

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**6624 - 69 / 2016**

**Ocenění areálu čerpací stanice v k.ú. Velké Albrechtice**

**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

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 15 listů příloh. Objednateli se předává ve dvojím vyhotovení, třetí je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 24.2.2016

# 1. ÚVOD

## 1.1. Definice zadání, účel ocenění

Účelem tohoto znaleckého posudku je 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 ve Velkých Albrechticích.

## 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 provozní čerpací stanice a ing. Miloslava Smělíka, zaměstnance znaleckého ústavu, na čerpací stanici ve Velkých Albrechticích.

## 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 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 publicita 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**

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. 678 pro k.ú. Velké Albrechtice

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Velké Albrechtice

Informace o územním plánu obce Velké Albrechtice

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

### **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 30.6.1998 u KS v Brně se základním kapitálem 130 000 000,- Kč.

Hlavními obory činnosti jsou:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- ubytovací služby
- projektová činnost ve výstavbě
- činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců
- pořádání odborných kursů, školení a jiných vzdělávacích akcí včetně lektorské činnosti
- specializovaný maloobchod
- zprostředkování obchodu
- zprostředkování služeb
- realitní činnost
- pronájem a půjčování věcí movitých
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví
- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
- montáž, údržba a servis telekomunikačních zařízení
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní
- údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
- praní, žehlení, oprava a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží
- technické činnosti v dopravě
- provozování čerpacích stanic s palivy a mazivy
- nákup, prodej a skladování zkapalněných uhlovodíkových plynů v tlakových nádobách a)  
nad 1000 kg skladovací kapacity, b) nad 40 kg náplně tlakové nádoby, c) do 40 kg náplně  
tlakové nádoby a do 1000 kg skladovací kapacity včetně
- poskytování služeb pro osobní hygienu a služeb souvisejících s péčí o vzhled osob
- plnění nádob plyny

#### **2.1.2. Základní fakta**

Společnost PS BRNO je obchodní společností podle českého práva. Oceňovaný majetek je využíván jako čerpací stanice ( předmět podnikání - provozování čerpacích stanic s palivy a mazivy ). Dle informací insolvenčního správce a skutečností zjištěných při prohlídce je předmětná čerpací stanice pronajímána. Nájemní smlouvy nebyly znalci předloženy.

#### **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 – nemovitých věcí

Nemovité věci dle LV č. 678 pro k.ú. Velké Albrechtice se všemi součástmi a příslušenstvím :

### Pozemky

St. 538, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 604 m<sup>2</sup>; součástí je stavba č.p. 260, jiná stavba 1792/10, orná půda o výměře 5 019 m<sup>2</sup>  
1792/11, orná půda o výměře 4 799 m<sup>2</sup>  
1792/15, orná půda o výměře 936 m<sup>2</sup>

<b>Lokalita</b>	Obec Velké Albrechtice se nachází cca 15 km jihozápadně od Ostravy
<b>Pozice v obci</b>	Čerpací stanice je situována na okraji zastavěné části obce Bílovec ( již ale na území obce Velké Albrechtice ), vpravo od státní komunikace č. 647 při výjezdu z obce Bílovec ve směru na Ostravu ( směrem k dálnici D1 ).
<b>Převažující zóna</b>	Na okraji zastavěné části území obce, v zóně vedené územním plánem jako Dopravní plochy a zařízení.
<b>Napojení na síť a komunikace</b>	Čerpací stanice má přípojku vody, elektro, kanalizace ( ze zpevněné plochy kolem stáčecích stojanů je svedena do společného potrubí s dešťovou vodou přes odlučovač olejů, dále přes filtr do společné kanalizační přípojky; z druhé strany se objektu čerpací stanice na tuto přípojku napojuje kanalizace s kuchyně přes Lapol současně se splaškovou kanalizací přes ČOV; kanalizace je vedena pod silnicí do protějšího areálu bývalého statku a je napojena na jeho rozvody ), přípojku plynu nemá a ani není možnost. Je přístupná ze státní komunikace.
<b>Kapacita sítí</b>	Dostatečná i pro průmyslové využití.
<b>Dopravní dostupnost</b>	Zastávka autobusu i stanice vlaku v Bílovci i Velkých Albrechticích.
<b>Dostupnost služeb</b>	Dostupnost základních služeb v Bílovci a Velkých Albrechticích.
<b>Parkování</b>	Dostatečné na vlastních zpevněných plochách.
<b>Škodlivé vlivy</b>	Pro průmyslové využití nebyly zjištěny.
<b>Podnikatelská aktivita</b>	Průměrná.
<b>Konkurenční prostředí</b>	Čerpací stanice v okolí.
<b>Současný způsob využití</b>	Čerpací stanice včetně přístupových komunikací a parkovacích ploch, restaurace - bistro.

### 2.2.1. Objekt čerpací stanice na části p.č. St. 538

Dvoupodlažní, nepodsklepený zděný objekt založený na betonových základových pásech. Stropy jsou keramické, střecha je z trapézového plechu s mírným spádem do vnitřních svodů a s atikou. Zastřešení mezi zděnými částmi je z ocelové oblouková konstrukce a polykarbonátu, ve vyšší části z bonského šindele. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové a z keramické dlažby. V sociálních částech a kuchyni je keramický obklad. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní vápenocementové, keramický sokl. Okna a dveře dřevěné, rozvod a studené vody, zdrojem teplé vody jsou elektrické bojler ( odděleně pro Bistro a čerpací stanici). Vytápění je ústřední elektrické. Elektroinstalace je 220/380V. Objekt má přípojku vody, kanalizace a elektro. Objekt je z roku 1995, údržba je průměrná.

Vnitřní dispozice :

<b>Čerpací stanice</b>	<b>141,62</b>
Kancelář	17,67
Prodejna	86,74
Sklad	9,27
WC zaměstnanců	3,43
Chodba	4,64
Šatna	7,06
Sprcha	1,53
Umývárna	1,71
WC zaměstnanců	1,22
Kotelna	4,30
Rozvodna	4,05
<b>Bistro</b>	<b>171,52</b>
Chodba	12,87
WC ženy	5,86
WC muži	6,38
restaurace s barem	85,00
Sklad	4,90
přípravna	4,36
Sklad	5,53
Sklad	7,12
Chodba	3,87
Chodba	4,63
WC	1,55
Sprcha	2,87
Šatna	4,46
Komora	1,22
Sklad ve 2.NP	20,90

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	9.85*21.95*3.70+12.10*9.75*3.70-1.00*2.53*3.70+12.00*2.80*5.10	1398,47

Celkem: **1 398,47 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### **2.2.2. Přístřešek čerpací stanice na části p.č. 1792/10**

Zastřešení výdejních míst se stojany. jedná se o dva konstrukčně shodné přístřešky spojené prosvětleným půlkruhovým světlíkem z ocelových profilů s výplní polykarbonátem. Konstrukční systém je ocelový - ocelové sloupy založené do betonových patek. krov je z ocelových vazníků, krytina je z trapézového plechu, podhled přístřešku je opláštěný hliníkovými lamelami, boční atika je z hladkého plechu. Úprava povrchů je nátěr. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, přípojka 220/380V. Podlaha je tvořena zámkovou dlažbou s vyvýšením v prostoru čerpacích stojanů. Objekt má přípojku elektro a kanalizace. Objekt je z roku 1995, údržba je průměrná.



### Vnitřní dispozice :

Jediný zastřešený prostor.

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	2*11.75*11.60*4.78+19.35*2.20*5.68+11.60*2.60*5.58+10.60*3.10*4.78+6.30*2.85*5.51	1969,12

Celkem: **1 969,12 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### **2.2.3. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby**

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby tvořící komunikace a parkovací plochy. Z roku 1995.

Výkaz výměr (m<sup>2</sup> plochy komunikace)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	46.00*5.75+10.90*13.70+14.75*8.05+8.30*19.10+9.15*2.35+43.15*12.90+(43.15+17.45)/2*30.75+17.45*12.55/2+5.80*99.40+52.70*6.05+6.95*108.60+45.00*3.60+34.55*24.90	4982,88

Celkem: **4 982,88 m<sup>2</sup> plochy komunikace**

### **2.2.4. Ostatní venkovní úpravy a drobné stavby**

Stavební část podzemních ocelových nádrží na p.č. 1792/11, kanalizační přípojka včetně šachet a vpustí, vodovodní přípojka, přípojka elektro, venkovní osvětlení, sběrné kanály úkapů, úkapová jámka, odlučovač oleje, ČOV, reklamní poutač, trvalé porosty.

### **2.2.5. Pozemky**

Pozemky dle LV č. 678 pro k.ú. Velké Albrechtice :

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra [ m <sup>2</sup> ]
St. 538	zastavěná plocha a nádvoří	604
1792/10	orná půda	5 019
1792/11	orná půda	4 799
1792/15	orná půda	936
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>11 358</b>

Pozemek p.č. St. 538 je zastavěn objektem čerpací stanice s bistrem

Pozemek p.č. 1792/10 je z části zastavěn přístřeškem čerpací stanice, část je pronajímána jako autobazar a část je volnou komunikační plochou

Pozemek p.č. 1792/11 je z části zastavěn stavbou podzemních ocelových nádrží na PHM a nadzemní nádrží LPG ( západní část pozemku ), z části je travnatou plochou oddělující prostor čerpací stanice od zemědělských pozemků ( jižní část pozemku ) a z části je využíván jako orná půda ( východní část pozemku )

Pozemek p.č. 1792/15 je travnatou plochou mezi státní komunikací a prostorem čerpací stanice

V územním plánu obce jsou pozemky vedeny jako Dopravní plochy a zařízení.

## **2.3. Váznoucí nároky**

### **2.3.1. Nemovité věci**

Na nemovitých věcech váznou :

- zástavní právo a exekuce - vše uvedeno v části C omezení vlastnického práva LV č. 678 pro k.ú. Velké Albrechtice
- věcné břemeno jízdy ve prospěch p.č. 2251 – zemědělský pozemek navazující na jižní část areálu čerpací stanice
- věcné břemeno jízdy na celé parcele č. 1972/10 a umístění a užívání čerpací stanice plynu a protipožární nádrže na p.č. 1792/11 pro společnost METAL TEAM spol. s r.o.

### **2.3.2. Movité věci**

Nejsou předmětem ocenění.

### **2.3.3. Nájemní smlouvy**

Oceňovaný majetek je předmětem pronájmu. Nájemní smlouvy nebyly znalci předloženy.

### **2.3.4. Ostatní nároky**

Dle předloženého výpisu z KN LV č. 678 není zřízeno věcné břemeno přístupu pro vlastníky pozemků p.č. St. 655 ( součástí pozemku je stavba), 1792/14 a p.č. st. 574/1 ( součástí pozemku je stavba ).

## 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 18.11.2008, avšak s přihlédnutím k vývoji majetkové podstaty v čase, tj. od 18.11.2008 do data vypracování tohoto znaleckého posudku, přičemž vymezení části majetkové podstaty dlužníka bylo předloženo znalci v zadání vypracování znaleckého posudku jeho insolvenčním správcem.**

### 3.2. Analýza ocenění

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. Věcná hodnota majetkové podstaty – 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 :

- 3.2.1.1. Objekt čerpací stanice na p.č. St. 538
- 3.2.1.2. Přístřešek čerpací stanice na části p.č. 1792/10
- 3.2.1.3. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
- 3.2.1.4. Ostatní venkovní úpravy
- 3.2.1.5. Pozemky

### **3.2.1.1. Objekt čerpací stanice na p.č. St. 538**

Zatřídění:

JKSO: 801 89  
Budovy pro obchod a společné stravování ostatní

SKP: 46.21.14.00  
Budovy pro obchod a služby

Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	9.85*21.95+12.10*9.75-1.00*2.53+12.00*2.80	365,25

Zastavěná plocha celkem: **365 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	9.85*21.95*3.70+12.10*9.75*3.70- 1.00*2.53*3.70+12.00*2.80*5.10	1398,47

Celkem: **1 398,47 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### **Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 5 990 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 5 267 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Časový koeficient 1,1610

Celkem 1,1610 = 1,1610

Výpočet: 5 267 \* 1,1610 = 6 115

Výchozí hodnota jednotková: 6 115 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 6 115 \* 1 398,47 = 8 551 644

Výchozí hodnota celková: 8 551 644 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	9,332	798 039	1,0000	10,279	798 039
Svislé konstrukce	12,807	1 095 209	1,0000	14,107	1 095 209
Stropy a podhledy	8,546	730 823	1,0000	9,414	730 823
Konstrukce střechy	5,327	455 546	1,0000	5,868	455 546
Krytina střechy	1,899	162 396	1,0000	2,092	162 396
Klempířské konstrukce	2,802	239 617	1,0000	3,086	239 617
Vnitřní omítky	4,192	358 485	1,0000	4,618	358 485
Úprava vnějších povrchů	3,196	273 311	1,0000	3,520	273 311
Vnitřní obklady	1,806	154 443	1,0000	1,989	154 443
Schodiště	1,899	162 396	1,0000	2,092	162 396

Dveře	3,891	332 744	1,0000	4,286	332 744
Okna	7,110	608 022	1,0000	7,832	608 022
Podlahy	6,878	588 182	1,0000	7,576	588 182
Vytápění	5,790	495 140	1,0000	6,378	495 140
Elektroinstalace	6,786	580 315	1,0000	7,475	580 315
Bleskosvod	1,204	102 962	1,0000	1,326	102 962
Vnitřní vodovod	1,505	128 702	1,0000	1,658	128 702
Vnitřní kanalizace	1,505	128 702	1,0000	1,658	128 702
Vnitřní plynovod	0,602	51 481	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,394	33 693	1,0000	0,434	33 693
Vybavení kuchyní	3,103	265 358	1,0000	3,418	265 358
Hygienická vybavení	0,811	69 354	1,0000	0,893	69 354
Výtahy	1,505	128 702	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,110	608 022	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>8 551 644</b>	<b>0,9078</b>	<b>100,000</b>	<b>7 763 439</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,9078  
 Výpočet:  $8\,551\,644 * 0,9078 = 7\,763\,439$   
 Reprodukční cena celková: **7 763 439 Kč**  
 Výpočet:  $7\,763\,439 / 1\,398,47 = 5\,551,3804$   
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $5\,551,3804 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková:  $5\,551 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

#### Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 20 roků  
 Celková životnost: 80 roků  
 Výpočet:  $100 * 20 / 80 = 25,000$   
 Míra opotřebení: 25,000 %  
 Výpočet:  $7\,763\,439 * (1 - 0,25000) = 5\,822\,579$   
 Věcná hodnota: **5 822 579 Kč**

### 3.2.1.2. Přístřešek čerpací stanice na části p.č. 1792/10

Zatřídění:  
 JKSO: 812 70  
 Budovy pro skladování a úpravu produktů  
 SKP: 46.21.13.00  
 Budovy pro průmysl a skladování  
 Materiálová charakteristika: pilířková (přístřešek)

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	$2*11.75*11.60+19.35*2.20+11.60*2.60+10.60*3.10+6.30*2.85$	396,15

Zastavěná plocha celkem: **396 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	2*11.75*11.60*4.78+19.35*2.20*5.68+11.60*2.60*5.58+10.60*3.10*4.78+6.30*2.85*5.51	1969,12

Celkem: **1 969,12 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 2 490 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 1 755 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Časový koeficient 1,1500

Celkem 1,1500 = 1,1500

Výpočet: 1 755 \* 1,1500 = 2 018

Výchozí hodnota jednotková: 2 018 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 2 018 \* 1 969,12 = 3 973 684

Výchozí hodnota celková: 3 973 684 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	11,561	459 398	1,0000	15,978	459 398
Svislé konstrukce	25,279	1 004 508	1,0000	34,938	1 004 508
Stropy	19,777	785 875	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	13,440	534 063	1,0000	18,575	534 063
Krytina střechy	8,565	340 346	1,0000	11,838	340 346
Klempířské konstrukce	3,412	135 582	1,0000	4,716	135 582
Úpravy povrchů	3,621	143 887	1,0000	5,005	143 887
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	0,000	0	0,0000	0,000	0
Okna	0,000	0	0,0000	0,000	0
Podlahy	6,476	257 336	1,0000	8,950	257 336
Elektroinstalace	0,000	0	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,869	312 689	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	3 973 684	0,7235	100,000	2 875 120

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7235

Výpočet: 3 973 684 \* 0,7235 = 2 875 120

Reprodukční cena celková: **2 875 120 Kč**

Výpočet: 2 875 120 / 1 969,12 = 1 460,1040

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 1 460,1040 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková: 1 460 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární

Stáří: 20 roků

Celková životnost: 50 roků

Výpočet: 100 \* 20 / 50 = 40,000

Míra opotřebení: 40,000 %

Výpočet: 2 875 120 \* (1 - 0,40000) = 1 725 072

Věcná hodnota: **1 725 072 Kč**

### 3.2.1.3. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby

Zatřídění:  
JKSO: 822 20  
Komunikace pozemní  
SKP: 46.23.11.00  
Dálnice, ulice, silnice, stezky  
Materiálová charakteristika: dlážděný

Výkaz výměr (m<sup>2</sup> plochy komunikace)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	$46.00 \cdot 5.75 + 10.90 \cdot 13.70 + 14.75 \cdot 8.05 + 8.30 \cdot 19.10 + 9.15 \cdot 2.35 + 43.15 \cdot 12.90 + (43.15 + 17.45) / 2 \cdot 30.75 + 17.45 \cdot 12.55 / 2 + 5.80 \cdot 99.40 + 52.70 \cdot 6.05 + 6.95 \cdot 108.60 + 45.00 \cdot 3.60 + 34.55 \cdot 24.90$	4982,88

Celkem: **4 982,88 m<sup>2</sup> plochy komunikace**

#### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 1 761 Kč/m<sup>2</sup> plochy komunikace  
Hodnota po mat. charakteristice: 1 840 Kč/m<sup>2</sup> plochy komunikace  
Koeficient úpravy základní hodnoty:  
Časový koeficient 1,1070  
Celkem  $1,1070 = 1,1070$   
Výpočet:  $1\,840 \cdot 1,1070 = 2\,037$   
Výchozí hodnota jednotková: 2 037 Kč/m<sup>2</sup> plochy komunikace  
Výpočet:  $2\,037 \cdot 4\,982,88 = 10\,150\,127$   
Výchozí hodnota celková: 10 150 127 Kč  
Reprodukční cena celková: **10 150 127 Kč**  
Výpočet:  $10\,150\,127 / 4\,982,88 = 2\,037,0001$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 037,0001 Kč/m<sup>2</sup> plochy komunikace  
Reprodukční cena jednotková: 2 037 Kč/m<sup>2</sup> plochy komunikace

#### Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární  
Stáří: 20 roků  
Celková životnost: 30 roků  
Výpočet:  $100 \cdot 20 / 30 = 66,667$   
Míra opotřebení: 66,667 %  
Výpočet:  $10\,150\,127 \cdot (1 - 0,66667) = 3\,383\,342$   
Věcná hodnota: **3 383 342 Kč**

### 3.2.1.4. Ostatní venkovní úpravy a drobné stavby

Hodnotu ostatních venkovních úprav a drobných staveb 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	10 930 993
Opotřebení	%	5
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>546 550</b>



### 3.2.1.5. 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.

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. Dle databáze spolupracujících odhadců ( CSCOM – Česká společnost certifikovaných odhadců majetku ), se ceny pozemků pro průmyslovou výstavbu ve Velkých Albrechticích pohybují v intervalu od 20 do 100,- Kč/m<sup>2</sup> ( poslední aktualizace 4.9.2014 ), v Bílovci od 50 do 200,- Kč/m<sup>2</sup> ( poslední aktualizace 10.9.2013 ).

V nabídkách realitních kanceláří se nabídkové ceny pohybují v okolí do 5 km od Bílovce, resp. Velkých Albrechtic od 210 do 750,- Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňované pozemky leží v průmyslové zóně obce, jejich výměra je pro daný účel využití dostatečná, pozemky jsou rovinné, jsou z části zastavěny stavbami, mají přípojky vody, elektro a kanalizace. Jejich využití je omezeno územním plánem jako Dopravní plochy a zařízení.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a růstový trend vývoje cen pozemků, považujeme za reálnou a dosažitelnou hodnotu pozemků ve výši **200,- Kč/m<sup>2</sup>**

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
St. 538	zastavěná plocha a nádvoří	4 798,00	200,00	959 600,00
1792/10	orná půda	5 019,00	200,00	1 003 800,00
1792/11	orná půda	4 799,00	200,00	959 800,00
1792/15	orná půda	936,00	200,00	187 200,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 15 552,00  
Celková hodnota: **3 110 400 Kč**

### 3.2.1.6. Rekapitulace věcné hodnoty nemovitých věcí

S ohledem na zadání posudku, je rekapitulace provedena odděleně pro :

#### 1. Nemovité věci, jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí

Jedná se veškeré nemovité věci, vyjma části pozemků p.č. 1792/10 a 1792/11 o orientační výměře 4 000 m<sup>2</sup> ( orientační vymezení je v příloze posudku )

#### 2. Nemovité věci, které s čerpací stanicí nesouvisejí

Část pozemků p.č. 1792/10 a 1792/11 o orientační výměře 4 000 m<sup>2</sup> ( orientační vymezení je v příloze posudku )

#### 3.2.1.6.1. Rekapitulace věcné hodnoty nemovitých věcí, jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí

Název	Věcná hodnota [ Kč ]
Objekt čerpací stanice na p.č. St. 538	5 822 579
Přístřešek čerpací stanice na části p.č. 1792/10	1 725 072
Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	3 383 342
Ostatní venkovní úpravy	546 550
Pozemky	2 310 400
<b>Věcná hodnota nemovitých věcí celkem</b>	<b>13 787 943</b>

Věcná hodnota nemovitých věcí je po zaokrouhlení 13 788 000,- Kč.

#### 3.2.1.6.2. Rekapitulace věcné hodnoty nemovitých věcí, které s čerpací stanicí nesouvisí

Název	Věcná hodnota [ Kč ]
Pozemky	800 000
<b>Věcná hodnota nemovitých věcí celkem</b>	<b>800 000</b>

Věcná hodnota nemovitých věcí je 800 000,- Kč.

### 3.2.2. Výnosová hodnota majetkové podstaty

**Výnosová hodnota je stanovena pouze pro nemovité věci, jenž se vztahují a souvisejí s čerpací stanicí,** tedy pro veškeré nemovité věci, vyjma části pozemků p.č. 1792/10 a 1792/11 o orientační výměře 4 000 m<sup>2</sup> ( orientační vymezení je v příloze posudku ).

**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

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

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

Roční výtoč :	965 212 l/rok	skutečnost předložená zadavatelem posudku
Průměrná marže :	1,00 – 2,00 Kč/ l	odhad dle obvyklé marže obdobných čerpacích stanic
Ostatní náklady :	50%	z příjmů za PHM - odborný odhad ; zahrnutý veškeré ostatní náklady ( náklady související s obchodem, případně pronájmem apod. )
Marže obchodu :	250 000,- Kč/rok	odborný odhad na základě velikosti a výtoče čerpací stanice
Příjmy z pronájmu	120 000,- Kč/rok	uvažuje se s pronájmem části provozního objektu – analýza příjmů z pronájmu viz. níže

#### Příjmy z pronájmu :

Část objektu čerpací stanice ( bistro ) je pronajímána. Nájemní smlouvy nebyly znalci předloženy. Při místním šetření byla zjištěna výše pronájmu u nájemce bistra 10 000,- Kč/měsíc ( 120 000,- Kč/rok ), což po přepočtu na m<sup>2</sup> pronajatého prostoru ( 120 000 / 171,52 ) představuje částku cca 700,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nabídkové ceny pronájmu běžných obchodních prostor v okolí do 5 km od Velkých Albrechtic ( získané z aktuálních nabídek realitních kanceláří ), se pohybují v intervalu od 600 do 1 800,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Na základě výše uvedeného lze dle našeho názoru konstatovat, že dosahované nájemné je reálné.

Z prohlídky vyplývá, že je pronajímána pro účely autobazaru i část p.č. 1792/10 a 1792//11, Vzhledem k tomu, že část těchto ploch považujeme za nutnou parkovací plochu ( např. pro kamiony ) a část zbylá část je samostatně oceněna jako nemovité věci s čerpací stanicí nesouvisející, nezahrnujeme tyto plochy jako samostatně pronajitelné.

Obrat ani marže obchodu nebyly znalci předloženy. Marže je stanovena odhadcem na základě obvyklé marže dosahované na obdobných čerpacích stanicích a zkušeností odhadce.

Průměrná dosahovaná marže vztažená na 1 litr odebraného PHM nebyla znalci předložena. Je stanovena odborným odhadem na základě obvyklé marže dosahované na obdobných čerpacích stanicích a zkušeností odhadce. Obecně lze vzhledem ke klesajícím maržím 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 1,00 Kč/l a 2,00 Kč/l.

Výtoč	l / rok	965 212	965 612
Marže	Kč / l	1,00	2,00
Ostatní náklady	%	50%	50%
Výnos čerpací stanice	Kč/rok	482 606	965 612
Výnos obchod	Kč/rok	250 000	250 000
Výnos pronájem	Kč/rok	120 000	120 000
<b>Výnos celkem</b>		<b>852 606</b>	<b>1 335 612</b>

V daném případě uvažujeme se pro účely ocenění jako výchozí hodnotu pro stanovení trvale odnímatelného čistého výnosu ( TCV) před zdaněním **853 tis. Kč**, resp. **1 336 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 **853 tis. Kč**, resp. **1 336 tis. Kč**.

#### **3.2.2.2. 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:

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

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- 5% )
- R2 přírážka pro společnosti s nejasnou budoucností, které se vyznačují vysokým podílem tržní a účetní hodnoty vlastního kapitálu ( 0 –5% )
- 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 2057, tj. 2,70%.

### **Odvození tržního rizika ( $b$ )**

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

- kde  $b$  tržní riziko  
 $b_N$  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  $\beta_N=1,01$ . Do budoucna předpokládáme nulové zadlužení, pak platí, že  $b = b_N$

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

Riziková prémie kapitálového trhu je dle stránek [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) ve výši 5,75%.

### **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 1,05%.

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

### Kalkulovaná úroková míra ( $i_k$ )

Daňová sazba [ T ]	19,00%
Bezriziková úroková míra [ $r_f$ ]	2,70%
Riziková prémie kapitálového trhu RPT	5,75%
Riziková prémie země RPZ	1,05%
Tržní riziko [ beta ]	1,01
Přirážka R1	2,00%
Přirážka R2	1,00%
Přirážka R3	0,00%
Inflace	2,00%
Náklady na vlastní kapitál [ $n_{VK}$ ]	10,56%
<b>Kalkulovaná úroková míra [ <math>i_k = n_{VK}</math> ]</b>	<b>10,56%</b>

### 3.2.2.3. Výnosová hodnota

Při uvažované marži 1,00 Kč/l PHM :

TČV před zdaněním	853 000	Kč
Daňová sazba	19%	
Daň	162 070	Kč/rok
TČV po zdanění	690 930	Kč/rok
Kalkulovaná úroková míra	10,56%	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>6 542 898</b>	<b>Kč</b>

Při uvažované marži 2,00 Kč/l PHM :

TČV před zdaněním	1 336 000	Kč
Daňová sazba	19%	
Daň	253 840	Kč/rok
TČV po zdanění	1 082 160	Kč/rok
Kalkulovaná úroková míra	10,56%	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>10 247 727</b>	<b>Kč</b>

### 3.2.3. Posouzení váznoucích nároků

**Zástavní práva a exekuce** – prodejem majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení dojde k jejich zániku – bez vlivu na hodnotu majetkové podstaty.

**Věcná břemena** – bez vlivu na prodejnost majetkové podstaty

**Nájemní a ostatní smlouvy** – bez vlivu na prodejnost majetkové podstaty

### 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 části pozemků p.č. 1792/10 a 1792/11 o orientační výměře 4 000 m<sup>2</sup> ( orientační vymezení je v příloze posudku ).

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 13 788 000,- 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 6 543 000,- Kč ( při očekávané průměrné marži 1,00 Kč/l PHM), resp. 10 248 000,- 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 dobrou dopravní dostupností

Blízkost dálnice D1

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, navrhuje výslednou hodnotu majetku v úrovni středu výše uvedeného intervalu, tj. ve výši 8 396 000,- 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 :	8 396 000,- Kč
Podíl movitých věcí na hodnotě v Kč :	20 %
Hodnota majetkové podstaty po korekci:	6 717 000,- Kč

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

**6 720 000,- Kč**

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

Tato část závěrečné analýzy se vztahuje na nemovité věci - část pozemků p.č. 1792/10 a 1792/11 o orientační výměře 4 000 m<sup>2</sup> ( orientační vymezení je v příloze posudku ).

Hodnota výše uvedených pozemků byla stanovena porovnáním s reálně dosahovanými cenami pozemků v průmyslových zónách města Bílovec a Velké Albrechtice ve výši 800 000,- Kč ( tj. 200,- Kč/m<sup>2</sup> ).

##### **Kladné aspekty**

Lokalita okraje střední obce

Volné pozemky, z části v pronájmu (lze očekávat ochotu nájemce o odkoupení těchto pozemků)

##### **Záporné aspekty**

U východní části pozemku p.č. 1792/11 nutno přivést přípojky na hranici pozemku

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, navrhuje výslednou hodnotu majetku v úrovni hodnoty stanovené porovnáním, tj. ve výši 800 000,- Kč.

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

**800 000,- 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 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 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 :

**6 720 000,-Kč**

**Slovy : Šestmilionůsedmsetdvacet tisíc korun českých**

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

**800 000,-Kč**

**Slovy : Osmset tisíc korun českých**

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti dne 24.2.2016

## **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. 6624 – 69 / 2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura

## **5. PŘÍLOHY**

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

Výpis katastru nemovitostí LV č. 678 pro k.ú. Velké Albrechtice

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Velké Albrechtice

Kopie ortofotomapy

Mapa polohy

Fotodokumentace

Vymezení nemovitých věcí, které s čerpací stanicí nesouvisejí - část pozemků p..č. 1792/10 a 1792/11

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

Tento výpis z obchodního rejstříku elektronicky podepsal "ČR - Krajský soud v Brně (IČ 60215724)" dne 7.7.2015 v 11:32:02.  
EPWickulip3/WwFNhoM5L.Gw5HYQ

## Výpis

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

<b>Datum zápisu:</b>	30. června 1998
<b>Spisová značka:</b>	B 2685 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	Průmyslové stavitelství Brno, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Brno, Čechyňská 419/14, PSČ 60200
<b>Identifikační číslo:</b>	255 33 088
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	<div>provádění staveb, jejich změn a odstraňování</div> <div>ubytovací služby</div> <div>projektová činnost ve výstavbě</div> <div>činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců</div> <div>pořádání odborných kursů, školení a jiných vzdělávacích akcí</div> <div>včetně lektorské činnosti</div> <div>specializovaný maloobchod</div> <div>zprostředkování obchodu</div> <div>zprostředkování služeb</div> <div>realitní činnost</div> <div>pronájem a půjčování věcí movitých</div> <div>činnost technických poradců v oblasti stavebnictví</div> <div>podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady</div> <div>montáž, údržba a servis telekomunikačních zařízení</div> <div>inženýrská činnost v investiční výstavbě</div> <div>silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní</div> <div>údržba motorových vozidel a jejich příslušenství</div> <div>praní, žehlení, oprava a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží</div> <div>technické činnosti v dopravě</div> <div>provozování čerpacích stanic s palivy a mazivy</div> <div>nákup, prodej a skladování zkapalněných uhlovodíkových plynů v tlakových nádobách a) nad 1000 kg skladovací kapacity, b) nad 40 kg naplně tlakové nádoby, c) do 40 kg naplně tlakové nádoby a do 1000 kg skladovací kapacity včetně</div> <div>poskytování služeb pro osobní hygienu a služeb souvisejících s péčí o vzhled osob</div> <div>plnění nádob plyny</div>
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	<div>Ing. PETR SMYSL, dat. nar. 27. září 1966</div> <div>Přerov, Durychova 24, PSČ 75002</div> <div>Den vzniku funkce: 8. prosince 2006</div> <div>Den vzniku členství: 8. prosince 2006</div>
<b>člen představenstva:</b>	<div>VIKTOR PONOMAREV, dat. nar. 9. srpna 1967</div> <div>Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10</div> <div>Den vzniku členství: 5. září 2007</div>
<b>Způsob jednání:</b>	Způsob jednání: Jménem společnosti jedná a podepisuje kterýkoli člen představenstva.

**Dozorčí rada:****člen dozorčí rady:**

PETR HOSKOVEC, dat. nar. 18. června 1961  
 č.p. 214, 664 34 Jinačovice  
 Den vzniku členství: 8. prosince 2006

**člen dozorčí rady:**

Ing. ZDENĚK MOKROŠ, dat. nar. 6. srpna 1951  
 Hustopeče, kpt. Jaroše 1162/28, PSČ 69301  
 Den vzniku členství: 5. září 2007

**Akcie:**

1 295 ks kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč  
 50 ks kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč  
 všechny akcie v listinné podobě, veřejně neobchodovatelné.

**Základní kapitál:**

130 000 000,- Kč  
 Splaceno: 130 000 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:**

Společnost vznikla přeměnou z obchodní společnosti Průmyslové  
 stavitelství Brno, s.r.o. se sídlem v Brně, Mezírka 1,  
 IČO 44 01 42 28, Rg. C 3144 Krajského obchodního soudu v Brně.

Na společnost přešlo jmění obchodní společnosti Průmyslové  
 stavitelství Aksaj spol. s r.o., se sídlem v Brně, Čechyňská  
 14a, IČ 60743891 ke dni 30.9.2002.

Na společnost přešlo jmění obchodní společnosti PRSB Engineering, a.s., se  
 sídlem Brno, Čechyňská 419/14a, PSČ 602 00, Okres: Brno-město, IČ 25592734  
 ke dni 30.09.2003.

Na společnost přešlo jmění obchodní společnosti S.N.B.K., a.s., Brno, Kotlářská  
 53, č.p. 931, okres Brno-město, IČ: 26216299 ke dni 30.09.2005.

Na společnost přešlo jmění obchodní společnosti RODS Brno, a.s., Brno,  
 Čechyňská 419/14a, PSČ 602 00, IČ: 25513133 ke dni 30.09.2005.

**Údaje o insolvenčních:****Údaje o insolvenční:**

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně  
 č.j. KSBR 32 INS 2906/2008-A-2 ze dne 28.7.2008.

Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 28.7.2008 v 8:47 hod.

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 24(32) INS  
 2906/2008-A-156 ze dne 18.11.2008 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu  
 na majetek dlužníka Průmyslové stavitelství Brno, a.s. se sídlem Brno,  
 Čechyňská 14a, č.p. 419, okres Brno-město, PSČ 602 00, identifikační číslo  
 255 33 088.

Prohlášením konkursu přechází na insolvenčního správce Mgr. Jiřího  
 Šebestu, advokáta, AK Brno, Čechyňská 16, PSČ 602 00 oprávnění nakládat  
 s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší  
 dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou.

**Insolvenční správce:** Mgr. JIŘÍ ŠEBESTA, dat. nar. 15. března 1972  
 Dlážďená 973/13, Žebětín, 641 00 Brno

# Výpis z katastru nemovitostí LV č. 678 pro k.ú. Velké Albrechtice

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2013 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: insolvenční řízení, č.j.: KSR 24/INS 2906/2008 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568422 Velké Albrechtice

Kat.území: 778664 Velké Albrechtice

List vlastnictví: 678

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnava, 60200 Brno	25533088	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 538	604	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velké Albrechtice, č.p. 260, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 538				
1792/10	5019	orná půda		zemědělský půdní fond
1792/11	4799	orná půda		zemědělský půdní fond
1792/15	936	orná půda		zemědělský půdní fond

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

#### o Zástavní právo smluvní

ve výši 41.089.315,- Kč s příslušenstvím a k zajištění budoucí pohledávky s příslušenstvím ve výši 41.089.315,- Kč, která bude uhrazena nejpozději do 30.9.2008

OCU MANAGEMENT LTD. reg.NO.: HE	Parcela: St. 538	Z-13196/2012-804
292285, 16 John Kennedy Avenue,	Parcela: 1792/10	Z-13196/2012-804
Nicosia, Kypr	Parcela: 1792/11	Z-13196/2012-804
	Parcela: 1792/15	Z-13196/2012-804

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2007.

V-589/2007-804

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 24.08.2012.

Z-13196/2012-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno jízdy

ze dne 14.3.1993, právní účinky vkladu ke dni 17.3.1996

Parcela: 2251	Parcela: 1792/11	Z-6929/2010-804
---------------	------------------	-----------------

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 487/1994.

POLVZ:45/1994

Z-11200045/1994-804

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost jízdy na celé parcele č.1792/10 a umístění a užívání čerpací stanice plynu a protipožární nádrže na p.č. 1792/11, smlouva ze dne 20.9.1996, právní účinky vkladu ke dni 20.11.1996

METAL TEAM spol. s r.o., Slezská	Parcela: 1792/10	Z-10911/2006-804
204, Poruba, 73514 Orlová, RČ/ICO:	Parcela: 1792/11	Z-10911/2006-804

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které zkonává státní správa katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2013 10:55:02

Okres: C20804 Nový Jičín Obec: 568422 Velké Albrechtice  
 Katastrální území: 778664 Velké Albrechtice List vlastnictví: 678  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

61945943

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3796/1996.

POLVZ:265/1996

Z-11200265/1996-804

## o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnita, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Z-51070/2008-702

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) KSBR 24(32) INS 2906/2008-A-156 Krajský soud v Brně ze dne 18.11.2008; uloženo na prac. Brno-město

/KSBR

Z-51070/2008-702

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora JUDr. Karla Urbana

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnita, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Parcela: St. 538

Z-2772/2010-804

Parcela: 1792/10

Z-2772/2010-804

Parcela: 1792/11

Z-2772/2010-804

Parcela: 1792/15

Z-2772/2010-804

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX 8567/2008-34 (69 Nc 5547/2008-5) ze dne 3.3.2010 ve znění opravného usnesení č.j. 97EX 8567/2008-38 ze dne 25.8.2010.

Z-2772/2010-804

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Martina Funkla

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnita, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Parcela: St. 538

Z-3293/2009-804

Parcela: 1792/10

Z-3293/2009-804

Parcela: 1792/11

Z-3293/2009-804

Parcela: 1792/15

Z-3293/2009-804

Listina Exekuční příkaz 094 EX-14477/2008 -005 ze dne 27.02.2009.

Z-3293/2009-804

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Jana Loka

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnita, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Parcela: St. 538

Z-1316/2009-804

Parcela: 1792/10

Z-1316/2009-804

Parcela: 1792/11

Z-1316/2009-804

Parcela: 1792/15

Z-1316/2009-804

Listina Exekuční příkaz 092 EX-129/2008 -12 ze dne 27.01.2009.

Z-1316/2009-804

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Jaroslava Homoly

Nemovitosti jsou v seznamu nemovitostí, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.  
 strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2013 10:55:02

Okres: C20804 Nový Jičín Obec: 568422 Velké Albrechtice  
 Kat.území: 778664 Velké Albrechtice List vlastnictví: 678  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088  
 Parcela: St. 538 Z-16865/2008-804  
 Parcela: 1792/10 Z-16865/2008-804  
 Parcela: 1792/11 Z-16865/2008-804  
 Parcela: 1792/15 Z-16865/2008-804

Listina Exekuční příkaz 030 EX-13493/2008 -11 ze dne 21.08.2008.

Z-16865/2008-804

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 soudního exekutora JUDr. Milana Ušula

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088  
 Parcela: St. 538 Z-15963/2008-804  
 Parcela: 1792/10 Z-15963/2008-804  
 Parcela: 1792/11 Z-15963/2008-804  
 Parcela: 1792/15 Z-15963/2008-804

Listina Exekuční příkaz 098 EX-04344/2008 -13 ze dne 06.08.2008.

Z-15963/2008-804

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 soudního exekutora Mgr. Martina Svobody

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088  
 Parcela: St. 538 Z-14422/2008-804  
 Parcela: 1792/10 Z-14422/2008-804  
 Parcela: 1792/11 Z-14422/2008-804  
 Parcela: 1792/15 Z-14422/2008-804

Listina Exekuční příkaz 110 Ex-1323/2008 -32 ze dne 08.07.2008.

Z-14422/2008-804

- o Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088  
 Z-20344/2009-702

Listina Usnesení soudu 69 Na-4153/2008 -8 Městský soud v Brně - opravné ze dne 22.01.2009;  
 uloženo na prac. Brno-město

Z-20342/2009-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Na-4153/2008 -4 Městský soud v Brně ze dne  
 18.08.2008; uloženo na prac. Brno-město

Z-20344/2009-702

- o Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088  
 Z-3232/2009-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Na- 5582/2008 -15 Městský soud v Brně ze dne  
 12.11.2008; uloženo na prac. Brno-město



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2013 10:55:02

Okres: C20804 Nový Jičín Obec: 568422 Velké Albrechtice  
 Kat.území: 778664 Velké Albrechtice List vlastnictví: 678  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-3232/2009-702

• Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Z-2144/2009-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Mc-3771/2008 -5 Městský soud v Brně ze dne  
 16.09.2008; uloženo na prac. Brno-město

Z-2144/2009-702

• Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Z-55302/2008-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Mc-5547/2008 -5 Městský soud v Brně ze dne  
 13.10.2008; uloženo na prac. Brno-město

Z-55302/2008-702

• Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Z-43604/2008-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69Mc-3722/2008 -5 Městský soud v Brně ze dne  
 21.07.2008; uloženo na prac. Brno-město

Z-43604/2008-702

• Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Z-42900/2008-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Mc-3858/2008 -7 Městský soud v Brně ze dne  
 23.07.2008; uloženo na prac. Brno-město

Z-42900/2008-702

• Nařízení exekuce

Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská  
 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 25533088

Z-38378/2008-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Mc-3562/2008 -6 Městský soud v Brně ze dne  
 17.07.2008; uloženo na prac. Brno-město

Z-38378/2008-702

• Nařízení exekuce

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2013 10:55:02

Okres: C20804 Nový Jičín Obec: 568422 Velké Albrechtice  
 Kat.území: 778664 Velké Albrechtice List vlastnictví: 678  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088 Z-33994/2008-702	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Nc-2344/2008 -10 Městský soud v Brně ze dne 10.06.2008; uloženo na prac. Brno-město Z-33994/2008-702	
o Nařízení exekuce	
Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088 Z-31741/2008-702	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Nc-1582/2008 -4 Městský soud v Brně ze dne 04.04.2008; uloženo na prac. Brno-město Z-31741/2008-702	
o Nařízení exekuce	
Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RC/IČO: 25533088 Z-31077/2008-702	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Nc-2731/2008 -4 Městský soud v Brně ze dne 02.06.2008; uloženo na prac. Brno-město Z-31077/2008-702	

## D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Změna výměr obnovou operátu	
Parcela: 1792/15 Z-7078/2012-804	
Parcela: 1792/11 Z-7078/2012-804	
Parcela: 1792/10 Z-7078/2012-804	

Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

- o Smlouva o prodeji podniku ze dne 01.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni  
11.04.2007.  
V-2033/2007-804  
Pro: Průmyslové stavitelství Brno, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, RC/IČO: 25533088  
60200 Brno

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2015 10:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568422 Velké Albrechtice

Kat.území: 778664 Velké Albrechtice

List vlastnictví: 678

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1792/10	61400	5019
1792/11	61400	4799
1792/15	61400	936

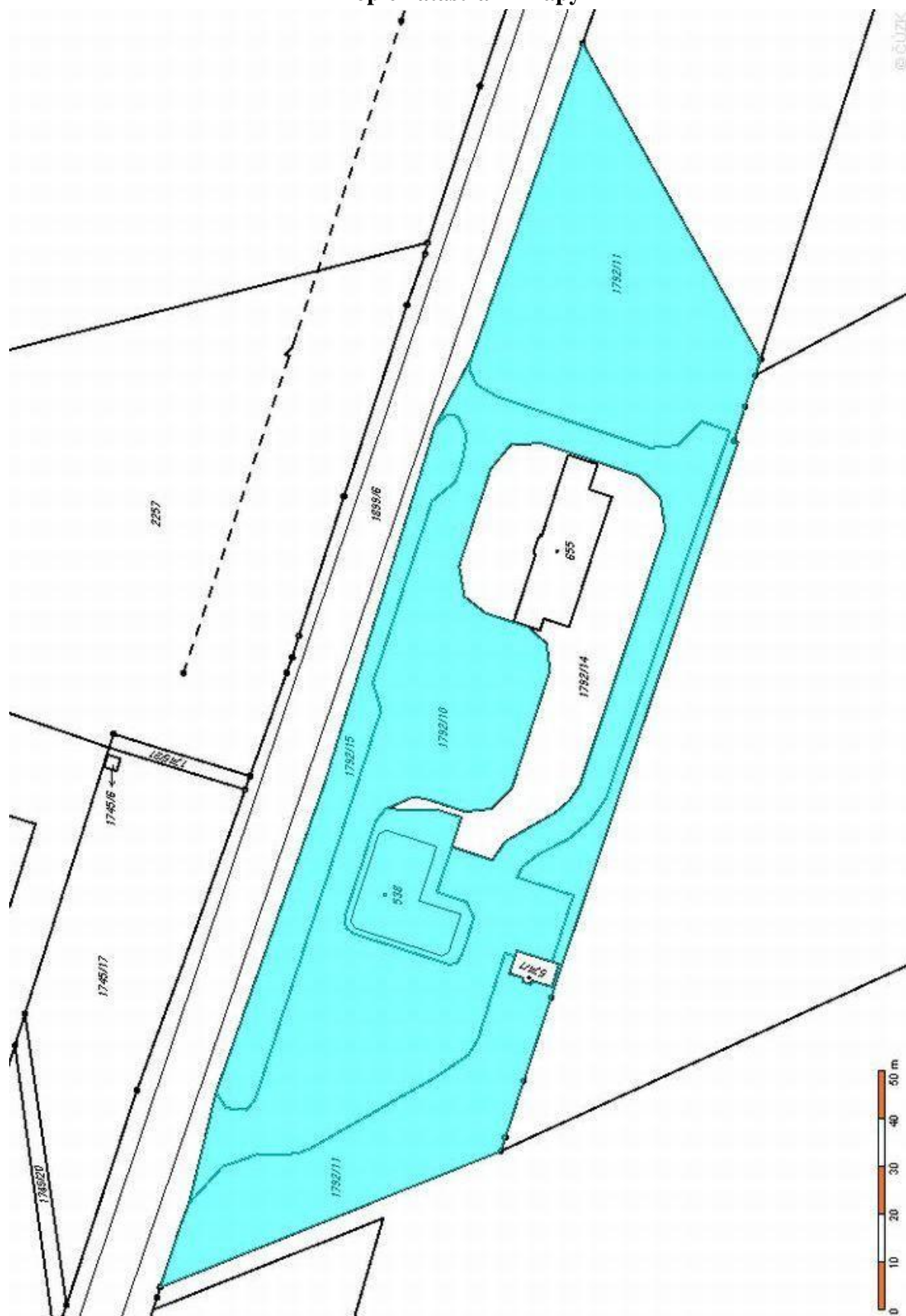
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.02.2015 11:17:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





## Ortofotomapa



## Poloha čerpací stanice







## Fotodokumentace



Vjezd ze státní komunikace



Výjezd na státní komunikaci



Objekt čerpací stanice a přístřešek



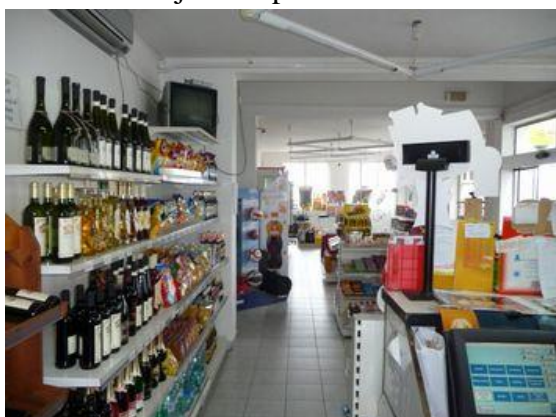
Objekt čerpací stanice



Objekt čerpací stanice



Kancelář



Prodejna



Sklad



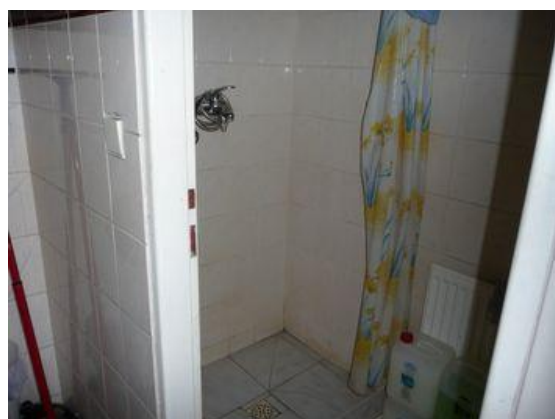
Sociální zařízení



Sociální zařízení



Šatna



Sprcha



Kotelna



Rozvodna



Dětský koutek-bistro



Sociální zařízení-bistro

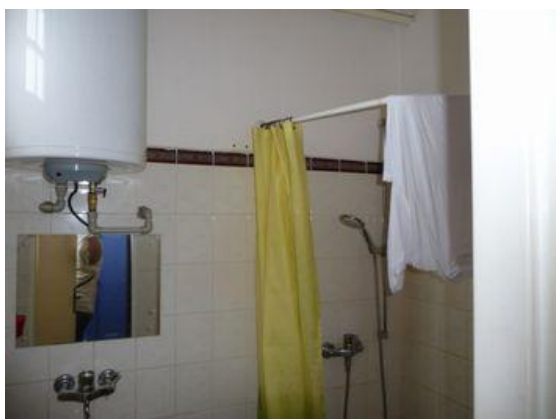




Jídelna-bistro



Příprava-bistro



Sprcha-bistro



Dklad - bistro



Komunikační plocha



Komunikační plocha



Komunikační plocha



Komunikační plocha

**Vymezení nemovitých věcí, které s čerpací stanicí nesouvisí - část pozemků p.č. 1792/10 a 1792/11**

