

Vyhotovení č.: 1

ZNALECKÝ POSUDEK č. 006-2012/3161

O ceně pozemku p.č. 1007/13 - ostatní plocha ve vlastnictví TONAMO a.s. Praha
v obci a katastrálním území Červené Pečky, okres Kolín

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 556 pro k.ú. Červené Pečky je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

TONAMO a.s. Praha

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík

Insolvenční správce dlužníka TONAMO a.s. Praha
Gočárova 1105,500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 21. ledna 2012:

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

Posudek obsahuje 6 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 dlužníka **TONAMO a.s. Praha, KSPA 56 INS 2720/2010, konkurz prohlášen dne 25.11.2011.**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 19.12.2011
Současné byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1007/13 - ostatní plocha ve vlastnictví TONAMO a.s. Praha v obci a katastrálním území Červené Pečky, okres Kolín
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 21. ledna 2012

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 P.p.č. 1007/13

Nález: Oceňovaný pozemek leží uvnitř uzavřeného areálu bývalého podniku ČEPRO v Červených Pečkách, okres Kolín. Areál se nachází mimo zastavěnou část obce při silnici IV. třídy, poblíž nádraží a je zavedena funkční vlečka. Oceňovaný pozemek tvoří funkční celek s tímto areálem, vlastnické poměry jsou však odlišné. Pozemek je možné obsluhovat z veřejného statku. Na pozemku se nacházejí stavba trafostanice a stavba čistírny odpadních vod, tyto stavby včetně pozemků jsou jioného vlastníka, přístup není ošetřen žádným věcným břemenem. Část pozemku je zpevněna a je využívána jako závodová komunikace, opět bez právního důvodu.

Obvyklé ceny stavebních pozemků v místě a okolí byly zjištěny ve výši:

790 Kč/m² pozemek pro výstavbu RD, v místě

890 Kč/m² skupina pozemků pro výstavbu RD ("satelit"), okolí do 5 km

900 Kč/m² skupina pozemků pro výstavbu RD ("satelit"), okolí do 5 km

Průměr hodnot: $(790+890+900)/3 = 860$ Kč/m²

Oceňovaný pozemek ppč. 1005/17 je podle platného ÚP obce součástí zóny "Výrobní sféra - výroba a sklady", využití je omezeno ochrannými pásmy stávajícího areálu jiného vlastníka (úprava idexem 0,7) a stavbami jiného vlastníka (úprava indexem 0,8).

Je tedy jednotková cena: $860 \text{ Kč/m}^2 \times 0,7 \times 0,8 = 481,60$ Kč/m²

Zaokrouhleno

480.00 Kč/m²

Ocenění :

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Zjištěná cena
1005/7 - ostatní pl.	8.553 m ²	480,00	4.105.440,00 Kč

Výsledná zjištěná cena

4.100.000,00 Kč

Slovy: =Čtyřimiliónystotisíckorunčeských=

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 **Cena pozemku p.č. 1007/13 - ostatní plocha ve vlastnictví TONAMO a.s. Praha v obci a katastrálním území Červené Pečky, okres Kolín, činí ke dni ocenění, to jest**

ke dni 21. ledna 2012

4. 1 00. 000, 00 Kč

Slovy: =Čtyřmilionystotisíckorunčeských=

V Třebřichách, dne 21. ledna 2012



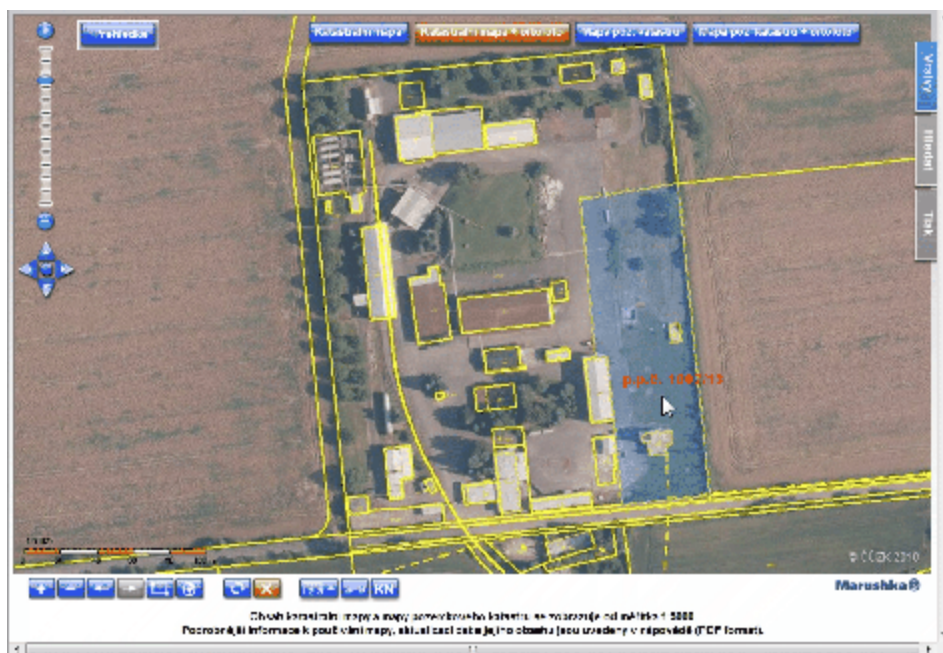
Dokumentace



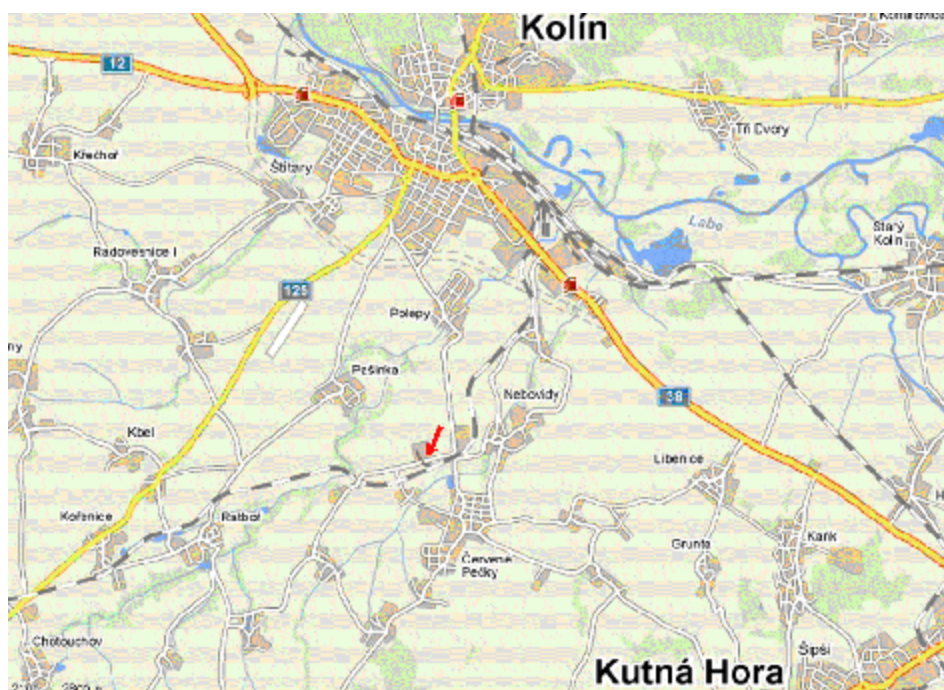
Pohled z okraje pozemku k silnici, trafostanice jiného vlastníka



Pohled z okraje pozemku směrem od silnice, ČOV jiného vlastníka



Katastrální mapa s leteckým snímkem



Okolí Kolína a Kutné Hory

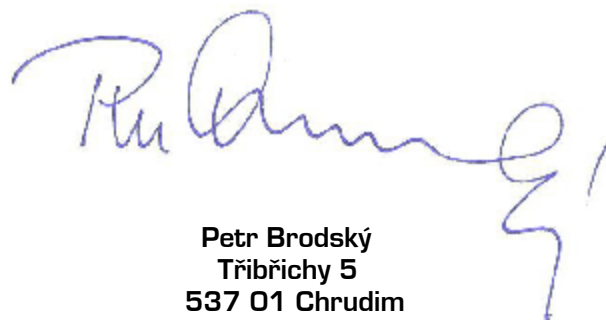
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 006-2012/3161

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2012006

V Třebřichách, dne 21. ledna 2012



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim