278/26	39	100	3 900
ostatní plocha, manipulační plocha	2278/31	2 727	100	272 700
orná půda	2278/33	898	100	89 800
orná půda	2278/39	1 008	100	100 800
orná půda	2278/40	41	100	4 100
<b>Celkem</b>		<b>8 262</b>		<b>826 200</b>



## 10. Rekapitulace věcné hodnoty movitých věcí

1. Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863	2 115 326 Kč
2. Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16	566 482 Kč
3. Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906	717 357 Kč
4. Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906	1 896 814 Kč
5. Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17	24 492 Kč
6. Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20	750 550 Kč
7. Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40	997 050 Kč
8. Venkovní úpravy a drobné stavby	353 404 Kč
9. Pozemky	826 200 Kč
<b>Věcná hodnota nemovitých věcí celkem</b>	<b>8 247 675 Kč</b>

**Věcná hodnota nemovitých věcí je 8 247 675,- Kč.**

### 3.2.1.1.2. Věcná hodnota movitých věcí

Pro stanovení věcné hodnoty movitých jsou použita obecně platná kritéria, užívaná pro metodu reprodukční.

Věcná hodnota je jeho technická hodnota, vyjádřená v Kč.

Základní amortizace (ZA) je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování.

Amortizační křivky jsou stanoveny pro životnosti 5-25 roků a respektují níže uvedené vztahy :

- rychlejší pokles TH v prvních letech užití, který odpovídá lineární odpisové sazbě
- mírnější pokles o 10 - 30 % TH, sledující stáří a opotřebení při dobré a pravidelné údržbě
- pokles v závěrečném období využívání se zohledněním potíží při zajišťování servisu, ND a oprav a současně zvýšení požadavků na rozsah a četnost oprav

Rozhodujícím pro určení ZA je stanovení životnosti, tj. délky středního technického života.

Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu (DP) a životnosti a skutečného stavu k datu hodnocení, který je určen koeficientem (k). Stav lepší než úměrný je určen přírážkou (+P), stav horší srážkou (-S).

Technická hodnota ( TH% ) je určena :

$$TH ( \% ) = \frac{VTH \times ( 100 - ZA ) \times ( 100 +/- PS )}{10^4}$$

VTH- Výchozí technická hodnota - 100%, po GO 80 - 90%

ZA - Základní amortizace

PS - Přírážka ( + ) nebo srážka ( - ) dle zjištěného technického stavu při prohlídce

Výchozí cena ( VCS ) je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného, nebo srovnatelného majetku v době oceňování.

Výchozí cena se stanoví :

- a.) Cenovým porovnáním.
- b.) Přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od

doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem.

- c.) Při použití pořizovací ceny v zahraniční měně, je nutno provést přepočtem měny kurzem k datu ocenění. Pořizovací cena se uvádí bez daně a se clem.

Do VCS není zpravidla zahrnuta daň z přidané hodnoty ( DPH ).

Obecně lze psát následující vztah :

$$VCS = PC \times C \times K$$

kde : VCS - výchozí cena pro stávající rok

PC - pořizovací cena v roce pořízení

C - výsledný cenový index ( aritmetický průměr ) cenového růstu třídy oboru příslušného majetku dle strukturního přepočtu č. 226/91 v návaznosti na vyhl. č. 596/90 Sb. FMF o odpisování základních prostředků

K - koeficient přepočtu cenového růstu průmyslových výrobků v určitém časovém intervalu (dle cenového vývoje průmyslových výrobků )

Věcná hodnota ( VH ) je vyjádřením skutečné technické hodnoty ( TH ) k datu hodnocení a ocenění a obecně se určí vynásobením VCS dle vztahu :

$$VH ( K\check{c} ) = \frac{VCS ( K\check{c} ) \times TH ( \% )}{100}$$

Jako výchozí cena technologického zařízení myčky byla použita jeho pořizovací cena 1 700 000,- Kč z roku 2007, zjištěná u dodavatele tohoto zařízení, společnosti Šebesta s.r.o., přepočtená pomocí koeficientu růstu cen průmyslových výrobků na současnou cenovou úroveň.

Jako výchozí cena zařízení pro měření hladiny paliva v nádržích - Indikon byla použita rovněž jeho pořizovací cena 42 800,- Kč z roku 1998, zjištěná u dodavatele tohoto zařízení, společnosti INDIKON spol. s r.o., přepočtená pomocí koeficientu růstu cen průmyslových výrobků na současnou cenovou úroveň.

Jako výchozí ceny nádrží včetně pojišťovacích ventilů a výdejních stojanů byly použity jejich současné pořizovací ceny zjištěné u výrobců BEST s.r.o., INDIKON spol. s r.o. a ADAST-SYSTEMS, a.s.

Hodnota zařízení a vybavení prodejny byla stanovena znalcem odborným odhadem.

Technická hodnota byla stanovena znalcem dle příslušných amortizačních křivek.

Název	PC [Kč]	Rok výroby/repase	Stáří [roků]	Životnost [roků]	VTH [ % ]	ZA [ % ]	P/S [ % ]	TH [ % ]
<b>Technologie myčky</b>	1 700 000	2007	7	10	100	80	0	20
<b>Technologie čerpací stanice</b>								
Výdejný stojan Adast 4605 - jednostranný		2013	1	12	80	18	0	66
Výdejný stojan Adast 4604 - oboustranný		2013	1	12	80	18	0	66
Nádrž 2 x 25 m3		1994	20	12	100	90	0	10
Nádrž 2 x 25 m3		1994	20	12	100	90	0	10
Indikon včetně sond ( 8 sond )	42 800	1994	20	12	100	90	0	10
Pojistky nádrží ( 4 + 1 )		1994	20	12	100	90	0	10
Zařízení a vybavení prodejny		-	-	-	-	-	-	-

Název	K	VCS [ Kč ]	VH [ Kč ]
<b>Technologie myčky</b>	1,042	1 771 400	354 280
<b>Technologie čerpací stanice</b>			
Výdejní stojan Adast 4605 - jednostranný	1,000	338 000	221 728
Výdejní stojan Adast 4604 - oboustranný	1,000	404 000	265 024
Nádrž 2 x 25 m3	1,000	360 000	36 000
Nádrž 2 x 25 m3	1,000	360 000	36 000
Indikon včetně sond ( 8 sond )	1,457	62 360	6 236
Pojistky nádrží ( 4 + 1 )	1,000	50 000	5 000
Zařízení a vybavení prodejny	-	-	100 000
<b>CELKEM</b>			<b>1 024 268</b>

**Věcná hodnota movitých věcí je 1 024 268,- Kč.**

### 3.2.1.1.3. Rekapitulace věcné hodnoty majetkové podstaty

Název	VH [ Kč ]
<b>Věcná hodnota nemovitých věcí</b>	8 247 675
<b>Věcná hodnota movitých věcí</b>	1 024 268
<b>CELKEM</b>	<b>9 271 943</b>

Do takto stanovené hodnoty je ale nutno zahrnout korekci, související se skutečností, že do věcné hodnoty jsou zahrnuty i výdejní stojany a část chladících zařízení a vybavení prodejny ( cca 30% z celkové hodnoty zařízení prodejny ), které jsou ve vlastnictví nájemce, tedy společnosti ZARIS s.r.o.. O tuto částku je tedy nutno věcnou hodnotu majetku korigovat.

Věcná hodnota majetku celkem : 9 271 943,- Kč  
Z toho věcná hodnota majetku nájemce : 516 752,- Kč  
Věcná hodnota majetkové podstaty celkem : 8 755 191,- Kč

**Věcná hodnota majetkové podstaty je po zaokrouhlení 8 755 000,- Kč.**

### 3.2.1.2. Výnosová hodnota majetkové podstaty

**Pro výnosové ocenění majetkové podstaty byla použita metoda kapitalizovaných čistých výnosů na základě odhadu trvale dosažitelného výnosu.**

$$\text{Hodnota ( H )} = \frac{TCV}{i_k}$$

TCV trvale odnímatelný čistý výnos po zdanění  
 $i_k$  kalkulovaná úroková míra

### 3.2.1.2.1. Trvale odnímatelný čistý výnos (TCV)

Pro stanovení trvale udržitelného čistého výnosu vycházíme z následujících předpokladů a skutečností sdělených účastníky prohlídky:

Denní výtoč :	2 400 l/den	skutečnost
Průměrná marže :	0,65 Kč/ l	skutečnost
Ostatní náklady :	50%	z příjmů za PHM - odborný odhad – zahrnutý i náklady související s obchodem a pronájmem
Obrat obchodu :	2 140 000,- Kč/rok	skutečnost
Marže :	381 000,- Kč/rok	tj. v průměru 18%
Příjmy z pronájmu myčky	60 000,- Kč/rok	skutečnost

Marže dosahovaná v obchodě dosahuje téměř 18% je odpovídající průměru. Je sice mírně nižší, ale nijak výrazně nevybočuje z běžně dosahovaných marží na jiných, obdobně velkých čerpacích stanicích ( 20 – 25% ) a do budoucna lze očekávat její stabilní úroveň.

Průměrná dosahovaná marže vztažená na 1 litr odebraného PHM je poměrně nízká. To je dáno jednak polohou čerpací stanice ( u méně frekventované komunikace ) a skutečností, že čerpací stanice dodává PHM společnosti Benapo trans s.r.o., která odebírá větší množství PHM s marží pouze 0,30 Kč/l. Dalším důvodem je dle zjištění probíhající „cenová válka“ čerpacích stanic v regionu. Obecně lze konstatovat, že za „normálních“ okolností je dosažitelná průměrná marže cca 1 Kč/l PHM. Vzhledem ke klesajícím maržím lze do budoucna očekávat, že počet čerpacích stanic v ČR ( který je srovnání s evropskými zeměmi poměrně vysoký ) bude klesat, což by na druhé straně mělo mít pozitivní vliv na marži těch, kteří tuto krizi „ustojí“. Z tohoto důvodu je výnosová hodnota vypočtena variantně pro dosahovanou marži 0,65 Kč/l a 1,00 Kč/l.

Příjmy čerpací stanice			
Výtoč	l / den	2 400	2 400
Výtoč	l / rok	876 000	876 000
Marže	Kč / l	0,65	1,00
Ostatní náklady	%	50%	50%
Výnos čerpací stanice	Kč/rok	284 700	438 000
Výnos obchod	Kč/rok	381 000	381 000
Výnos pronájem	Kč/rok	60 000	60 000
<b>Výnos celkem</b>		<b>725 700</b>	<b>879 000</b>

V daném případě uvažujeme se pro účely ocenění jako výchozí hodnotu pro stanovení trvale odnímatelného čistého výnosu ( TCV) před zdaněním **726 tis. Kč**, resp. **879 tis. Kč**.

Pro stanovení hodnoty trvale odnímatelného výnosu je obecně takto dosažený výnos korigovat především o následující položky :

- náklady a výnosy plynoucí z provozně nepotřebného majetku
- náklady a výnosy vztahující se k jinému účetnímu období
- ostatní nepravidelné, nebo jednorázové náklady a výnosy
- úpravy vyplývající z uplatňování účetních pravidel
- úpravy týkající se vlivu konkrétních osob
- daňové dopady výše uvedených korekcí

Z výše uvedených korekcí v daném případě neuplatňujeme žádnou.

### Stanovení TČV před zdaněním :

Na základě výše uvedeného rozboru a skutečností uvažujeme pro účely posudku hodnotu trvale odnímatelného čistého výnosu před zdaněním ve výši **726 tis.Kč**, resp. **879 tis. Kč**.

#### 3.2.1.2.2. Kalkulovaná úroková míra ( $i_k$ )

Kalkulovaná úroková míra (  $i_k$  ) odpovídá v této metodě vlastně nákladům vlastního kapitálu (  $n_{vk}$  ) s tím, že je ji nutno korigovat o inflaci ( metoda počítá se stálými cenami, zatímco běžně zveřejňované výnosnosti státních dluhopisů, které slouží jako východisko pro výpočet kalkulované úrokové míry jsou uváděny v nominální výši, tedy včetně inflace ) a měla by se opírat o dostupná tržní data. Z tohoto důvodu je kalkulovaná úroková míra stanovena pomocí modelu oceňování kapitálových aktiv ( CAPM ) shodně, jako při výnosovém oceňování pomocí metod DCF ( diskontovaného cash flow ).

Platí tedy :  $i_k = n_{vk}$

#### Náklady na vlastní kapitál ( $n_{vk}$ )

Náklady na vlastní kapitál (nebo také požadovaná míra výnosu vlastního kapitálu) jsou dány vztahem:

$$n_{vk} = r_f + \beta \times RPT + RPZ + R1 + R2 + R3 - i$$

- kde
- $r_f$  bezrizikový výnos ( výnosnost střednědobých a dlouhodobých státních dluhopisů )
  - $\beta$  odvětvové  $\beta$  přenesené z amerického nebo jiného kapitálového trhu a upravené na zadlužení
  - $RPT$  riziková prémie kapitálového trhu
  - $RPZ$  riziková prémie země
  - $R1$  přírážka pro malé společnosti ( 0- 3% )
  - $R2$  přírážka pro společnosti s nejasnou budoucností, které se vyznačují vysokým podílem tržní a účetní hodnoty vlastního kapitálu ( 0 – 3% )
  - $R3$  přírážka za nižší likviditu oceňovaných vlastnických podílů
  - $i$  inflace

#### Odvození bezrizikového výnosu ( $r_f$ )

Pro potřebu modelu CAPM uvažujeme s hodnotou bezrizikového výnosu ve výši přibližně průměrného výnosu státních dlouhodobých dluhopisů se splatností v roce 2036 ( 2,793% ) a v roce 2057 ( 3,696% ), tj. 3,24%.

#### Odvození tržního rizika ( $\beta$ )

$$\beta = \beta_N \times [1 + (1 - t) \times \frac{CK}{VK}]$$

kde  $\beta$  tržní riziko  
 $\beta_N$  tržní riziko při nulovém zadlužení  
 $t$  sazba daně z příjmů  
 $CK$  úročený cizí kapitál  
 $VK$  vlastní kapitál

Hodnota tržního rizika u nezadlužené firmy je dle údajů pro daný obor Oil/Gas distribution dle stránek [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) ve výši  $\beta_N=0,85$ . Do budoucna předpokládáme nulové zadlužení, pak platí, že  $\beta = \beta_N$

### **Odvození rizikové prémie kapitálového trhu ( RPT )**

Riziková prémie kapitálového trhu je dle stránek [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) ve výši 5,8%.

### **Odvození rizikové prémie kapitálového země ( RPZ )**

Riziková prémie země je odvozena o jejího ratingu a představuje riziko selhání země. Jeho hodnota je dle stránek [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) při ratingu ČR A1 ve výši 1,28%.

**Ostatní přírážky ( R1, R2 a R3 )** s ohledem na velikost společnosti uplatňujeme přírážku R1 ve výši 2% ( jedná se o poměrně malou společnost ), přírážku R2 ve výši 1%, přírážku R3 neuplatňujeme.

### **Kalkulovaná úroková míra ( $i_k$ )**

Daňová sazba [ $T$ ]	19,00%
Bezriziková úroková míra [ $r_f$ ]	3,24%
Riziková prémie kapitálového trhu RPT	5,80%
Riziková prémie země RPZ	1,28%
Tržní riziko [ $\beta$ ]	0,85
Přírážka R1	2,00%
Přírážka R2	1,00%
Přírážka R3	0,00%
Inflace	2,00%
Náklady na vlastní kapitál [ $n_{VK}$ ]	<b>10,45%</b>
<b>Kalkulovaná úroková míra [ <math>i_k = n_{VK}</math> ]</b>	<b>10,45%</b>

### 3.2.1.2.3. Výnosová hodnota

Při uvažované marži 0,65 Kč/l PHM :

TČV před zdaněním	726 000	Kč
Daňová sazba	19%	
Daň	137 940	Kč/rok
TČV po zdanění	588 060	Kč/rok
Kalkulovaná úroková míra	10,45%	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>5 627 368</b>	<b>Kč</b>

Při uvažované marži 1,00 Kč/l PHM :

TČV před zdaněním	879 000	Kč
Daňová sazba	19%	
Daň	167 010	Kč/rok
TČV po zdanění	711 990	Kč/rok
Kalkulovaná úroková míra	10,45%	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>6 813 301</b>	<b>Kč</b>

### 3.2.1.3. Posouzení váznoucích nároků

**Zástavní práva** – prodejem majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení dojde k zániku zástavních práv – bez vlivu na hodnotu majetkové podstaty.

**Věcná břemena chůze a jízdy** – tato břemena s ohledem na charakter oceňovaného majetku nemají dle našeho názoru vliv na hodnotu majetkové podstaty ( jedná se o právo chůze a jízdy po stávajících komunikacích, které dle našeho názoru oprávněného z věcného břemene nijak neomezuji).

**Věcná břemena vedení** – tato břemena se týkají vedení rozvodů vody, čerpání vody ze studny a vedení elektro okrajem p.č. 2278/31, v její zatravněné části - dle našeho názoru bez vlivu na hodnotu majetkové podstaty

**Věcné břemeno užívání** – oprávněným je společnost ZARIS s.r.o., jeden z věřitelů. Předpokládáme, že prodejem majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení dojde k zániku tohoto břemene. Za tohoto předpokladu je toto věcné břemeno dle našeho názoru bez vlivu na hodnotu majetkové podstaty

### 3.2.1.4. Závěrečná analýza ocenění majetkové podstaty

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 práci byla vypočtena na částku 8 755 000,- 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 5 630 000,- Kč ( při očekávané průměrné marži 0,65 Kč/l PHM), resp. 6 810 000,- Kč ( při očekávané průměrné marži 1,00 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 tržní hodnoty majetku opřena o následující kritéria:

#### **Kladné aspekty**

Umístění s dobrou dopravní dostupností

Nemovitý majetek v dobrém technickém stavu

Dostatečně velká výměra pozemků

#### **Záporné aspekty**

Méně frekventovaná komunikace

Jde o soubor příliš specifických nemovitostí a technologických zařízení

Z veřejných přípojek je možná pouze elektro

Výdejní stojany PHM jsou ve vlastnictví stávajícího nájemce

#### **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, navrhuje výslednou hodnotu majetku ve výši 6 200 000,- Kč.

Do takto stanovené hodnoty je ale nutno zahrnout korekci, související se skutečností, že na hodnotě se podílí i výdejní stojany a část chladících zařízení a vybavení prodejny ( cca 30% z celkové hodnoty zařízení prodejny ), které jsou ve vlastnictví nájemce, tedy společnosti



ZARIS s.r.o.. Tento podíl vyjadřujeme jako podíl věcné hodnoty majetku ve vlastnictví společnosti ZARIS s.r.o. na celkové věcné hodnotě majetku.

Věcná hodnota majetku celkem :	9 271 943,- Kč
Z toho věcná hodnota majetku nájemce :	516 752,- Kč
Podíl na věcné hodnotě :	5,57 %
Hodnota majetku celkem :	6 200 000,- Kč
Podíl na hodnotě v Kč :	345 340,- Kč
Hodnota majetkové podstaty po korekci:	5 854 660,- Kč

**Hodnota majetkové podstaty je po zaokrouhlení :**

**5 855 000,- Kč**

### **3.2.2. Stanovení obvyklého nájemného**

Vzhledem k tomu, že ve vlastní databázi nemáme evidovány případy pronájmu čerpacích stanic a ani z žádných veřejně dostupných zdrojů nelze tyto informace objektivně zjistit, nelze splnit při ocenění definici ceny obvyklé tak, jak je uvedena v §2, odst (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ( úplné znění definice ceny obvyklé je uvedeno v části 1.6 tohoto posudku ). Obvyklou cenu pronájmu nelze tedy ve smyslu výše uvedené definice stanovit. Z tohoto důvodu je stanovení hodnoty pronájmu provedeno **v úrovni reálné ceny**, tak, jak je uvedeno v kapitole 1.6 tohoto posudku.

Další úvahy o stanovení reálného nájemného majetkové podstaty jsou založeny na předpokladu „rozdělení zisku“ ( TČV ) mezi pronajímatele ( vlastníka ) majetku a mezi nájemce. Jde o to, najít hranici pro obě strany výhodnou, kdy se ještě vyplatí pronajímateli ( vlastníkově ) majetek pronajímat, a kdy už je lépe jej provozovat sám. Oproti tomu stojí úvaha nájemce o tom, kdy ještě se vyplatí platit nájemné, a kdy je lépe majetek opustit a hledat jiné možnosti.

Oceňovaný majetek dokáže „přinést“ 726 - 879 tis. Kč ročně hrubých příjmů (před zdaněním), v souladu se závěry kapitoly 3.2.1.4. v průměru 803 tis. Kč. Do takto stanovené hodnoty je ale stejně jako v předchozí kapitole nutno zahrnout korekci, související se skutečností, že na hodnotě se podílí i výdejní stojany a část chladících zařízení v prodejně ( cca 30% z celkové hodnoty zařízení prodejny ), které jsou ve vlastnictví nájemce, tedy společnosti ZARIS s.r.o.. Tento podíl vyjadřujeme jako podíl věcné hodnoty majetku ve vlastnictví společnosti ZARIS s.r.o. na celkové věcné hodnotě majetku a byl stanoven v předchozí kapitole na 5,57%. Hrubé příjmy, které oceňovaný majetek dokáže přinést jsou po výše uvedené korekci 758 273,- Kč.

Jedná se tedy o to, jak vysoké nájemné bude ochoten nájemce „odvést“ z těchto příjmů pronajímateli ( vlastníkově ) majetku za nájemné. Při standardním obchodu by se měli podělit rovným dílem. Nájemce však nese vyšší rizika na trh než vlastník, který pouze inkasuje v pravidelných splátkách: riziko ze ztráty klientely, problematika se zaměstnanci, s dodavateli atd. Nepoměr však nemůže být výrazný – pak by pronajímatel ( vlastník ) převzal rizika spojená s podnikáním a provozoval majetek sám.

Z výše uvedeného předpokládáme poměr možných „příjmů“ následující:

- nájemce 70%
- pronajímatel ( vlastník ) 30%

Výpočet předpokládaného ročního nájemného :

$$758\,727,- \text{ Kč} \times 0,30 = 227\,482,- \text{ Kč/rok, tj. po zaokrouhlení } 19\,000,- \text{ Kč/měsíc}$$

Hodnota reálného nájemného oceňované části majetkové podstaty je :

**19 000,- Kč/měsíc**

**Poznámka :**

Takto stanovené nájemné je za majetkovou podstatu celkem. Podíl jednotlivých částí ( myčky a čerpací stanice ) na nájemném prakticky nelze samostatně vyčíslit, neboť zde dochází k synergickému efektu jednotlivých částí majetku, tzn. myčky a čerpací stanice, kdy příjmy myčky jsou ovlivňovány přítomností čerpací stanice a naopak. Dle našeho názoru lze vyčíslit pouze pronájem majetku jako celku. Navíc dle zjištěných informací o provozu myčky od pana Zariče je její provoz na hranici rentability. To vyplývá ostatně i ze skutečnosti, že dosahované příjmy za pronájem myčky, podkroví objektu čerpací stanice a části parkovacích ploch jsou měsíčně 5 000,- Kč/měsíc. Pokud bychom celou částku dosahovaného pronájmu přepočítali jen na pronajímanou plochu podkroví, dostaneme se k hodnotě cca 700,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Tato hodnota, jak vyplývá z níže uvedené současné nabídky pronájmů kancelářských ploch z realitní inzerce v okolí 5 km od Kostic není nijak nereálná ( nabídkové ceny se pohybují od 730 do 1 800,- Kč/m<sup>2</sup>/rok ).

Nabídka č.	Výměra m <sup>2</sup>	Nájemné/měsíc Kč	Nájemné/rok Kč	Jedn.nájemné Kč/m <sup>2</sup>	Lokalita
1	70	7 500	90 000	1 286	Břeclav, Kovářská
2	73	6 702	80 424	1 102	Břeclav, Jungmanova
3	100	15 000	180 000	1 800	Břeclav, J. Palacha
4	85	7 000	84 000	988	Břeclav, Jungmanova
5	66	4 000	48 000	727	Moravská Nová Ves
6	60	6 000	72 000	1 200	Břeclav, Jana Palacha
7	73	7 658	91 896	1 259	Břeclav, 17. listopadu

### 3.3. Stanovení podílu zajištěných věřitelů na výtěžku

Stanovení podílu zajištěných věřitelů na výtěžku je provedeno na základě věcné hodnoty jednotlivých částí majetkové podstaty.

		VH [ Kč ]	[ % ]	[ % ]
<b>Věcná hodnota majetkové podstaty celkem</b>		<b>8 755 191</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Z toho :				
Nemovité věci		8 247 675		94,20%
	pozemky	826 200	9,44%	
	stavby	7 421 475	84,77%	
Movité věci		507 516	5,80%	5,80%

<b>ADW plus, s.r.o.</b>		<b>3 942 393</b>
<b>Pozemky</b>		<b>312 700</b>
st. 863	zastavěná plocha a nádvoří	17 400
2278/7	orná půda	82 800
2278/16	ostatní plocha, ostatní komunikace	102 900
2278/17	ostatní plocha, manipulační plocha	54 800
2278/20	orná půda	54 800
<b>Hlavní stavby</b>		<b>3 456 850</b>
	Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863	2 115 326
	Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16	566 482
	Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17	24 492
	Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20	750 550
<b>Venkovní úpravy a drobné stavby</b>		<b>172 843</b>
	5% z věcné hodnoty staveb	172 843
<b>Věcná hodnota zástavy</b>		<b>3 942 393</b>
Nemovité věci		100,00%
z toho	pozemky	7,93%
	stavby	92,07%

<b>SILMET Příbram a.s.</b>		<b>8 247 675</b>
<b>Pozemky</b>		<b>826 200</b>
st. 863	zastavěná plocha a nádvoří	17 400
st. 906	zastavěná plocha a nádvoří	26 600
2278/7	orná půda	82 800
2278/15	ostatní plocha, ostatní komunikace	15 600
2278/16	ostatní plocha, ostatní komunikace	102 900
2278/17	ostatní plocha, manipulační plocha	54 800
2278/20	orná půda	54 800
2278/26	orná půda	3 900
2278/31	ostatní plocha, manipulační plocha	272 700
2278/33	orná půda	89 800
2278/39	orná půda	100 800
2278/40	orná půda	4 100
<b>Hlavní stavby</b>		<b>7 068 071</b>
	Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863	2 115 326
	Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16	566 482
	Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906	717 357
	Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906	1 896 814
	Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17	24 492
	Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20	750 550

	Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40	997 050
<b>Venkovní úpravy a drobné stavby</b>		<b>353 404</b>
	5% z věcné hodnoty staveb	353 404
<b>Věcná hodnota zástavy</b>		<b>8 247 675</b>
Nemovité věci		100,00%
z toho	pozemky	10,02%
	stavby	89,98%

<b>Finanční úřad v Břeclavi</b>		<b>8 247 675</b>
<b>Pozemky</b>		<b>826 200</b>
st. 863	zastavěná plocha a nádvoří	17 400
st. 906	zastavěná plocha a nádvoří	26 600
2278/7	orná půda	82 800
2278/15	ostatní plocha, ostatní komunikace	15 600
2278/16	ostatní plocha, ostatní komunikace	102 900
2278/17	ostatní plocha, manipulační plocha	54 800
2278/20	orná půda	54 800
2278/26	orná půda	3 900
2278/31	ostatní plocha, manipulační plocha	272 700
2278/33	orná půda	89 800
2278/39	orná půda	100 800
2278/40	orná půda	4 100
<b>Hlavní stavby</b>		<b>7 068 071</b>
	Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863	2 115 326
	Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16	566 482
	Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906	717 357
	Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906	1 896 814
	Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17	24 492
	Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20	750 550
	Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40	997 050
<b>Venkovní úpravy a drobné stavby</b>		<b>353 404</b>
	5% z věcné hodnoty staveb	353 404
<b>Věcná hodnota zástavy</b>		<b>8 247 675</b>
Nemovité věci		100,00%
z toho	pozemky	10,02%
	stavby	89,98%

<b>Komerční banka, a.s.</b>		<b>8 755 191</b>
<b>Pozemky</b>		<b>826 200</b>
st. 863	zastavěná plocha a nádvoří	17 400
st. 906	zastavěná plocha a nádvoří	26 600
2278/7	orná půda	82 800
2278/15	ostatní plocha, ostatní komunikace	15 600
2278/16	ostatní plocha, ostatní komunikace	102 900
2278/17	ostatní plocha, manipulační plocha	54 800
2278/20	orná půda	54 800
2278/26	orná půda	3 900
2278/31	ostatní plocha, manipulační plocha	272 700
2278/33	orná půda	89 800
2278/39	orná půda	100 800
2278/40	orná půda	4 100
<b>Hlavní stavby</b>		<b>7 068 071</b>
	Objekt čerpací stanice č.p. 712 na p.č. st. 863	2 115 326

	Výdejní místo - přístřešek na p.č. 2278/16	566 482
	Budova pro mytí osobních vozidel na p.č. st. 906	717 357
	Hala pro mytí nákladních vozidel na p.č. st. 906	1 896 814
	Přístřešek u nádrží na p.č. 2278/17	24 492
	Zpevněné plochy na p.č. 2278/7, 2278/16, 2278/17 a 2278/20	750 550
	Zpevněné plochy na p.č. 2278/15, 2278/26, 2278/31, 2278/33, 2278/39 a 2278/40	997 050
<b>Venkovní úpravy a drobné stavby</b>		<b>353 404</b>
	5% z věcné hodnoty staveb	353 404
<b>Movité věci</b>		<b>507 516</b>
	<b>Technologie myčky</b>	354 280
	<b>Technologie čerpací stanice</b>	153 236
	Výdejní stojan Adast 4605 - jednostranný	0
	Výdejní stojan Adast 4604 - oboustranný	0
	Nádrž 2 x 25 m3	36 000
	Nádrž 2 x 25 m3	36 000
	Indikon včetně sond ( 8 sond )	6 236
	Pojistky nádrží ( 4 + 1 )	5 000
	Zařízení a vybavení prodejny	70 000
<b>Věcná hodnota zástavy - nemovité věci</b>		<b>8 247 675</b>
<b>Věcná hodnota zástavy - movité věci</b>		<b>507 516</b>
<b>Věcná hodnota zástavy - celkem</b>		<b>8 755 191</b>
Nemovité věci		100,00%
	z toho pozemky	10,02%
	stavby	89,98%
Movité věci		100,00%

## 4. REKAPITULACE

**Úkolem** tohoto znaleckého posudku bylo dle zadání určení ceny obvyklé v insolvenčním řízení, a to části majetkové podstaty dlužníka BENAPO s.r.o., tvořenou areálem čerpací stanice v Kosticích.

Úkolem znalce bylo dle speciálních požadavků zadavatele ocenění provést tak, aby z něj bylo zřejmé:

1. Jaká část výtěžku zpeněžení tohoto areálu by připadla jednotlivým zajištěným věřitelům ( zvlášť ocenit jednotlivé nemovitosti – myčka, čerpací stanice a zvlášť technologickou část areálu )
2. Jaká je obvyklá výše nájmu takového areálu ( opět v členění, z něhož by bylo patrné, jakou výší se na celkovém nájemném podílí jednotlivé části )

Znalecký posudek byl vypracován podle stavu k 28.10.2013, tj. k datu předcházejícímu den, kdy bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka BENAPO s.r.o. se sídlem Břeclavská 50, Kostice, IČ 253 16 991 ( ***dále jen BENAPO*** ). 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 tíšňového 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 váznoucí 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 majetku dlužníka BENAPO s.r.o. byla znalcem odhadnuta  
metodou likvidační hodnoty na částku :

**5 855 000,-Kč**

**Slovy : Pětmilionůosmsetpadesátpěttisíc korun českých**

Výtěžek připadající na jednotlivé zajištěné věřitele je vypočten v kapitole 3.3. na str. 35 a 36 posudku.

Výše nájmu areálu je stanovena v kapitole 3.2.2. na str. 33 a 34 posudku.

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti 19.6.2014

## **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. 5963 – 180 / 2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura

## 5. PŘÍLOHY

Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 24756.

Nájemní smlouva ( str. 1 až 3 ) na pronájem oceňovaného majetku uzavřená mezi společnostmi BENAPO s.r.o. a ZARIS s.r.o. ze dne 1.10.2012

Výpis katastru nemovitostí LV č. 1852 pro k.ú. Kostice

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kostice

Kopie ortofotomapy

Mapa polohy