

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13904-1126/2021

Objednatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s. insolvenční správce
dlužníka YES CHIPS s.r.o., Na Aleji 3408,
738 01 Frýdek-Místek

Číslo jednací: **KSOS 14 INS 13670 / 2020**

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Na Aleji č.p. 3408, Frýdek-Místek, okres Frýdek-
Místek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.11.2020

Zpracováno ke dni: 13.11.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.05.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny stavby občanského vybavení s č.p. 3408 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné podstatné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace zjištěné na stavebním úřadě, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavba občanského vybavení
Adresa předmětu ocenění:	Na Aleji č.p. 3408, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Frýdek-Místek
Ulice:	Na Aleji

Katastrální území: Frýdek

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.11.2020. Prohlídka byla za přítomnosti pana Podoly.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

YES CHIPS s.r.o., Na Aleji 3408, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

Nemovitosti:

Stavba občanského vybavení s č.p. 3408 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná stavba občanského vybavení má celkem 3 nadzemní podlaží a nemá podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví.

Dle předloženého kolaudačního rozhodnutí a dle souhrnné technické zprávy byl objekt původně součástí komplexu budov s pečovatelskou službou. Celá výstavba byla rozdělena do několika objektů rozdělených na bytovou část a vybavenost. Oceňovaná nemovitost byla součástí vybavenosti a pro současné využití byla zkolaudována v roce 1993.

V oceňované stavbě se nachází v 1. NP – zásobovací rampa, sklady, chladicí zařízení, v 2. NP se nachází varna se všemi potřebnými provozy a sociálním zařízením, dále administrativní část, která pokračuje do původního spojovacího krčku. V 3. NP se nachází prostory pro vzduchotechniku a kancelář.

Jedná se o objekt s montovaným železobetonovým skeletem MSOB s montovaným pláštěm z PSK. Základy má železobetonové izolované, objekt je skeletové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované, obvodový plášť je plynosilikátový, konstrukce schodišť je železobetonová. Střeška je rovná, střešní krytinu tvoří asfaltová krytina a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Kolaudační rozhodnutí uvádí, že objekt byl postaven v roce 1988.

Oceňovaná nemovitost je užívána pro potravinářskou výrobu s administrativním zázemím a skladem. Podlahová plocha činí 1056 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové, jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, v části prostoru s vertikálními žaluziemi. Vybavení koupelen pro personál tvoří sprchové

kouty, umyvadla a na WC jsou klasické toalety. Dveře v oceňované nemovitosti jsou původní dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla a zářivková svítidla.

Místnosti mají na podlaze keramickou dlažbu, varna má keramickou dlažbu, v koupelnách jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položeno lino. Ostatní místnosti mají na podlaze koberce.

Další vybavení tvoří okenní mříže, anténní rozvody, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory, 2 výtahy.

V objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Objekt je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny oceňované nemovitosti jsou bez vad, okna jsou zastaralá, podlahy jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná nemovitost je v dobrém stavu.

Oceňovaná nemovitost se nachází na pozemku parc. č. 3396/4 o rozloze 478 m² a na pozemku parc. č. 3396/5 o rozloze 158 m², pozemky jsou ve vlastnictví České republiky. Pozemky jsou rovinaté. K oceňované nemovitosti lze přijet po zpevněné cestě pozemek parc. č. 3396/2 ve vlastnictví České republiky.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v okolí domu není zeleň - nutnost dojezdu.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby občanského vybavení	Typ domu	stavba občanského vybavení
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1988
	Zdroj informace o době výstavby	dle kolaudačního rozhodnutí
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	skeletová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	asfaltová krytina
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	vápenocementové	
Popis výrobního prostoru	Využití prostoru	potravinářská výroba s administrativním zázemím a skladem
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla, zářivková svítidla
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 1056 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 1056 m ² .
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel
	Podlahy	místnosti: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: koberce
	Popis stavu oceňované nemovitosti	dobry
Vady oceňované nemovitosti	rozvody: zastaralý prvek vybavení: bez vad	

		podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek zdivo: bez vad
Popis pozemku (ve vlastnictví cizího vlastníka – Česká republika)	Trvalé porosty	X
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	X
	Přístupová cesta k objektu	přístup po zpevněné cestě ve vlastnictví České republiky
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu,
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Stavba občanského vybavení

Stavba občanského vybavení s č.p. 3408 v ulici Na Aleji, obec Frýdek-Místek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Aleji, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1056 m ²	Dobrý	Skeletová	bez pozemku pod stavbou
1	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1276 m ²	Dobrý	Cihlová	s pozemkem
2	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1300 m ²	Dobrý	Skeletová	s pozemkem
3	Dobrá, okres Frýdek-Místek	814 m ²	Dobrý	Smišená	s pozemkem
4	Výstavní, Ostrava, okres Ostrava-město	881 m ²	Dobrý	Skeletová	s pozemkem
5	Severní, Hlučín, okres Opava	284 m ²	Dobrý	Cihlová	s pozemkem

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.326,02 Kč	0.9	8.393,42 Kč	1.00	0.85	1.00	1.00	1.30	1.00	1.1050	7.595,85 Kč
2	7.061,54 Kč	0.9	6.355,38 Kč	1.00	0.83	1.00	1.00	1.30	1.00	1.0790	5.890,07 Kč
3	6.142,51 Kč	0.9	5.528,26 Kč	1.00	1.13	1.00	0.80	1.30	1.00	1.1752	4.704,10 Kč
4	6.810,44 Kč	Nepoužit	6.810,44 Kč	1.10	1.15	1.00	1.00	1.30	1.00	1.6445	4.141,35 Kč
5	10.035,21 Kč	Nepoužit	10.035,21 Kč	1.00	1.25	1.00	1.00	1.30	1.00	1.6250	6.175,51 Kč
Celkem průměr											5.701,38 Kč
Minimum											4.141,35 Kč
Maximum											7.595,85 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.348,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.352,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7.050,24 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

5.701,38 Kč/m²

*

1056,00 m²

= **6.020.653 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

6.021.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Stavba občanského vybavení s č.p. 3408 v ulici Na Aleji, obec Frýdek-Místek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Aleji, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1056 m ²	Dobrý	Skeletová	bez pozemku pod stavbou
1	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1276 m ²	Dobrý	Cihlová	s pozemkem
2	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1300 m ²	Dobrý	Skeletová	s pozemkem
3	Dobrá, okres Frýdek-Místek	814 m ²	Dobrý	Smišená	s pozemkem
4	Výstavní, Ostrava, okres Ostrava-město	881 m ²	Dobrý	Skeletová	s pozemkem
5	Severní, Hlučín, okres Opava	284 m ²	Dobrý	Cihlová	s pozemkem

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.326,02	0,90	8.393,42
2	7.061,54	0,90	6.355,38
3	6.142,51	0,90	5.528,26
4	6.810,44	-	6.810,44
5	10.035,21	-	10.035,21
	Maximální hodnota	10.035,21	(případ č.5)
	Minimální hodnota	5.528,26	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,8153	OK
	Aritmetický průměr	7.424,54	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Stavba občanského vybavení s č.p. 3408 v ulici Na Aleji, obec Frýdek-Místek						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Na Aleji, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1056 m ²	Dobrý	Skeletová	bez pozemku pod stavbou	X
1	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1276 m ²	Dobrý	Cihlová	s pozemkem	2
2	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1300 m ²	Dobrý	Skeletová	s pozemkem	3
3	Dobrá, okres Frýdek-Místek	814 m ²	Dobrý	Smišená	s pozemkem	2
4	Výstavní, Ostrava, okres Ostrava-město	881 m ²	Dobrý	Skeletová	s pozemkem	1
5	Severní, Hlučín, okres Opava	284 m ²	Dobrý	Cihlová	s pozemkem	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.326,02	0,90	8.393,42	2	16.786,84
2	7.061,54	0,90	6.355,38	3	19.066,14
3	6.142,51	0,90	5.528,26	2	11.056,52
4	6.810,44	-	6.810,44	1	6.810,44
5	10.035,21	-	10.035,21	1	10.035,21
Mezisoučet				9	63.755,15
Celkem					<u>7.083,91</u>

Základní cena: 7.083,91 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.083,91 * 1,0000 = \mathbf{7.083,91 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

7.083,91 Kč/m²

*** 1056,00 m²**

= 7.480.608,96 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7.480.000,-- Kč

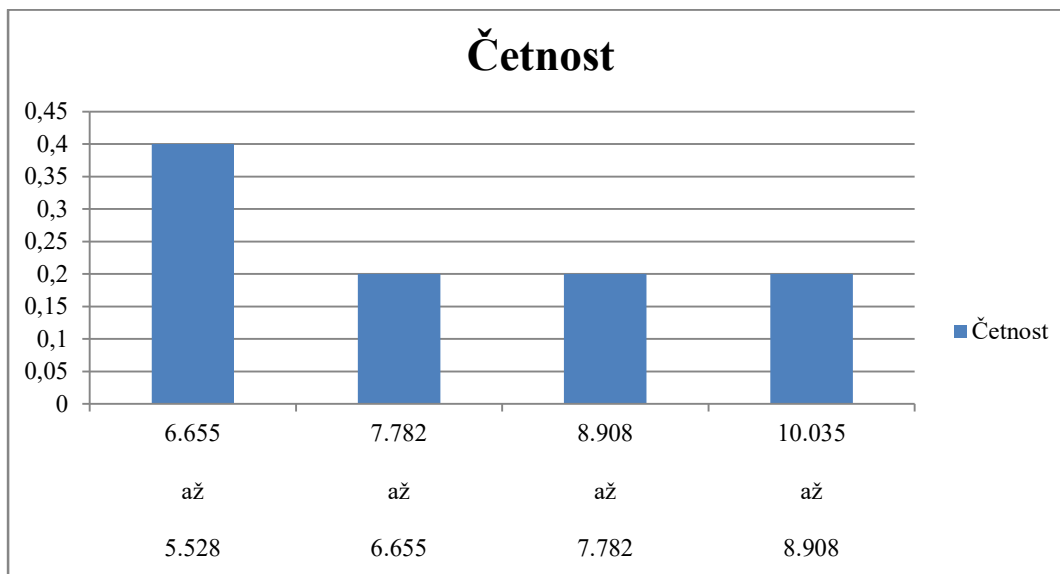
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.326	0,90	8.393,42
2	7.062	0,90	6.355,38
3	6.143	0,90	5.528,26
4	6.810	-	6.810,44
5	10.035	-	10.035,21
Střední hodnota			7.424,54
Medián			6.810,44
Rozdíl max-min			4.506,95
Minimum			5.528,26
Maximum			10.035,21

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.528	až	6.655	2	0.4
6.655	až	7.782	1	0.2
7.782	až	8.908	1	0.2
8.908	až	10.035	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.528,26 Kč/m²** do **6.654,99 Kč/m²**

* 1056,00 m²

od **5.837.842,56 Kč** do **7.027.669,44 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **5.840.000,-- Kč** do **7.030.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

6.021.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7.480.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **5.840.000,-- Kč** do **7.030.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

6.021.000 Kč

Slovy: šestmilionůdvacetjedentisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.05.2021



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13904-1126/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2020 15:53:02			
Vytvářeno šablóně dle rozpisu pro účel: šrotování železa č.j. KSOŠ 14 INS 13870/2020 pro AKKORM smlouva, v.s.á.			
Okres: CZ0802 Frydek-Místek	Obec: 598003 Frydek-Místek		
Kat.území: 634956 Frydek	List vlastnictví: 8306		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	
Vlastnické právo		Podíl	
YES CHIPS s.r.o., Na Aleji 3408, Frydek, 73801 Frydek-Místek		04278640	
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany
Frydek, č.p. 3408	obč.vyb.	3396/4, LV 60000	
bez čp/če	obč.vyb.	3396/5, LV 60000	
B1 Věcná práva smloucí ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu			
o Základní právo smlouvi			
- do výše 4.000.000,- Kč			
- do výše 8.000.000,- Kč, doba vzniku do 30.6.2033			
Oprávnění pro			
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Erč, 14000			
Praha 4, IČO: 45244782			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. 3396/5, Stavba: Frydek, č.p. 3408			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákasu zřízení č. ZM/0444484499/LCD ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2018 11:05:06. Zápis proveden dne 26.06.2018.			
V-5094/2018-802			
Pořadí k 01.06.2018 11:05			
o Základní zřízení			
- po dobu trvání zástavního práva V-5094/2018-802			
Oprávnění pro			
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Erč, 14000			
Praha 4, IČO: 45244782			
Povinnost k			
Stavba: bez čp/če na parc. 3396/5, Stavba: Frydek, č.p. 3408			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákasu zřízení č. ZM/0444484499/LCD ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2018 11:05:06. Zápis proveden dne 26.06.2018.			
V-5094/2018-802			
Pořadí k 01.06.2018 11:05			
o Základní právo smlouvi			
- do výše 1.000.000,- Kč			
- do výše 2.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.10.2024			
Oprávnění pro			
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Erč, 14000			
Praha 4, IČO: 45244782			
Smlouva č. 01.06.2018 11:05			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2020 13:55:02

Okres: 020902 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Katastrální území: 634056 Frýdek List vlastnictví: 8306
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vvrhu

Povinnost z

Stavba: bez čp/če na parc. 3396/5, Stavba: Frýdek, č.p. 3408

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení č.
EN/4617612339/18 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2018
09:31:14. Zápis proveden dne 01.11.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-9381/2018-802

Požádá k 10.10.2018 09:31

Související zápisy

Návrzek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novy dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení č.
EN/4617612339/18 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.10.2018 09:31:14. Zápis proveden dne 01.11.2018; uloženo na prac. Frýdek-
Místek
V-9381/2018-802

Související zápisy

Návrzek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení č.
EN/4617612339/18 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.10.2018 09:31:14. Zápis proveden dne 01.11.2018; uloženo na prac. Frýdek-
Místek
V-9381/2018-802

o Zákaz zřízení

- po dobu trvání zástavního práva V-9381/2018-802

Oprávněni pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Brno, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost z

Stavba: bez čp/če na parc. 3396/5, Stavba: Frýdek, č.p. 3408

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení č.
EN/4617612339/18 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2018
09:31:14. Zápis proveden dne 01.11.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-9381/2018-802

Požádá k 10.10.2018 09:31

o Zástavní právo smluvní

- do výše 1.000.000,- Kč

- do výše 15.000.000,- Kč, doba vzniku do 30.11.2035

Oprávněni pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Brno, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost z

Stavba: bez čp/če na parc. 3396/5, Stavba: Frýdek, č.p. 3408

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a satižení č.
EN/4617612339/19 ze dne 06.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2019
16:37:51. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-9371/2019-802

Požádá k 06.11.2019 16:37

Související zápisy

Informace jsou v souladu s právní úpravou, ve které je uvedeno, že katastrální území jsou evidovány v katastru nemovitostí ČR
Katastrální území pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, 652/ 811.
Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2020 18:55:02

Oktres: C00002 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Katastrální území: 634056 Frýdek List vlastnictví: 8306
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vvrhu

Návazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatižení č. EM/4617612339/19 ze dne 06.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2019 16:37:51. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-9371/2019-802

Související zápis

Návazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatižení č. EM/4617612339/19 ze dne 06.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2019 16:37:51. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-9371/2019-802

o Zákaz zřízení a zatižení

- po dobu trvání zástavního práva V-9371/2019-802

Operace pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 3396/5, Stavba: Frýdek, č.p. 3408

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatižení č. EM/4617612339/19 ze dne 06.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2019 16:37:51. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-9371/2019-802

Požadí k 06.11.2019 16:37

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

F Plány a upřesnění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2017 14:46:52. Zápis proveden dne 07.12.2017.

V-11343/2017-802

Pro: YES CHIPS s.r.o., Na Alajci 3408, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek IČO: 04278640

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

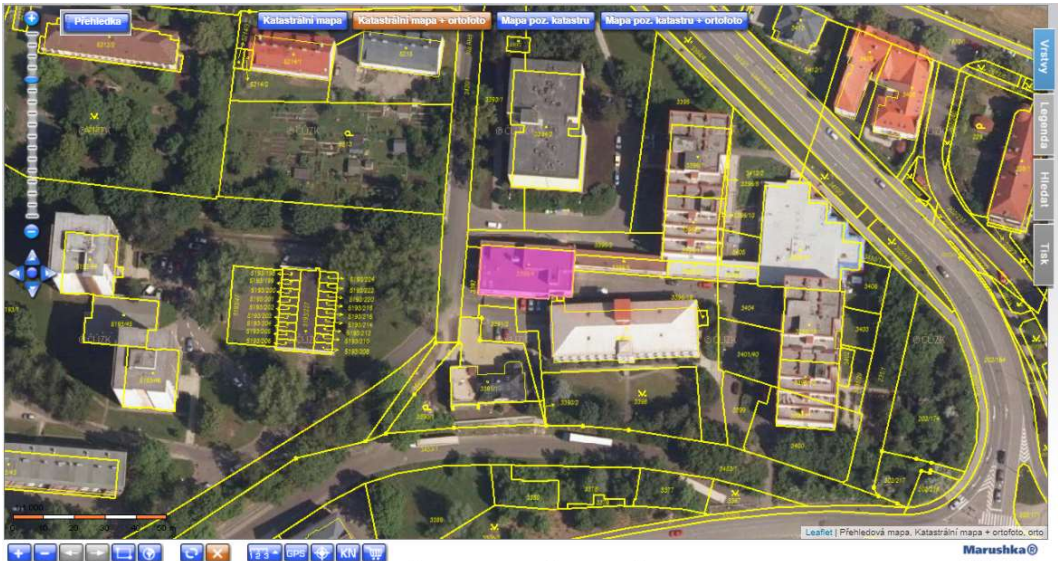
Vytvořeno: 23.09.2020 16:24:38

Český úřad zeměměřičský a katastrální - ČKZ

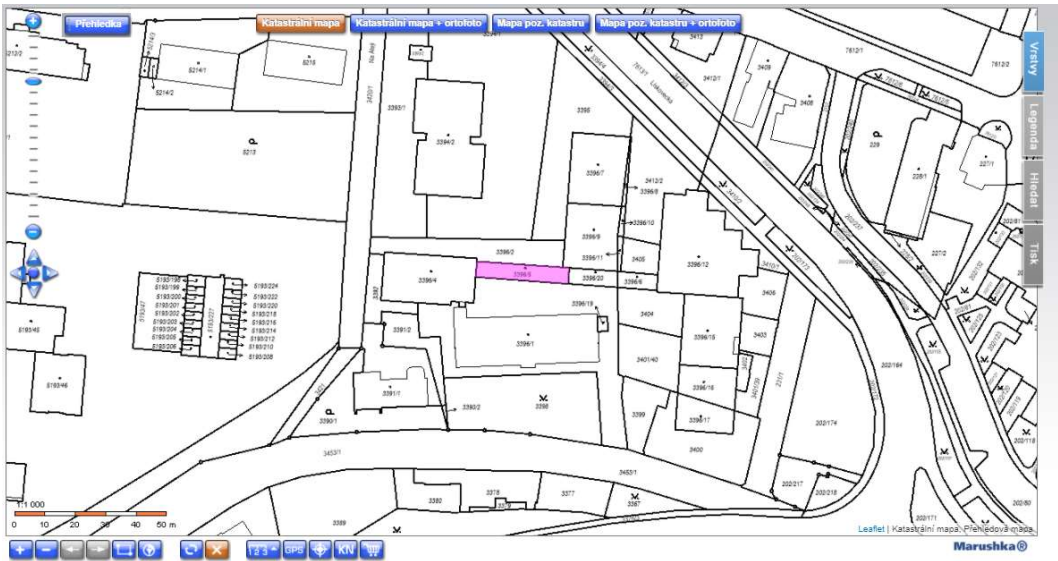
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
stránka 1



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace a používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [zbožích](#) (PDF formát).
Veškeré grafické hodnoty souhlasí s deskou nálezů vyhotovenou pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [obozručí](#) (PDF formát).
 Všechny číselné hodnoty součástí a dat je třeba využívat pro vývojování hranic pozemků v terénu.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [obozručí](#) (PDF formát).
 Všechny číselné hodnoty součástí a dat je třeba využívat pro vývojování hranic pozemků v terénu.



Pořízená fotodokumentace



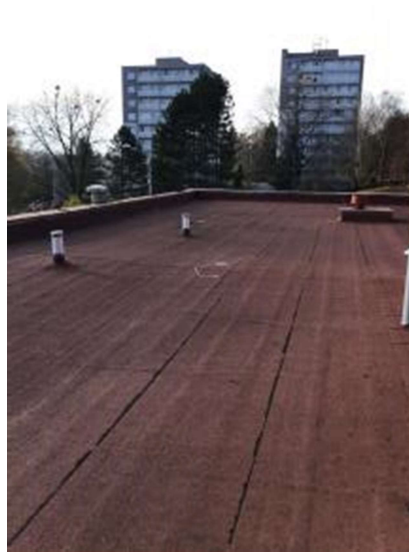
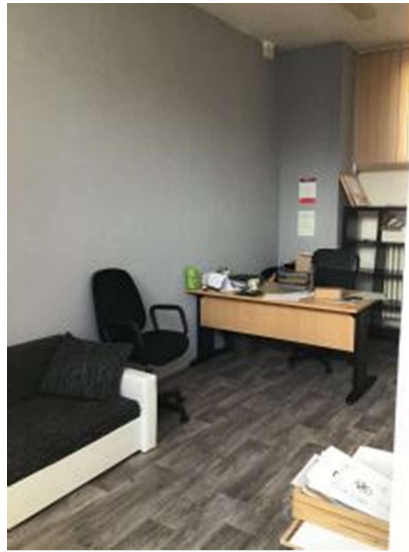














Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

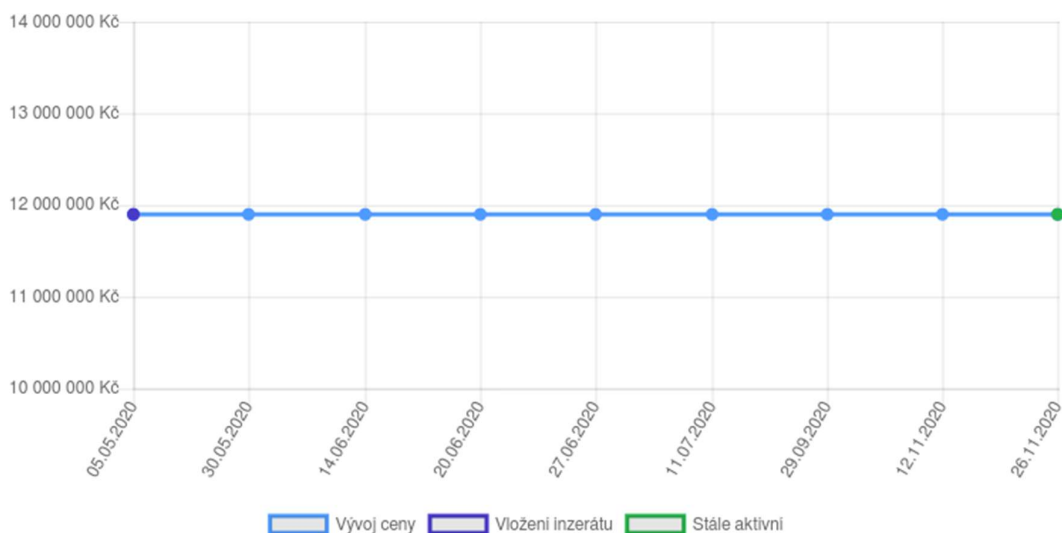


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1276 m², Místek, Frýdek-Místek,
okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 11.900.000 Kč

Adresa: Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Plocha užitná	1276
Cena	11 900 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji skladové a výrobní prostory ve Frýdku - Místku o ploše 1276 m²., na pozemku o rozloze 4600 m². Celý areál je oplocený s dobrým dojezdem pro kamiony po obecní asfaltové cestě. Vytápění objektu je kotlem na tuhá paliva, napojeno

na veškeré inženýrské sítě. V budovách jsou velké místnosti, všude dlažba, sociální zázemí. Sklady s nájezdovou rampou. Pro veškeré podrobné informace si domluvte prohlídku. Nájemné po dohodě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

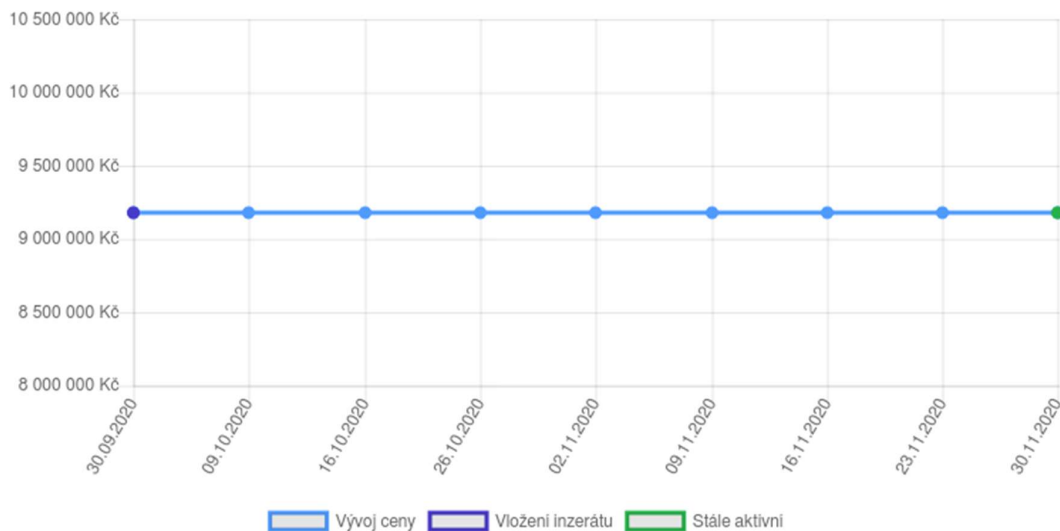


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
1300 m², Místek, Frýdek-Místek, okres
Frýdek-Místek**

Celková cena: 9.180.000 Kč

**Adresa: Místek, Frýdek-Místek, okres
Frýdek-Místek**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Místek, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Podlahová plocha	1300
Cena	9 180 000 Kč	Plocha užitná	1300
Konstrukce budovy	Skeletová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji komerční objekt, který se nachází v průmyslovém areálu. Objekt tvoří dvě samostatné haly o zastavěné ploše 1369 m². V minulosti byly využívány jako mechanizační jednotky zemědělského družstva. V objektech se nacházejí dílny, skladovací a výrobní prostory, kanceláře a sociální zařízení. V současné době jsou komerčně využívány a slouží jako autoservis se zázemím a kovovýroba. Objekty jsou připojeny k inženýrským sítím a součástí prodeje jsou i pozemky o celkové ploše 4152. Pro bližší informace volejte makléři. Doporučuje prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

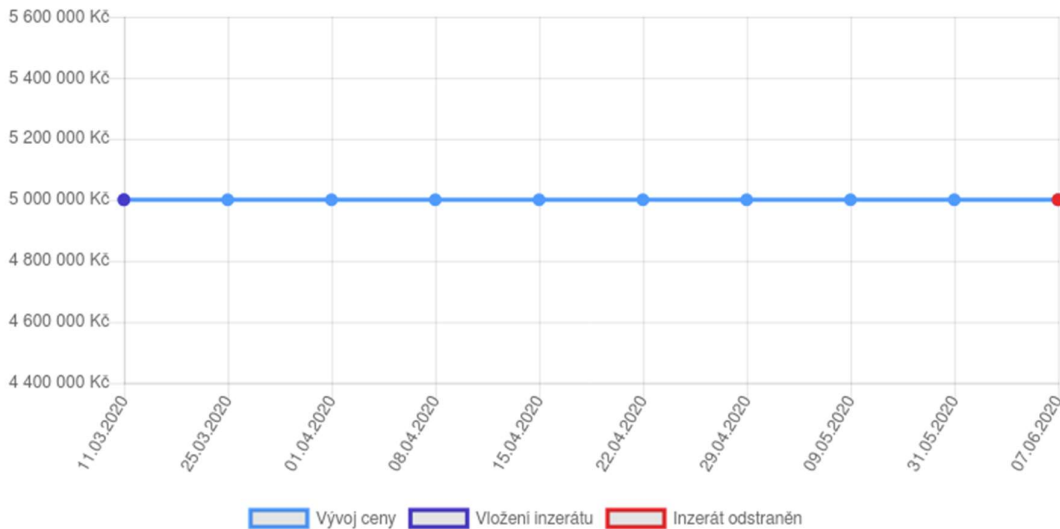


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
814 m², Dobrá, okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 5.000.000 Kč

Adresa: Dobrá, okres Frýdek-Místek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dobrá, okres Frýdek-Místek	Podlahová plocha	814
Cena	5 000 000 Kč	Plocha užitná	814
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Nabízíme k prodeji výrobní, skladovací areál o užitné ploše haly cca 900 m². K hale jsou využívány okolní plochy o výměře 2052 m². Součástí haly je i zázemí o dvou kancelářích. Hala je v současnosti rozdělena na dvě poloviny a je možnost ji samozřejmě spojit. V současné chvíli je jedna polovina v nájmu a je možno prodat i se současným nájemníkem. Celý areál je oplocen s možností vjezdu pro osobní, nákladní i kamionovou dopravu. Rozměry haly jsou 12x58 m. Vytápění tuhými palivy. Objekt monitorován kamerovým systémem. Makléř doporučuje prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

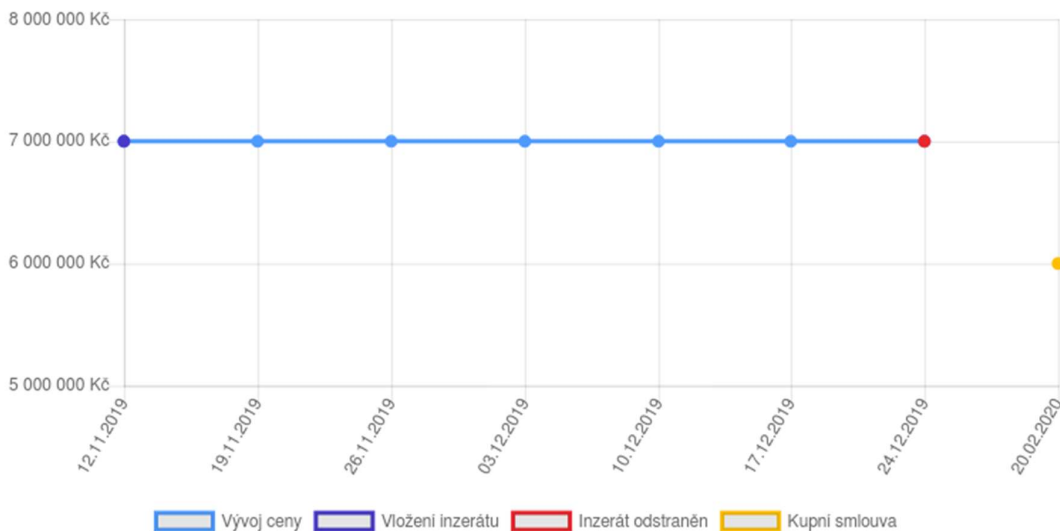


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 881 m², Výstavní č.p. 2477/30, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 6.000.000 Kč

Adresa: Výstavní, Ostrava, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Výstavní, Ostrava, okres Ostrava-město	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	6 000 000 Kč	Plocha užitná	881
Kupní smlouva podepsaná dne	20.02.2020	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-2677/2020		

Slovní popis

Nabízíme Vám komerční nemovitost, která se nachází přímo na ul. Výstavní. Jedná se o skeletovou budovu se dvěma nadzemními podlažními a dílenskou částí, která byla později dostavěna. V "hlavní" budově se nacházejí kanceláře a sociální zázemí vč. prostoru pro kuchyňku, k budově jsou dále přistavěny 3 dílny-z nichž 2 jsou obsazeny nájemníky. Budova má opravenou střechu (fólie), vytápění je plynové (samostatná

kotelna). Součástí prodeje jsou pozemky o celkové výměře celkem 1403 m². Přístup i parkovací plochy před budovou jsou obecní. Budova s ohledem na polohu a dispozici nabízí široké možnosti využití např. zázemí firmy vč. skladů a dílen, občanská vybavenost, administrativní budova, investiční příležitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

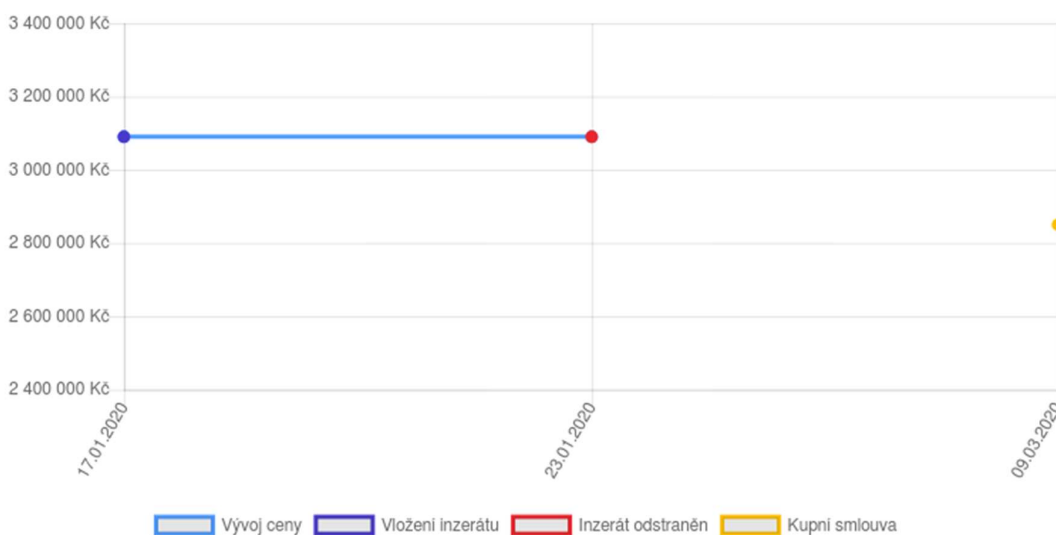


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 284 m², Severní č.p. 1260/21, Hlučín, okres Opava

Celková cena: 2.850.000 Kč

Adresa: Severní, Hlučín, okres Opava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Severní, Hlučín, okres Opava	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	2 850 000 Kč	Počet podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	09.03.2020	Plocha užitná	284
Číslo řízení	V-2312/2020	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Hledáte prostory pro své podnikání na strategickém místě s dostupností veškeré občanské vybavenosti? Nabízíme k prodeji unikátní komerční objekt s užitnou plochou 284 m² v Hlučíně na ulici Severní. Doposud se zde provozovala výrobní a obchodní činnost. Dispoziční řešení nemovitosti jsou hlavní vstup, vestibul, sklady, sociální zázemí, kancelář, technická místnost, provozní a výrobní prostory. U nemovitosti je

dostatečná parkovací plocha s příjezdem z obecní komunikace. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, Možné využití je dílna, řemeslná výroba, sklad, prodejna, výdejna apod. V případě zájmu o více informací neváhejte kontaktovat makléře. PENB není k dispozici, proto je v souladu se zákonem uváděna energetická náročnost budovy třída G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost