

Vyhotovení č.:

ZNALECKÝ POSUDEK č. 030-2013/3305

O ceně budovy (čerpací stanice PHM) bez č.p./e.č. na p.p.č. 8795 - zastavěná plocha spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 8795 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 2376/16 - ostatní plocha a p.p.č. 2376/21 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Pardubice, místní část Zelené Předměstí, okres Pardubice

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 10658 pro k.ú. Pardubice je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

Rybářský klub ČR a.s.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce TONAMO a.s. Sokolov
Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 8. dubna 2013:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 7 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužnice **TONAMO a.s. Sokolov, IČ: 64259404, sp. zn. KSPA 56 INS 2720/2010** vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka Pardubice, konkurz prohlášen dne 25.11.2010 insolvenčním správcem ustanoven **ing. David Jánošík**, Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
 - údaje z archivu stavebního úřadu města Pardubice
 - skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 04.04.2013 Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je budova (čerpací stanice PHM) bez č.p./e.č. na p.p.č. 8795 - zastavěná plocha spolun s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 8795 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 2376/16 - ostatní plocha a p.p.č. 2376/21 - ostatní plocha v obci a a katastrálním území Pardubice, místní část Zelené Předměstí, okres Pardubice.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. dubna 2013

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Budova na p.p.č. 8795

Nález: Obslužná budova čerpací stanice pohonných hmot s prodejnou, postavena kolem roku 1972, zděná s plochou střechou. V budově prodejna, dále sklad, kuchyňka, kancelář, WC obsluhy a WC pro zákazníky. Zvenčí je přístupná kotelná s plynovým kotlem. Příslušenstvím čerpací stanice pohonných hmot je přístřešek nad výdajovými stojany, přípojky energií (plyn, elektro), vody a kanalizace, zpevněné plochy příjezdní a výjezdní komunikace, zpevněná plocha pod přístřeškem nad výdajovými stojany a zpevněná plocha ze zámkové dlažby nad podzemními nádržemi. V ceně je zahrnuta veškerá technologie výdeje PHM, zejména podzemní nádrže (objem 3x 50 m³ a 1x 40 m³), výdajové stojany (3x stojan se dvěma výtoky), potrubí, čerpadla a podobně. Stav objektu je dobrý, bez viditelných stavebních závad.

Výměry:

| Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží | | Zastavěná plocha | | Výška |
|---|---------------|-----------------------|--|-----------------------|
| Podlaží | | | | |
| 1.NP | 11,86x9,07 = | 107,57 m ² | | 2,87 m |
| Obestavěný prostor | | | | |
| | 107,57x2,87 = | | | 308,73 m ³ |

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro obchod a služby
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

| Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | % | Koef. | Podíl |
|--|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy, zemní práce | S | 0,06100 | 100 | 1,00 | 0,06100 |
| 02 Svislé konstrukce | S | 0,15300 | 100 | 1,00 | 0,15300 |
| 03 Stropy | S | 0,08100 | 100 | 1,00 | 0,08100 |
| 04 Zastřešení | S | 0,06200 | 100 | 1,00 | 0,06200 |
| 05 Krytiny střech | S | 0,02900 | 100 | 1,00 | 0,02900 |
| 06 Klempířské konstrukce | S | 0,00600 | 100 | 1,00 | 0,00600 |
| 07 Úpravy vnitř. povrchů | S | 0,07300 | 100 | 1,00 | 0,07300 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů | S | 0,03300 | 100 | 1,00 | 0,03300 |
| 09 Vnitřní obklady keram | S | 0,03200 | 100 | 1,00 | 0,03200 |
| 10 Schody | Ch | 0,02700 | 100 | 0,00 | 0,00000 |
| 11 Dveře | S | 0,03700 | 100 | 1,00 | 0,03700 |
| 12 Vrata | S | 0,00000 | 100 | 1,00 | 0,00000 |
| 13 Okna | S | 0,05800 | 100 | 1,00 | 0,05800 |
| 14 Povrchy podlah | S | 0,03300 | 100 | 1,00 | 0,03300 |
| 15 Vytápění | S | 0,04800 | 100 | 1,00 | 0,04800 |
| 16 Elektroinstalace | S | 0,05900 | 100 | 1,00 | 0,05900 |
| 17 Bleskosvod | S | 0,00300 | 100 | 1,00 | 0,00300 |
| 18 Vnitřní vodovod | S | 0,03200 | 100 | 1,00 | 0,03200 |
| 19 Vnitřní kanalizace | S | 0,03100 | 100 | 1,00 | 0,03100 |
| 20 Vnitřní plynovod | S | 0,00400 | 100 | 1,00 | 0,00400 |
| 21 Ohřev teplé vody | S | 0,02000 | 100 | 1,00 | 0,02000 |
| 22 Vybavení kuchyní | P | 0,01900 | 100 | 0,46 | 0,00874 |
| 23 Vnitřní hygien. zař. | S | 0,04200 | 100 | 1,00 | 0,04200 |
| 24 Výtahy | Ch | 0,01300 | 100 | 0,00 | 0,00000 |
| 25 Ostatní | S | 0,04400 | 100 | 1,00 | 0,04400 |
| 26 Instal.prefabr.jádra | S | 0,00000 | 100 | 1,00 | 0,00000 |
| Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) | | | | | 0,9497 |
| (S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno) | | | | | |

2.2 Pozemky

Nález: Pozemek zastavěný budovou prodejny a přístřeškem a dále pozemky ve funkčním celku. Možnost napojení na všechny sítě, umístění u výjezdu z obce směrem na Chrudim.

Město: Pardubice

| Parcela | Výměra |
|----------------------|----------|
| 8795 - zastavěná pl. | 367 m2 |
| 2376/16 - ostatní pl | 1.276 m2 |
| 2376/21 - ostatní pl | 838 m2 |
| Celkem pozemky | 2.481 m2 |

- 2.3 **Ocenění:** Ocenění je provedeno porovnání s nabídkami obdobných nemovitostí v okolí. Ceny jsou zredukovány koeficientem pro věrohodnost inzerce

| Popis | Cena | Redukce | Upravená cena |
|---|-----------------|---------|-----------------|
| Prodejna, dílna, 3 druhy PHM | 4 200 000,00 Kč | 0,8 | 3 360 000,00 Kč |
| Prodejna, 4x stojan | 5 900 000,00 Kč | 0,8 | 4 720 000,00 Kč |
| Prodejna, 3x stojan, LPG | 4 000 000,00 Kč | 0,8 | 3 200 000,00 Kč |
| Průměrná cena | | | 3 760 000,00 Kč |
| Přirážka za umístění (Pardubice) 10% | | | 4 136 000,00 Kč |
| Zaokrouhleno | | | 4 150 000,00 Kč |

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena budovy (čerpací stanice PHM) bez č.p./e.č. na p.p.č. 8795 - zastavěná plocha spolun s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 8795 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 2376/16 - ostatní plocha a p.p.č. 2376/21 - ostatní plocha v obci a a katastrálním území Pardubice, místní část Zelené Předměstí, okres Pardubice, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. dubna 2013

4.150.000,00 Kč

Slovy: =Čtyřimiliónystopadesáttisíckorunčeských=

V Třebířichách, dne 8. dubna 2013



[Handwritten signature]

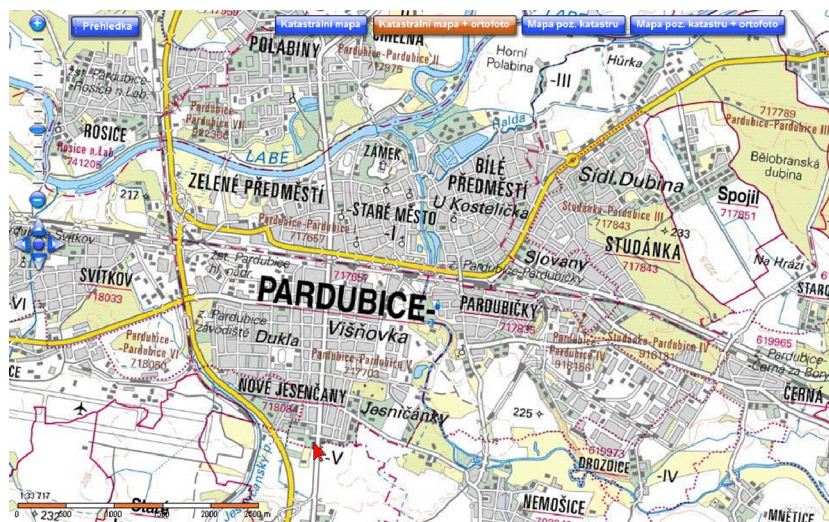
Dokumentace



Čerpací stanice PHM s přístřeškem na p.p.č. 8795



Katastrální mapa s leteckým snímkem



Pardubice

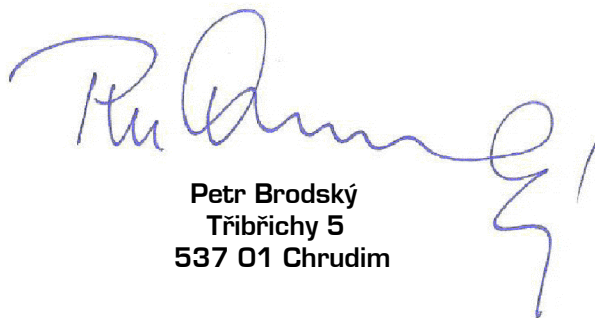
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 030-2013/3305

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2013030

V Třebřichách, dne 8. dubna 2013



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim