

Dodatek č. 1

k Odbornému stanovisku

Č. 2355-055/2023

Znalecká zpráva

ke stanovení ceny za služby

poskytnuté společností:

Čistá Plzeň servis s. r. o.

Popis předmětu dodatku odborného stanoviska:

Na základě nově zjištěných informací je předmětem dodatku odborného stanoviska stanovení převodních cen pronájmu areálu společností Čistá Plzeň, s.r.o., IČO: 28046153 se sídlem Edvarda Beneše 430/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň, do společnosti Čistá Plzeň servis s.r.o. IČO: 17299870, se sídlem Edvarda Beneše 430/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. C 42466.

Zpracovatel:

AP Appraisal, s.r.o.
Na Vyhlídce 1891/1
251 01 Říčany
IČO: 250 94 076

Zadavatel:

Čistá Plzeň s.r.o., IČO: 28046153, se sídlem Edvarda Beneše 430/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. C 22669.

Datum zpracování:

29. 11. 2023

Počet stran / počet příloh:

48 stran / včetně 14 stran příloh

Elektronicky pdf formát

AP Appraisal, s.r.o., se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, IČO 25094076, DIČ CZ25094076
Společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 49156

Obsah

1.	ZADÁNÍ DODATKU Č. 1 ODBORNÉHO STANOVISKA	4
1.1	Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele	4
1.2	Účel dodatku č. 1 odborného stanoviska	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku č. 1 stanoviska	4
1.4	Zpracovatel dodatku č. 1 odborného stanoviska	4
1.5	Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady	4
1.6	Rozhodné datum počátku poskytování služeb a stanovení převodních cen	4
2.	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Popis postupu při výběru zdrojů dat	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.3	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
2.4	Popis postupu při zpracování dat	7
2.5	Metodika stanovení převodních cen	8
2.6	Předpoklady a omezující vlivy	12
3.	NÁLEZ	13
3.1	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	13
3.2.1	Tržní analýza a stanovení převodní ceny pachtu	19
4.	NÁLEZOVÁ ČÁST	19
4.1	Lokalita předmětu ocenění	19
4.2	Popis pozemku	20
6.	ZMĚNY VE FINÁLNÍM PŘEHLEDU	32
	PŘÍLOHY	34

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Identifikace společnosti Čistá Plzeň, s.r.o.....	13
Tabulka 2 – Identifikace společnosti Čistá Plzeň servis s.r.o.....	15
Tabulka 3 – Rozdělení nemovitých prostor mezi Čistá Plzeň, s.r.o. (ČP) a pronájem Čistá Plzeň servis s.r.o. (ČPS) v m ²	20
Tabulka 4 – Výměry a příslušné podíly ČP a ČPS.....	21
Tabulka 5 – Přehled výměr a podílů na budově ČP a ČPS.....	23
Tabulka 6 – Tržní hodnoty nájemného u srovnatelných pozemků.....	28
Tabulka 7 – Tržní hodnoty nájemného u srovnatelných skladů.....	28
Tabulka 8 – Tržní hodnoty nájemného u srovnatelných budov.....	29
Tabulka 9 – Ocenění pronajímaných ploch na základě tržního srovnání.....	29
Tabulka 10 – Stanovení ceny za pronájem vybavení.....	30
Tabulka 11 – Stanovení záloh přefakturovaných na ČP Servis.....	30
Tabulka 12 – Stanovení celkové ceny nájmu pro ČP Servis.....	31
Tabulka 13 – Stanovené převodní ceny.....	32
Tabulka 14 – Pozemek: srovnávací případ 1.....	35
Tabulka 15 – Pozemek: srovnávací případ 2.....	35
Tabulka 16 – Pozemek: srovnávací případ 3.....	36
Tabulka 17 – Pozemek: srovnávací případ 4.....	37
Tabulka 18 – Pozemek: srovnávací případ 5.....	38
Tabulka 19 – Sklad: srovnávací případ 1.....	39
Tabulka 20 – Sklad: srovnávací případ 2.....	40
Tabulka 21 – Sklad: srovnávací případ 3.....	41
Tabulka 22 – Sklad: srovnávací případ 4.....	42
Tabulka 23 – Sklad: srovnávací případ 5.....	43
Tabulka 24 – Obchodní prostor: srovnávací případ 1.....	44
Tabulka 25 – Obchodní prostor: srovnávací případ 2.....	45
Tabulka 26 – Obchodní prostor: srovnávací případ 3.....	46
Tabulka 27 – Obchodní prostor: srovnávací případ 4.....	47
Tabulka 28 – Obchodní prostor: srovnávací případ 5.....	48

1. ZADÁNÍ DODATKU Č. 1 ODBORNÉHO STANOVISKA

1.1 Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele

Úkolem Zpracovatele je stanovit na základě nově zjištěných informací převodní cenu za pronájem areálu do společnosti Čistá Plzeň servis s.r.o., IČO: 172 99 870, se sídlem Edvarda Beneše 430/23, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. C 42466.

1.2 Účel dodatku č. 1 odborného stanoviska

Účelem dodatku č. 1 odborného stanoviska je správně nastavit převodní ceny ve vztahu ke společnosti Čistá Plzeň servis s.r.o., IČO: 172 99 870, se sídlem Edvarda Beneše 430/23, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. C 42466.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku č. 1 stanoviska

Zadavatel sdělil informaci o rozložení areálu a upřesnil stav halových prostor.

1.4 Zpracovatel dodatku č. 1 odborného stanoviska

Zpracovatelem tohoto dodatku č.1 k odbornému stanovisku je znalecká kancelář AP Appraisal, s.r.o. se sídlem: Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany. Ocenění zpracovala pracovní skupina pod vedením: Ing. Andrea Paslerová (certifikovaný odhadce majetku pro oceňování nemovitých certifikát vydán dne 31. 1. 2022 společností Společnost pro certifikaci osob o.p.s., Certifikačním orgánem pro akreditaci osob podle normy ČSN EN ISO/IEC 17024).

1.5 Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady

Zadavatel sdělil informaci o rozložení areálu a upřesnil stav halových prostor.

1.6 Rozhodné datum počátku poskytování služeb a stanovení převodních cen

Rozhodným obdobím, ke kterému je tento dodatek č.1 k odbornému stanovisku vypracován je dle zadání datum 1. 9. 2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Při zpracování dodatku č. 1 tohoto odborného stanoviska byly použity níže uvedené dokumenty a podklady dodané Zadavatelem. Podklady byly přijaty bez dalšího ověřování jako podklady věrně odpovídající skutečné situaci oceňovaného majetku. Podklady byly průběžně a postupně doplňovány a byly dodány elektronicky v neautorizované podobě. V rámci zpracování dodatku č. 1 tohoto stanoviska je aplikován předpoklad, že poskytnuté informace jsou úplné a pravdivé.

Jedná se o následující podklady:

Vybrané nákladové položky firmy Čistá plzeň servis s.r.o. k 1. 9. 2023.

Dále byla použita veřejně dostupná data například z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek společnosti a případně z dalších zdrojů zveřejněných na internetu a dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

Jednalo se o následující podklady:

Elektronický výpis z obchodního rejstříku Čistá Plzeň servis s.r.o.

Elektronický výpis z obchodního rejstříku Čistá Plzeň, s.r.o.

Pro vypracování dodatku č. 1 odborného stanoviska byly také využity poznatky z níže uvedených odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zdroje dat z veřejně dostupných informací:

Internetové stránky ministerstva spravedlnosti ČR <http://www.justice.cz>

Internetové stránky ministerstva financí ČR:

<http://www.mfcr.cz>

Internetové stránky České národní banky:

<https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/devizovy-trh/kurzy-devizoveho-trhu/kurzy-devizoveho-trhu/index.html?date=01.09.2023>

Internetové stránky ministerstva průmyslu a obchodu <http://www.mpo.cz>

Internetové stránky ministerstva dopravy <http://www.mdcr.cz>

Internetové stránky Českého statistického úřadu <http://www.czso.cz>

Internetové stránky České národní banky <http://www.cnb.cz>

Internetové stránky Patria Finance, a.s. <http://www.patria.cz>

Internetové stránky Damodaran <http://www.damodaran.com>

Zdroje dat, zákony a právní rámce:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku;

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

Pokyn GFŘ D-34 Sdělení k uplatňování mezinárodních standardů při zdaňování transakcí mezi sdruženými podniky – převodní ceny

Směrnice OECD o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy (samostatná příloha Finančního zpravodaje č. 5/2019)

Zdroje dat, použitá literatura:

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. 7. vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.
- Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. Praha 2006, Linde Praha, 4. aktualizované vydání, ISBN 978-80-7201-761-4;
- Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011.
- DOLEŽAL, J., FIREŠ, B., MÍKOVÁ, M. Finanční účetnictví. 1. vydání Praha: Grada Publishing, 1992. ISBN 80-85623-10-2.
- FOTR, J. Strategické finanční plánování. 1. vydání Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-694-3.
- GRÜNWARD, R. Finanční analýza pro oceňování podniku. 1. vydání Praha: Vysoká škola ekonomická - Institut oceňování majetku, 2000. ISBN 80-245-0032-9.
- KISLINGEROVÁ, E. Oceňování podniku. 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2001. ISBN 80-247-9069-6.
- KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J. Finanční analýza krok za krokem. 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2005. ISBN 80-71179-321-3.
- KOVANICOVÁ, D. Nová abeceda účetních znalostí pro každého. 19. vydání Praha: Nakladatelství Polygon, 2009. ISBN 978-80-7273-156-5.
- MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku. 1. vydání Praha: Ekopress, 2003. ISBN 80-86119-57-2.
- MAŘÍK, M. Určování hodnoty firem. 1. vydání Praha: Ekopress, 1998. ISBN 80-86119-09-2.
- MAŘÍKOVÁ, P., MAŘÍK, M. Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. 2. vydání Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-61-0.
- POLÁČEK, B., ATTL, J. Posudek znalce a podnik. 1. vydání Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-503-8.
- SEDLÁČEK, P. Stanovení hodnoty pohledávky realizací zastavených nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická, Institut oceňování majetku, 2003.
- SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty. 1. vydání Praha: Profess, 1997. ISBN 80-85235-51-X.
- ŠANTRUČEK, J. Pohledávky, jejich cese a hodnota. 2. vydání Praha: Vysoká škola ekonomická - Institut oceňování majetku, 2005. ISBN 80-245-0873-7.

2.3 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě objednávky od Zadavatele jsme si vyžádali účetní doklady a další relevantní dokumenty ke dni stanovení převodních cen, viz kapitola 2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. Podklady nám byly průběžně dodávány a postupně doplňovány. Podklady nám byly dodány především elektronicky v neautorizované podobě. V rámci zpracování dodatku č. 1 odborného stanoviska jsme aplikovali předpoklad, že poskytnuté informace jsou úplné a pravdivé.

Z předložených podkladů jsme následně provedli finanční analýzu nákladů.

Dále jsme použili veřejně dostupná data například z Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek závodu, katastru nemovitostí, případně z dalších zdrojů zveřejněných na internetu a dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

Dále jsme na základě snahy porovnat získaná data s tržními cenami dohledali srovnatelné konkurenční náklady na danou položku a srovnali je s vyžádanými námi zpracovanými daty společnosti.

2.4 Popis postupu při zpracování dat

Tento dodatek č. 1 k odbornému stanovisku je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Tento dodatek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto dodatku k odbornému stanovisku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto dodatku ke stanovisku a jsou našimi osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
4. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
5. V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Dodatek k odbornému stanovisku zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
7. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto dodatku odborného stanoviska ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem dodatku odborného stanoviska.

2.5 Metodika stanovení převodních cen

Definice tržní hodnoty dle oceňovacích standardů

Tržní hodnota dle Standardu 1 IVS 2005 a IVS 2011:

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

- „...odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- „...by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- „...k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- „...mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- „...ochotným prodávajícím...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- „...po náležitém marketingu...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- „...a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

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

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

Metoda srovnatelné nezávislé ceny (Comparable uncontrolled price method – CUP)

Srovnává ceny v závislé transakci s cenami ve srovnatelné nezávislé transakci za srovnatelných okolností. Netestuje se strana transakce, ale zkoumá se cena. Tato metoda je nejjednodušší z hlediska použitelnosti, avšak vyžaduje velkou míru srovnatelnosti. Musí jít o srovnatelný produkt (zboží nebo služba) zejména co se týče typu vyráběného produktu, lokality atd. Podstatné je, že i u metody CUP se také vychází z řádné srovnávací analýzy, tedy i z analýzy funkcí a rizik a není možné ji aplikovat v situacích, kdy se sice podaří nalézt totožný produkt, ale zúčastněné strany transakce budou vykonávat rozdílné funkce a nést různá rizika.

U metody CUP není vždy třeba určovat tržní cenové rozpětí. Je-li úplná srovnatelnost, lze vybrat jednu nebo několik málo transakcí a zkoumat zdůvodnění případných rozdílů.

O tzv. interní CUP jde v případě, kdy kontrolovaný podnik prodává tentýž produkt nejen spojenému podniku, ale rovněž nezávislému podniku, nebo kontrolovaný podnik nakupuje tentýž produkt od nespojeného i spojeného podniku. O externí CUP jde v případě, kdy se srovnatelná cena zjistí u nezávislého (externího) podniku, který prodává srovnatelný produkt.

Příkladem externí CUP jsou např. ceny na komoditních burzách. Příkladem interní CUP je např. nájemné účtované kontrolovaným podnikem spojenému i nespojenému podniku. Výběr základních pojmů oceňování.

Metoda nákladů a přírážky (Cost plus Method - C+)

Tato metoda je obdobou ceny při opětovném prodeji. Vychází z nákladů vynaložených dodavatelem v závislé transakci na nákup majetku nebo služeb poskytovaných spojenému podniku nezávislým prodejcem. K těmto nákladům je pak přičtena příslušná přírážka zjištěná u nezávislého srovnatelného dodavatele. Testovanou stranou bývá obvykle závislý dodavatel/výrobce. Pracuje se zde s hrubou ziskovou přírážkou, tj. porovnání hrubého zisku nejčastěji např. s výrobními náklady. Po nalezení srovnatelných nezávislých podniků se porovná hrubá zisková přírážka ze závislé transakce oproti hrubé ziskové přírážce v nezávislých srovnatelných transakcích, a pokud se přírážka u testované strany nenachází ve vypočteném rozpětí hrubých ziskových přírážek v nezávislých srovnatelných transakcích, musí dojít k úpravě.

Nákladovou základnou jsou veškeré náklady, které souvisí s výrobou, náklady dodavatele na dodávané zboží nebo přímé náklady související s poskytovanou službou. Nákladové druhy je vhodné posuzovat individuálně v kontextu toho, zda je jejich vznik a existence základním předpokladem výkonu. Např. je nutné vyhodnotit, zda do nákladové základny mají či nemají být zahrnovány kursové rozdíly (nákladové i výnosové).

Výše přírážky k vhodně zvolené nákladové základně by měla být stanovena v takové výši, aby pokryla ostatní provozní náklady podniku (které nevstoupily do nákladové základny) a generovala přiměřený zisk. S ohledem na vykonávané funkce je nutno posoudit, zda náklady, se kterými nejsou spojena rizika, v nákladové základně pro aplikaci přírážky být nemusí a je možné je z ní vyloučit. V takovém případě je ale nutné stejné úpravy provést i u srovnatelných nezávislých subjektů, aby byla jimi dosahovaná zisková přírážka zjišťována srovnatelným způsobem. Tzn., v případě, kdy např. výrobce ve mzdě nenesl rizika spojená s materiálovými vstupy, protože materiálové zásobování plně zajišťuje jiný podnik ve skupině, není k těmto materiálovým nákladům aplikována přírážka (tzn., že náklady jsou do kalkulace zahrnuty ve výši pořizovací

ceny, a nikoliv s přírážkou). Při zjišťování přírážky srovnatelných nezávislých subjektů je pak nutno přírážku zjistit po předchozím vyloučení relevantních materiálových nákladů. Tento postup platí i u jiných metod pro zjištění převodních cen. Výhodou této metody je, že není třeba tolik dbát na srovnatelnost výrobku či služby samotné jako u metody CUP, ale srovnatelnost se zaměřuje primárně na ostatní charakteristiky transakce, tj. vykonávané funkce a s nimi související nesená rizika, srovnatelnost trhu atd. Hrubá zisková přírážka se vypočte jako hrubý zisk / výrobní náklady, resp. vhodně zvolená nákladová základna (viz výše). Výrobní náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k výrobě výrobků prodávaných podnikem, jako přímý materiál, přímé mzdy, ostatní přímé náklady, popř. nepřímé (výrobní) režie, viz Směrnice odstavce 2.52, 2.53, 2.54. Nedostatkem metod RPM a C+ je skutečnost, že ve většině případů nejsou veřejně dostupná dostatečně přesná data o transakcích mezi srovnatelnými nezávislými subjekty. Tzn., nelze přesně určit, které náklady jsou přímé a nepřímé náklady výroby, a které jsou ostatní režijní náklady, a proto je třeba zvážit buď aplikaci jiné metody, například metody TNMM, která pracuje s čistými maržemi, nebo zvážit úpravy nalezených výsledků srovnatelných společností tak, aby jejich přírážka tyto ostatní režijní náklady neobsahovala.

Definice pojmů užitých pro ocenění

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 v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Reálná hodnota je částka, za kterou by mohlo být v transakcích mezi znalými a ochotnými stranami za obvyklých podmínek směřeno aktivum nebo vyrovnán závazek (Nařízení Komise (ES) č. 1126/2008 ze dne 3. listopadu 2008, kterým se přijímají některé mezinárodní účetní standardy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1606/2002.).

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směřen k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám

připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Definice netržní hodnoty

Pro tyto kategorie hodnoty platí definice tržní hodnoty buď jen omezeně, nebo neplatí vůbec, výsledné hodnoty odpovídající této úrovni nemají obecnou platnost, mají omezenou vypovídací schopnost či platí jen pro zúžený okruh účastníků transakce. Podle tzv. subjektivního oceňovacího principu může výsledek takového ocenění plnit určitou předem definovanou funkci (tzv. Kolínská škola) nejčastěji arbitrážní nebo poradenskou.

Investiční hodnota (investment value) je hodnota aktiva pro stávajícího nebo předpokládaného investora pro jeho individuální investiční nebo provozní cíle. Investiční hodnota je báze hodnoty specifická pro konkrétní subjekt. Tato báze hodnoty odráží užítky plynoucí danému subjektu z držení aktiva, a proto není nutně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva.

V některých případech může mít podnik pro daného investora investiční hodnotu na úrovni tržní hodnoty podniku, ale obecně může být investiční hodnota vyšší nebo nižší než tržní hodnota daného podniku. Investiční hodnota může obsahovat speciální hodnotu (viz níže).

Investiční hodnotu lze považovat za synonymum německých pojmů hraniční hodnota a hodnota pro rozhodování.

Speciální hodnota (special value) je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky aktiva.

Spravedlivá hodnota (férová hodnota, fair value dle EVBS a dle IVS Equitable value) je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota právě na úrovni tržní

hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat prvky speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivou hodnotu lze považovat za synonymum německého pojmu rozhodčí hodnota (německy „Arbitriumwert“) a velmi často plní arbitrážní oceňovací funkci.

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 Standardu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair value“ (reálná hodnota). Podle definice těchto Mezinárodních standardů je „fair value částkou, 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. Existuje však definiční rozdíl mezi Fair value podle Mezinárodních oceňovacích standardů a Mezinárodních účetních standardů.

2.6 Předpoklady a omezující vlivy

Toto ocenění je zpracováno s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel vycházel z údajů a z podkladů poskytnutých Zadavatelem, a z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. Zpracovatel neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vlastní posouzení;
- Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků účastníků. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy;
- Při nejlepším vědomí Zpracovatele jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení;
- Zpracovatel vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování;
- Údaje a hodnoty prezentované v tomto dodatku k odbornému stanovisku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro uvedený účel;
- Zpracovatel prováděl místní a listinná šetření a při svém posouzení vychází mimo jiné z údajů uvedených v dostupných výkresech, z fotodokumentace, z podkladů doložených Zadavatelem a z jeho sdělení.

3. NÁLEZ

3.1 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Společnost Čistá Plzeň, s.r.o. je obchodní firma se sídlem Edvarda Beneše 430/23 a identifikačním číslem 280 46 153.

Byla založena dne 8. ledna 2009 jako společnost s ručením omezeným, jejímž předmětem činnosti je nakládání s nebezpečnými odpady, silniční motorová doprava, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – nakládání s odpady, údržba motorových vozidel a další činnosti detailně uvedené v tabulce níže.

Statutárním orgánem společnosti je jednatel Otakar Horák, narozený 27. listopadu 1964, bytem Ořechová 1224/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň. Ve funkci jednatele společnosti je ode dne 1. února 2016.

Společníkem společnosti Čistá Plzeň s.r.o. je Statutární město Plzeň, IČ:000 75 370, se sídlem náměstí republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň. Její podíl je 100 %, vklad činí 137 727 897 Kč, Základní kapitál společnosti Čistá Plzeň, s.r.o. činí taktéž 137 727 897 Kč.

Tabulka 1 – Identifikace společnosti Čistá Plzeň, s.r.o.

Obchodní firma	Čistá Plzeň, s.r.o.
Sídlo	Edvarda Beneše 430/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň
Identifikační číslo	280 46 153
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	8. ledna 2009
Předmět činnosti	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: -Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných) -Zprostředkování obchodu a služeb -Velkoobchod a maloobchod -Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství -Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě -Ubytovací služby -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí -Pronájem a půjčování věcí movitých

	<p>-Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků</p> <p>-Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení</p> <p>-Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</p> <p>-Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti</p> <p>-Poskytování technických služeb</p> <p>-Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály</p> <p>podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady</p> <p>Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí</p> <p>Vedení účetnictví a daňové evidence</p>
Statutární orgán	<p>Jednatel:</p> <p>Otakar Horák, dat. nar. 27. listopadu 1964 Ořechová 1224/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň Den vzniku funkce: 1. února 2016</p>
Způsob jednání	Společnost zastupuje jednatel samostatně.
Společník	<p>Statutární město Plzeň, IČ: 00075370 Náměstí Republiky 1/1, Vnitřní město, 301 00 plzeň</p> <p>Podíl:</p> <p>Vklad: 137 727 897,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní</p>
Základní kapitál	137 727 897,- Kč

Zdroj: obchodní rejstřík

Společnost Čistá Plzeň servis s.r.o. je obchodní firma se sídlem Edvarda Beneše 430/23 a identifikačním číslem 172 99 870.

Byla založena dne 30. června 2022 jako společnost s ručením omezeným, jejímž předmětem činnosti je nakládání s nebezpečnými odpady, silniční motorová doprava, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – nakládání s odpady, údržba motorových vozidel a další činnosti detailně uvedené v tabulce níže.

Statutárním orgánem společnosti je jednatel a předseda souboru jednatelů Jiří Vlasák, narozený 11. března 1965, bytem Lipová 549, 330 33 Město Touškov. Ve funkci jednatele společnosti je ode dne 30. června 2022. Statutární orgán je dále tvořen dalšími třemi jednatelemi, kteří jsou zároveň členy sboru jednatelů a jejich identifikace je uvedena v tabulce níže.

Společníky společnosti Čistá Plzeň servis s.r.o. jsou společnosti Čistá Plzeň, s.r.o. (IČ: 280 46 153), AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. (IČ: 493 56 089) ELIOD servis, s.r.o. (IČ: 252 25 243) a Marius Pedersen a.s. (IČ: 421 94 920) a jejich detailní identifikace se nachází v tabulce níže.

Tabulka 2 – Identifikace společnosti Čistá Plzeň servis s.r.o.

Obchodní firma	Čistá Plzeň servis s.r.o.
Sídlo	Edvarda Beneše 430/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň
Identifikační číslo	172 99 870
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	30. června 2022
Předmět činnosti	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činností: -Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných); -Zprostředkování obchodu a služeb; -Velkoobchod a maloobchod; -Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství -Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; -Ubytovací služby; -Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály; -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; -Pronájem a půjčování věcí movitých;

-Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;

-Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;

-Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;

-Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti;

-Poskytování technických služeb.

Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady

Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí,- nákladní mezinárodní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 2,5 tuny a nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí,- nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí a nákladní mezinárodní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 2,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí.

Statutární orgán

jednatel a předseda sboru jednatelů:

JIŘÍ VLASÁK, dat. nar. 11. března 1965

Lipová 549, 330 33 Město Touškov

Den vzniku funkce: 30. června 2022

Den vzniku členství: 30. června 2022

jednatel a člen sboru jednatelů:

Ing. JAN ŽUREK, dat. nar. 14. července 1979

Na Horizontu 478, 267 01 Králův Dvůr

Den vzniku funkce: 30. června 2022

Den vzniku členství: 30. června 2022

jednatel a člen sboru jednatelů:

Mgr. PAVEL THURNWALD, dat. nar. 15. ledna 1961

Klatovská třída 26/140, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň

	<p>Den vzniku funkce: 30. června 2022</p> <p>Den vzniku členství: 30. června 2022</p> <p>jednatel a člen sboru jednatelů:</p> <p>JIŘÍ NOVÁK, dat. nar. 6. března 1974</p> <p>Jakuba Jana Ryby 2146/51, Bolevec, 323 00 Plzeň</p> <p>Den vzniku funkce: 23. června 2023</p> <p>Den vzniku členství: 23. června 2023</p>
Způsob jednání	Společnost zastupují dva jednatelé společně, s výjimkou následujících případů, kdy společnost zastupují všichni jednatelé společně: a)uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k jakékoliv nemovité věci ve vlastnictví společnosti; b)uzavření smlouvy o zatížení nemovité věci ve vlastnictví společnosti, zejména smlouvy zástavní, smlouvy o zřízení věcného břemene, předkupního práva, smlouvy o zřízení zákazu zcizení a zatížení; c)uzavření smlouvy o pachtu či jiném obdobném užívání závodu nebo jeho části nebo podstatné části majetku společnosti; d)uzavření smlouvy o prodeji závodu nebo části závodu; e)uzavření smlouvy o úvěru, zápůjčce či jiné obdobné smlouvy a vydání směnky; a f)převzetí ručení, záruky nebo jakéhokoli jiného zajištění za třetí osoby.
Společník	<p>AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., IČ: 493 56 089</p> <p>Pražská 1321/38a, Hostivař, 102 00 Praha 10</p> <p>Podíl: Vklad: 210 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 21% Druh podílu: základní podíl</p>
Společník	<p>Čistá Plzeň, s.r.o., IČ: 280 46 153</p> <p>Edvarda Beneše 430/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň</p> <p>Podíl: Vklad: 490 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 49% Druh podílu: základní podíl</p>
Společník	<p>ELIOD servis, s.r.o., IČ: 252 25 243</p> <p>Vřesová 494, Zruč, 330 08 Zruč-Senec</p>

Společník	Podíl: Vklad: 150 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 15% Druh podílu: základní podíl
	Marius Pedersen a.s., IČ: 421 94 920 Průběžná 1940/3, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové
	Podíl: Vklad: 150 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 15% Druh podílu: základní podíl
Základní kapitál	1 000 000,- Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík

3.2.1 Tržní analýza a stanovení převodní ceny pachtu

Čistá Plzeň, s.r.o. má v pachtu od Města Plzeň areál o celkové rozloze:

- Prostory budovy 838,3 m² – 262,9 m² bude pronajato ČP Servis
- Prostory skladů 2 577,2 m² – 1 608,3 m² bude pronajato ČP Servis
- Pozemky 8 594,0 m² – 5 008,7 m² bude pronajato ČP Servis

Celkem tedy 12 009,5 m²

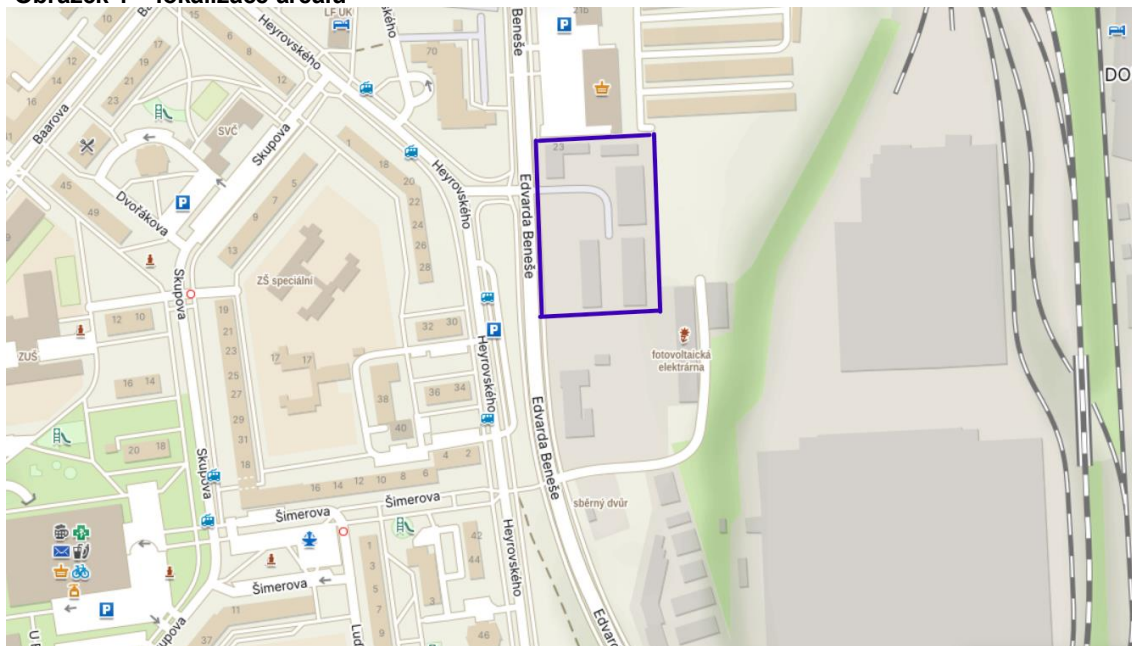
4. Nálezová část

4.1 Lokalita předmětu ocenění

Plzeň, Eduarda Beneše – Na této ulici a v blízkém okolí se nachází mnoho výrobních podniků, skladová distribuční centra a prodejny.

Lokalita v mapě (zdroj: mapy.cz):

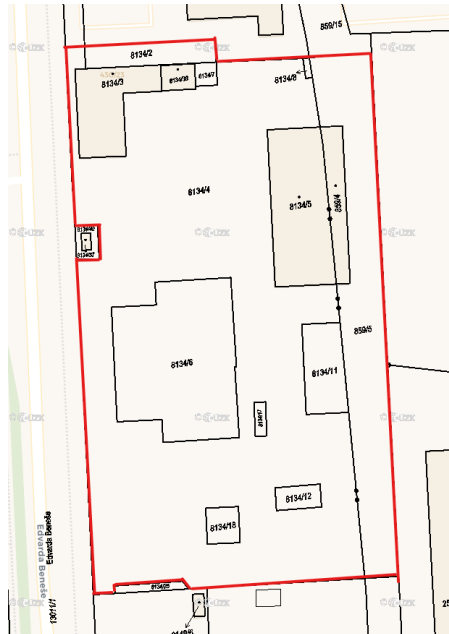
Obrázek 1 – lokalizace areálu



4.2 Popis pozemku

Pozemek se nachází na ulici Eduarda Beneše v městské části Plzeň 3, Jižní předměstí. V okolí se nachází množství podniků s výrobními a skladovými halami, obchody, čerpací stanice a bytové domy. Na pozemku se nachází zelené plochy, administrativní budova, asfaltová komunikace, zastřešená stání, nekryté parkovací plochy a skladové prostory.

Obrázek 2 – Přehled Areálu dle katastru



Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka 3 – Rozdělení nemovitých prostor mezi Čistá Plzeň, s.r.o. (ČP) a pronájem Čistá Plzeň servis s.r.o. (ČPS) v m²

	ČP	Pronajímané prostory ČPS	Celkem
Budova	575,4	262,9	838,3
Sklad	968,9	1 608,3	2 577,2
Pozemek	3 585,3	5 008,730	8 594,0
Celkem	5 129,6	6 879,9	12 009,5

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4 – Výměry a příslušné podíly ČP a ČPS

Shrnutí Areálu	Typ	Označení v nákresu	Výměra (v m ²)	Podíl ČP (%)	Podíl ČPS (%)	Podíl ČP (m ²)	Podíl ČPS (m ²)
Zelené plochy	Pozemek	Z1	493	50%	50%	246,5	246,5
	Pozemek	Z2	684	50%	50%	342,0	342,0
	Pozemek	Z3	27	50%	50%	13,5	13,5
	Pozemek	Z4	31	50%	50%	15,5	15,5
	Pozemek	Z5	338	50%	50%	169,0	169,0
	Pozemek	Z6	98	50%	50%	49,0	49,0
Komunikace	Pozemek	K1	1 893	50%	50%	946,5	946,5
	Pozemek	K2	650	50%	50%	325,0	325,0
Pro veřejnost	Pozemek	V1	33	50%	50%	16,5	16,5
	Pozemek	V2	82	50%	50%	41,0	41,0
Parkoviště	Pozemek	P1	95	67%	33%	63,7	31,4
	Pozemek	P2	32	67%	33%	21,4	10,6
	Pozemek	P3	174	67%	33%	116,6	57,4
	Pozemek	P4	317	10%	90%	31,7	285,3
	Pozemek	P5	354	10%	90%	35,4	318,6
Hala	Sklad	H1	870	100%	0%	870,0	-
Přístřešky	Sklad	PŘ1	710	0%	100%	-	710,0
	Sklad	PŘ2/1	630	0%	100%	-	630,0
	Sklad	PŘ2/2	80	100%	0%	80,0	-
Skladovací plochy	Pozemek	SP1	1 118	0%	100%	-	1 118,0
	Pozemek	SP2	442	100%	0%	442,0	-
	Pozemek	SP3	404	100%	0%	404,0	-
	Pozemek	SP4	849	0%	100%	-	849,0
	Sklad	sklad pneumatik	36	20%	80%	7,1	28,5
	Sklad	sklad hořlavin	16	0%	100%	-	15,6

Shrnutí Areálu	Typ	Označení v nákresu	Výměra (v m ²)	Podíl ČP (%)	Podíl ČPS (%)	Podíl ČP (m ²)	Podíl ČPS (m ²)
Ostatní	Pozemek	UŽ	132	100%	0%	132,0	-
Chodníky	Pozemek	CH1	323	50%	50%	161,5	161,5
	Pozemek	CH2	25	50%	50%	12,5	12,5
Buňkoviště	Sklad	buňkoviště	236	5%	95%	11,8	224,2
Celkem			11 171	40,8%	59,2%	4 554,2	6 617

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 5 – Přehled výměr a podílů na budově ČP a ČPS

Podlaží budovy	Označení v nákresu	Výměra (v m ²)	Podíl ČP (%)	Podíl ČPS (%)	Společné prostory	Podíl ČP (m ²)	Podíl ČPS (m ²)
1.NP	101	13,94	0%	0%	100%	7,0	7,0
	102	10,45	100%	0%	0%	10,5	-
	103	17,15	100%	0%	0%	17,2	-
	104	18,00	100%	0%	0%	18,0	-
	105	17,67	100%	0%	0%	17,7	-
	106	17,72	100%	0%	0%	17,7	-
	107	17,40	0%	100%	0%	-	17,4
	108	30,41	0%	0%	100%	15,2	15,2
	109	3,77	0%	0%	100%	1,9	1,9
	110	4,12	0%	0%	100%	2,1	2,1
	111	0,92	0%	0%	100%	0,5	0,5
	112	0,92	0%	0%	100%	0,5	0,5
	113	5,20	0%	0%	100%	2,6	2,6
	114	2,49	0%	0%	100%	1,2	1,2
	115	3,77	0%	0%	100%	1,9	1,9
	116	0,89	0%	0%	100%	0,4	0,4
	117	2,44	0%	0%	100%	1,2	1,2
	118	7,30	100%	0%	0%	7,3	-
	119	18,21	20%	80%	0%	3,6	14,6
	120	18,06	100%	0%	0%	18,1	-
121	18,61	80%	20%	0%	14,9	3,7	
122/123	12,75	0%	0%	100%	6,4	6,4	
124	32,30	100%	0%	0%	32,3	-	
125	9,52	100%	0%	0%	9,5	-	
126	17,00	100%	0%	0%	17,0	-	
2.NP	201	48,89	0%	0%	100%	24,4	24,4
	202	9,74	0%	0%	100%	4,9	4,9
	203	26,57	0%	100%	0%	26,6	-
	204	18,07	100%	0%	0%	18,1	-
	205	26,09	100%	0%	0%	26,1	-
	206	18,25	0%	0%	100%	9,1	9,1

Podlaží budovy	Označení v nákresu	Výměra (v m ²)	Podíl ČP (%)	Podíl ČPS (%)	Společné prostory	Podíl ČP (m ²)	Podíl ČPS (m ²)
	207 - 211	10,69	0%	0%	100%	5,3	5,3
	212	10,90	66%	33%	0%	7,2	3,6
	213	53,00	50%	50%	0%	26,5	26,5
	214	28,69	100%	0%	0%	28,7	-
	215	19,09	0%	100%	0%	-	19,1
	216	19,09	100%	0%	0%	19,1	-
	217	12,70	0%	0%	100%	6,4	6,4
3.NP	301	39,18	0%	0%	100%	19,6	19,6
	302	9,69	0%	0%	100%	4,8	4,8
	303	17,00	100%	0%	0%	17,0	-
	304	18,20	100%	0%	0%	18,2	-
	305	17,91	100%	0%	0%	17,9	-
	306	18,14	100%	0%	0%	18,1	-
	307	18,99	100%	0%	0%	19,0	-
	308	14,39	0%	0%	100%	7,2	7,2
	309	5,80	0%	0%	100%	2,9	2,9
	310	3,30	0%	0%	100%	1,7	1,7
	311	1,30	0%	0%	100%	0,7	0,7
	312	1,14	0%	0%	100%	0,6	0,6
	313	1,17	0%	0%	100%	0,6	0,6
	314	1,83	0%	0%	100%	0,9	0,9
	315	1,14	0%	0%	100%	0,6	0,6
	316	28,71	0%	100%	0%	-	28,7
	317	18,82	100%	0%	0%	18,8	-
318	18,89	0%	100%	0%	-	18,9	
Celkem		838,4				575,4	262,9

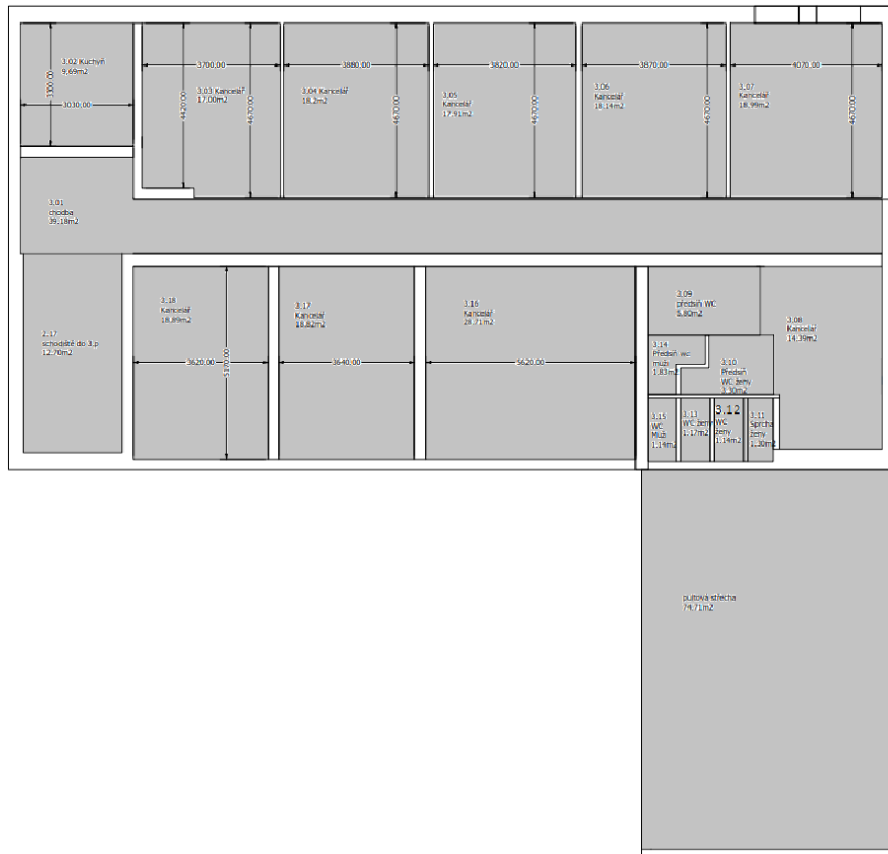
Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 4 – Nákres 2 NP Budova



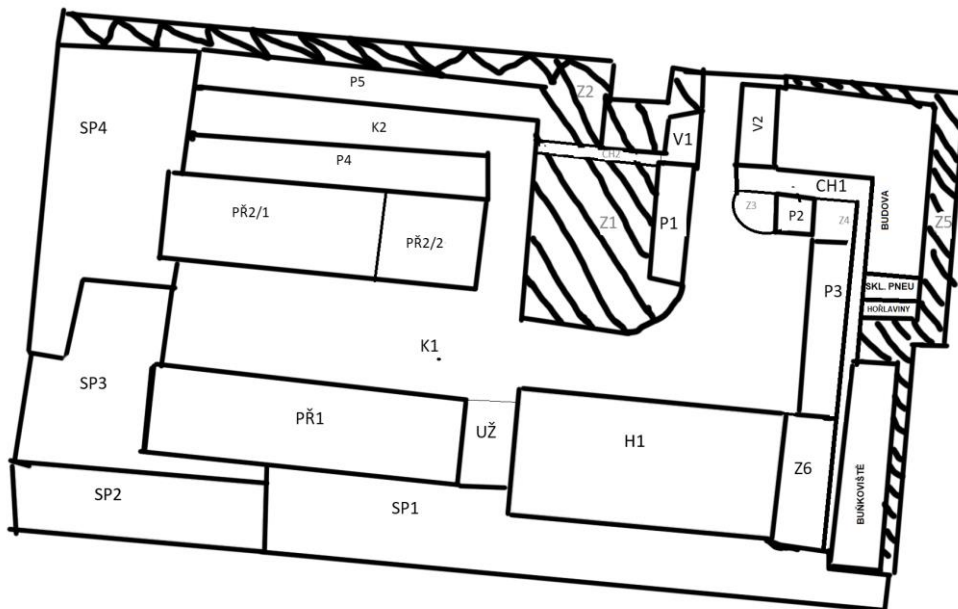
Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 5 – Náčres 3. NP Budova



Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 6 – Náskres Areálu



Zdroj: Vlastní zpracování

Abychom byli schopni odhadnout průměrnou hodnotu nájemného za prostory v Plzeňském kraji, bylo nutné najít tržní nabídky za různé velikosti prostorů, udělat průměr cen za metr čtvereční a následně srovnat. Průměrná cena za m² odpovídá prostému aritmetickému průměru.

Tabulka 6 – Tržní hodnoty nájemného u srovnatelných pozemků

Pozemek	1	2	3	4	5
Výměra (m ²)	2 000	1 544	2 240	1 000	4 500
Cena za m ²	17 Kč	26 Kč	9 Kč	27 Kč	8 Kč
Celková cena (Kč)	34 000	40 000	19 900	27 000	36 000
Průměrná cena za m ²	17,36 Kč				

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 7 – Tržní hodnoty nájemného u srovnatelných skladů

Sklad	1	2	3	4	5
Výměra (m ²)	3 600	4 000	1 067	10 000	526
Cena za m ²	155 Kč	121 Kč	174 Kč	127 Kč	114 Kč
Celková cena (Kč)	558 000	482 700	185 415	1 267 088	60 000
Průměrná cena za m ²	138,04 Kč				

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 8 – Tržní hodnoty nájemného u srovnatelných budov

Budova	1	2	3	4	5
Výměra (m ²)	349	208	350	247	226
Cena za m ²	150 Kč	168 Kč	300 Kč	191 Kč	345 Kč
Celková cena (Kč)	52 350	35 000	105 000	47 100	77 880
Průměrná cena za m ²	230,71 Kč				

Zdroj: Vlastní zpracování

Na inzertním serveru Sreality.cz někteří pronajímatelé požadovali platbu denominovanou v eurech. Pro přepočítání byl k převodu nájemného na české koruny použit měnový kurz platný k datu zpracování. Z toho důvodu jsou některé částky nájemného v korunách určeny s přesností na koruny, kdežto ostatní jsou zaokrouhleny na celé tisíce Kč dle požadavků pronajímatele.

Inzertní server Sreality.cz zároveň automaticky přepočítává cenu na m². V případě cizoměnové částky dochází ke zkreslení, neboť Zpracovatel přepočítává částku v eurech na české koruny dle kurzu platného k datu zpracování a nikoli dle kurzu, použitého inzertním serverem. Z tohoto důvodu se částka za m² může lišit v příložených snímcích obrazovky z inzertních serverů a vypočtenou částkou v tabulkách, přičemž částka v tabulkách je metodicky správná a zároveň použitá pro relevantní výpočty.

Průměrná cena za m² v následující tabulce je vypočtena jako prostý aritmetický průměr tržních nabídkových cen, přičemž jednotlivé hodnoty použité pro výpočet průměru jsou uvedeny v tabulkách výše (tabulky 6, 7 a tabulka 8).

Tabulka 9 – Ocenění pronajímaných ploch na základě tržního srovnání

	Pozemek	Sklad	Budova
Výměra (m ²)	5 008,7	1 608,3	262,9
Průměrná cena za m ²	17,36 Kč	138,04 Kč	230,71 Kč
Tržní nájemné roční	1 043 306 Kč	2 664 237 Kč	727 828 Kč
Celkem roční nájem	4 435 371 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

V rámci průzkumu trhu a nabídek jsme došli k závěru, že průměrná cena za 1 m² pozemku v Plzeňském kraji činí v případě pozemku 17,36 Kč, v případě skladu 138,04 Kč a v případě budovy 230,71 Kč. Z těchto dat vychází, že roční tržní nájemné by mělo dosahovat výše 4 435 371 Kč.

Pro účely stanovení převodních cen se tedy bude vzhledem k nízké skutečné ceně vycházet z tržních hodnot. Výše uvedené nájemné obsahuje pouze samotné prostory bez vybavení.

Stanovení ceny za pronájem vybavení

Stanovení ceny za pronájem vybavení bude metodou cost plus. Jako 1/5 z pořizovací hodnoty vybavení v pronajatých částech budovy ročně + 5% zisková přírážka.

Tabulka 10 – Stanovení ceny za pronájem vybavení

Oblast	CAPEX	Roční náklad	5% zisková marže	Výše nájemného
náklady na vybavení 1.patro	36 984 Kč	7 397 Kč	370 Kč	7 767 Kč
náklady na vybavení 2.patro	177 924 Kč	35 585 Kč	1 779 Kč	37 364 Kč
náklady na vybavení 3.patro	79 139 Kč	15 828 Kč	791 Kč	16 619 Kč
Celkem	294 047 Kč	58 809 Kč	2 940 Kč	61 750 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Stanovení ceny za vodné, teplo a elektřinu

Stanovení ceny za vodné, teplo a elektřinu je provedeno formou přefakturace skutečných nákladů ve výši současných záloh. Za období, které nám bylo předloženo, neexistovala podružná měřidla, která budou instalována. Níže uvedená čísla v tabulce 21 jsou výsledkem informací podaných vedoucím pracovníkem Čisté Plzně, s.r.o. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o zálohy a na konci období budou fakturovány skutečné částky, jsou čísla pouze orientační.

Vodné bylo stanoveno vedoucím pracovníkem Čisté Plzně v poměru 90 % na zastřešenou skladovou plochu a 10 % na užitnou plochu budovy. Zálohy na elektřinu byly stanoveny vedoucím pracovníkem Čisté Plzně v poměru 50 % na Budovu a 50 % na areál. Kalkulace vychází z celkových částek za jednotlivé zálohy. Zálohy na teplo a ohřev vody byly stanoveny dle poměru mezi uzavřenými skladovými prostory a budovou, viz tabulka níže. Poměry mezi ČP a ČPS byly stanoveny u vodného a elektřiny dle podílu jednotlivých společností na budově a areálu dle tabulek výše.

Tabulka 11 – Stanovení záloh přefakturovaných na ČP Servis

Oblast	Vodné	Teplo	Elektřina	Celkem
Areál	112 335 Kč	168 800 Kč	164 961 Kč	446 096 Kč
Budova	6 608 Kč	64 739 Kč	87 340 Kč	158 687 Kč
Celkem	118 944 Kč	233 539 Kč	252 300 Kč	604 783 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Stanovení Celkové ceny nájmu + vybavení + záloh

Tabulka 12 – Stanovení celkové ceny nájmu pro ČP Servis

	Oblast	Tržní hodnota	Roční náklad	5% zisková marže	Výše nájemného
Náklady areálu	Nájemné	3 838 431 Kč			3 838 431 Kč
	Zálohy, elektřina, vodné, teplo		446 096 Kč		446 096 Kč
Náklady budovy	Nájemné	596 939 Kč			596 939 Kč
	Nájemné vybavení		58 809 Kč	2 940 Kč	61 750 Kč
	Zálohy elektřina, vodné, teplo		158 687 Kč	-	158 687 Kč
	Celkem				5 040 153 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

6. Změny ve finálním přehledu

Na základě nově zjištěných informací byla přepracována část stanovení převodních cen za nájem areálu.

Nově stanovené hodnoty jsou následující:

Tabulka 13 – Stanovené převodní ceny

Oblast	Předmět	Částka
Nájemné areál	Pozemek	1 043 306 Kč za rok
	Sklad	2 664 237 Kč za rok
	Zálohy na elektřina, vodné, teplo	446 096 Kč za rok
Nájemné budova	Budova	727 828 Kč za rok
	Vybavení	61 750 Kč za rok
	Zálohy na elektřina, vodné, teplo	158 687 Kč za rok

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro zodpovězení odborné otázky Zpracovatel vycházel z údajů poskytnutých k datu zpracování dodatku odborného stanoviska. Dle prohlášení zadavatele nedošlo do data vydání dodatku stanoviska k žádné významné události, která by měla podstatný vliv na závěr dodatku odborného stanoviska. Použité metody se opírají o údaje zjištěné v účetnictví a rovněž na volném trhu.

Dodatek k odbornému stanovisku sestavil a případná vysvětlení podá:
Ing. Andrea Paslerová

Podpis za Zpracovatele:

.....
Ing. Andrea Paslerová
jednatelka

V Říčanech dne 29. listopadu 2023

Přílohy

Příloha č. 1: Srovnávací etalon nemovitých věcí

Tabulka 14 – Pozemek: srovnávací případ 1

Pozemek - srovnávací případ 1	
Umístění:	Horomyšlická, Dýšina
Datum nabídky:	27. 06. 2023
Typ nabídky:	Pronájem komerčního pozemku
Cena transakce:	34 000 Kč za měsíc
Počet měrných jednotek:	2 000 m ²
Jednotková hodnota transakce:	17 Kč za m ² / měsíc
 <p>Pronájem komerčního pozemku 2 000 m² Horomyšlická, Dýšina 34 000 Kč za měsíc (17 Kč za m²/měsíc)</p>	


Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Tabulka 15 – Pozemek: srovnávací případ 2

Pozemek - srovnávací případ 2	
Umístění:	Plzeň - Doudlevice
Datum nabídky:	20. 06. 2023
Typ nabídky:	Pronájem komerčního pozemku
Cena transakce:	40 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 544 m ²
Jednotková hodnota transakce:	26 Kč/m ² /měsíc
 <p>Pronájem komerčního pozemku 1 544 m² Plzeň, okres Plzeň-město • Panorama 40 000 Kč za měsíc (26 Kč za m²/měsíc)</p>	


Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Tabulka 16 – Pozemek: srovnávací případ 3

Pozemek - srovnávací případ 3	
Umístění:	Americká, Plzeň
Datum nabídky:	17. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem komerčního pozemku
Cena transakce:	40 000 Kč
Počet měrných jednotek:	1 544 m ²
Jednotková hodnota transakce:	26 Kč/m ² /měsíc
 <p>Pronájem obchodního prostoru 208 m² Americká, Plzeň - Východní Předměstí 📍 Panorama 35 000 Kč za měsíc (168 Kč za m²/měsíc) C celopřehled</p>	

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Tabulka 17 – Pozemek: srovnávací případ 4

Pozemek - srovnávací případ 4	
Umístění:	Strašice, okres Rokycany
Datum nabídky:	10. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem komerčního pozemku
Cena transakce:	36 000 Kč
Počet měrných jednotek:	4 500 m ²
Jednotková hodnota transakce:	8 Kč/m ² /měsíc
 <p>Pronájem komerčního pozemku 4 500 m² Strašice, okres Rokycany Panorama 36 000 Kč za měsíc (8 Kč za m²/měsíc)</p>	

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování


Tabulka 18 – Pozemek: srovnávací případ 5

Pozemek - srovnávací případ 5	
Umístění:	Nýřany, okres Plzeň-sever
Datum nabídky:	26. 08. 2023
Typ nabídky:	Pronájem komerčního pozemku
Cena transakce:	19 900 Kč
Počet měrných jednotek:	2 240 m ²
Jednotková hodnota transakce:	9 Kč za m ² /měsíc
	
<p>Pronájem pozemku 2 240 m² Nýřany, okres Plzeň-sever <small>Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě</small> 19 900 Kč za měsíc (9 Kč za m²/měsíc)</p>	

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Tabulka 19 – Sklad: srovnávací případ 1

Sklad - srovnávací případ 1	
Umístění:	Plzeň město
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem skladového prostoru
Cena transakce:	483 200 Kč
Počet měrných jednotek:	4000 m ²
Jednotková hodnota transakce:	121,70 Kč za m ² /měsíc



Česky Píňáset Seznam.cz

Zobrazit podobné

SPACE BROKERS

Zobrazit 13 fotografií

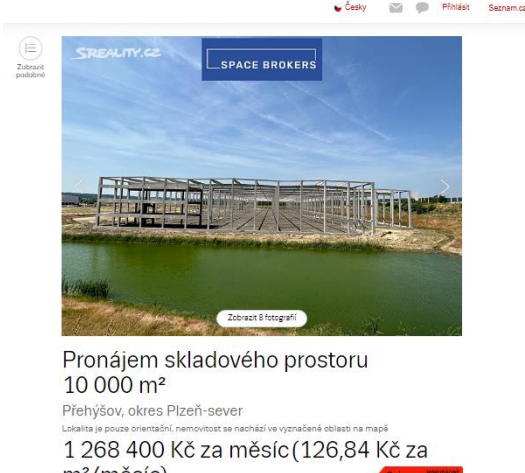
Pronájem skladového prostoru
4 000 m²
Plzeň, okres Plzeň-město
483 200 Kč za měsíc (120,80 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu u výrobní / skladové prostoru v rámci průmyslové zóny Borová pole. Objekt

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 20 – Sklad: srovnávací případ 2

Sklad - srovnávací případ 2	
Umístění:	Plzeň sever
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem skladového prostoru
Cena transakce:	1 268 400 Kč
Počet měrných jednotek:	10 000 m ²
Jednotková hodnota transakce:	127,79 Kč za m ² /měsíc

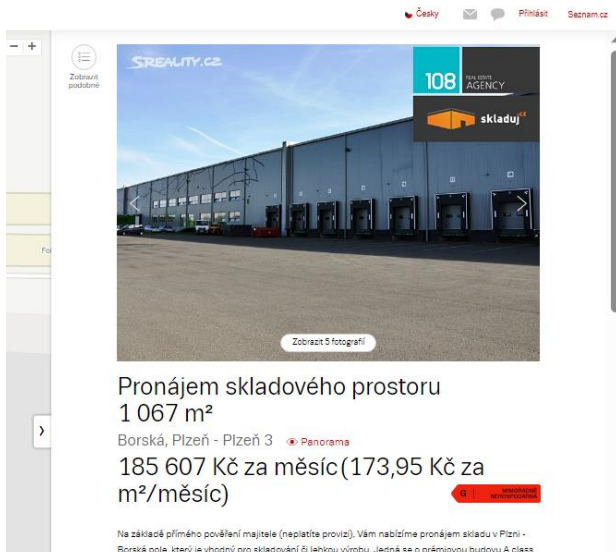


Pronájem skladového prostoru
10 000 m²
Přehýšov, okres Plzeň-sever
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě
1 268 400 Kč za měsíc (126,84 Kč za m²/měsíc)

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 21 – Sklad: srovnávací případ 3

Sklad - srovnávací případ 3	
Umístění:	Borská, Plzeň 3
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem skladového prostoru
Cena transakce:	185 607 Kč
Počet měrných jednotek:	1067 m ²
Jednotková hodnota transakce:	173,95 Kč za m ² /měsíc



Česky Příklad Seznam.cz

SREALTY.CZ 108 REAL ESTATE AGENCY skladu

Zobrazit 5 fotografií

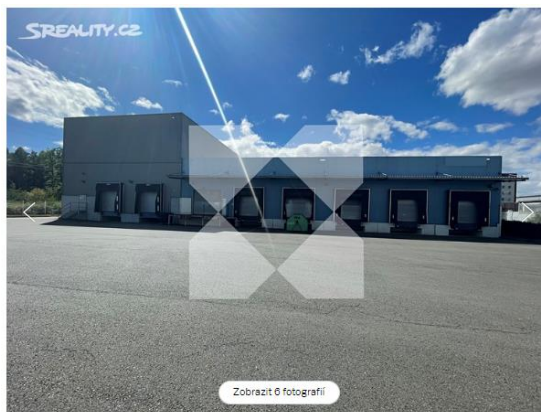
Pronájem skladového prostoru
1 067 m²
 Borská, Plzeň - Plzeň 3 Panorama
185 607 Kč za měsíc (173,95 Kč za m²/měsíc)

Na základě přímého pověření majitele (neplatíte provizi), Vám nabízíme pronájem skladu v Plzni - Borská pole, který je vhodný pro skladování či lehkou výrobu. Jedná se o průmyslovou budovu A class

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 22 – Sklad: srovnávací případ 4

Sklad - srovnávací případ 4	
Umístění:	Plzeň, okres Plzeň-město
Datum nabídky:	30. 06. 2023
Typ nabídky:	Pronájem skladového prostoru
Cena transakce:	558 000 Kč
Počet měrných jednotek:	3600 m ²
Jednotková hodnota transakce:	155 Kč za m ² /měsíc



Pronájem skladového prostoru 3 600 m²

Plzeň, okres Plzeň-město

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

558 000 Kč za měsíc (155 Kč za m²/měsíc)

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Tabulka 23 – Sklad: srovnávací případ 5

Sklad - srovnávací případ 5	
Umístění:	Bor, Plzeňský kraj
Datum nabídky:	05. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem skladového prostoru
Cena transakce:	60 000Kč
Počet měrných jednotek:	526 m ²
Jednotková hodnota transakce:	114 Kč za m ² /měsíc
	
<p>Pronájem skladového prostoru 526 m² Bor, okres Tachov Panorama 60 000 Kč za měsíc (114 Kč za m²/měsíc)</p>	

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Tabulka 24 – Obchodní prostor: srovnávací případ 1

Obchodní prostor - srovnávací případ 1	
Umístění:	Plzeň - Bolevec, Sokolovská
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem obchodního prostoru
Cena transakce:	52 350 Kč
Počet měrných jednotek:	349 m ²
Jednotková hodnota transakce:	150 Kč za m ² /měsíc

Česky Přihlásit Seznam.cz

Zobrazit podobné

SREALITY.CZ

Zobrazit 24 fotografií

Pronájem obchodního prostoru 349 m²
 Sokolovská, Plzeň - Bolevec Panorama
 52 350 Kč za měsíc (150 Kč za m²/měsíc)

Pronájem nebytových prostor o celkové výměře 349 m², které se nachází v 1. patře nákupního centra

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 25 – Obchodní prostor: srovnávací případ 2

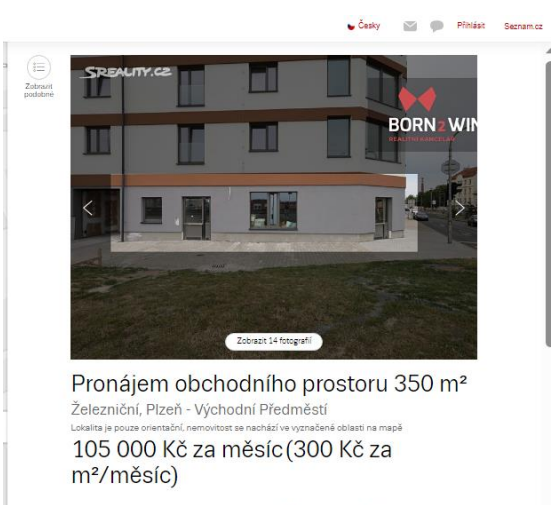
Obchodní prostor - srovnávací případ 2	
Umístění:	Plzeň – Východní předměstí, Železniční
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem obchodního prostoru
Cena transakce:	74 100 Kč
Počet měrných jednotek:	247 m ²
Jednotková hodnota transakce:	300 Kč za m ² /měsíc

Pronájem obchodního prostoru 247 m²
 Železniční, Plzeň - Východní Předměstí
 Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě
74 100 Kč za měsíc (300 Kč za m²/měsíc)

Na pronájem nebytové prostory v Plzni, ulice Železniční. Jedná se o novostavbu jejíž finální dokončení je v září roku 2023. Umístěním se jedná o velmi lukrativní nemovitost s výhledem do ulice.

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 26 – Obchodní prostor: srovnávací případ 3

Obchodní prostor - srovnávací případ 3	
Umístění:	Plzeň – Východní předměstí, Železniční
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem obchodního prostoru
Cena transakce:	105 000 Kč
Počet měrných jednotek:	350 m ²
Jednotková hodnota transakce:	300 Kč za m ² /měsíc
	


Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 27 – Obchodní prostor: srovnávací případ 4

Obchodní prostor - srovnávací případ 4	
Umístění:	Plzeň – Východní předměstí, Americká
Datum nabídky:	12. 07. 2023
Typ nabídky:	Pronájem obchodního prostoru
Cena transakce:	35 000 Kč
Počet měrných jednotek:	208 m ²
Jednotková hodnota transakce:	168 Kč za m ² /měsíc
 <p>Pronájem obchodního prostoru 208 m² Americká, Plzeň - Východní Předměstí • Panorama 35 000 Kč za měsíc (168 Kč za m²/měsíc)</p>	

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Tabulka 28 – Obchodní prostor: srovnávací případ 5

Obchodní prostor - srovnávací případ 5	
Umístění:	Plzeň – Jižní předměstí, Klatovská třída
Datum nabídky:	25. 08. 2023
Typ nabídky:	Pronájem obchodního prostoru
Cena transakce:	77 880 Kč
Počet měrných jednotek:	345 m ²
Jednotková hodnota transakce:	345 Kč za m ² /měsíc
 <p>Pronájem obchodního prostoru 226 m² Klatovská třída, Plzeň - Jižní Předměstí 77 880 Kč za měsíc (345 Kč za m²/měsíc) B VELMI UŠPORNÁ</p>	

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování