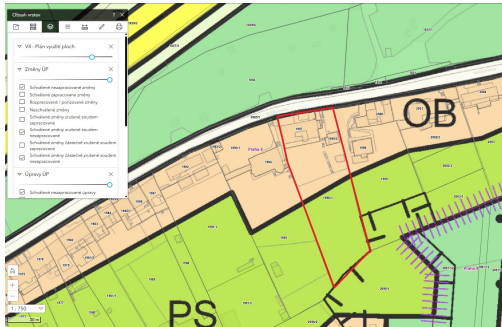
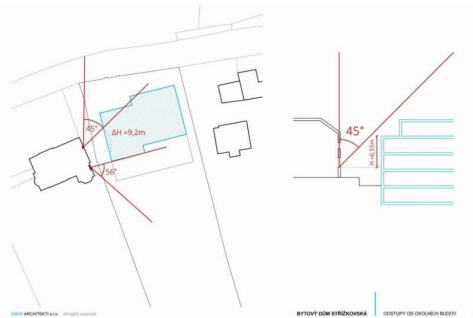


# Postoupení pohledávky - STARWISH, s. r. o.

18000, Praha 8, Praha



## 25 000 000 Kč za nemovitost



Orientační kalkulace projektu dle studie			
Výnosy z prodeje domů/bytů			
	Počet m <sup>2</sup> , ks	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> , Kč) bez DPH	Celkem bez DPH
byty	1 301	120 000	156 060 000
garáže	17	400 000	6 800 000
venkovní stání	6	150 000	900 000
<b>Výnosy z prodeje bez DPH</b>			<b>163 760 000</b>
Náklady			
	Objem	Jednotková cena bez DPH	Celkem bez DPH
projektová činnost		0	1 000 000
Náklady na výstavbu	1 400	55 000	77 000 000
bourací práce	1		2 500 000
Úrok na výstavbu financovanou úvěrem 2 roky		9%	14 490 000
Transakční náklady spojené s prodejem bytů		2,5%	4 094 000
Provizie developera		20%	32 752 000
<b>Náklady celkem</b>			<b>131 836 000</b>
<b>Hodnota pozemku (reziduální metoda statická)</b>			<b>31 924 000</b>
Celková výměra pozemku			1 649
Hodnota na m <sup>2</sup>			19 360

Vyřizuje

**Call centrum  
exdražby.cz**
**Tel.: +420 774 740 636**
**GSM: +420 774 740 636**
**E-mail:**
[dotazy@exdražby.cz](mailto:dotazy@exdražby.cz)
**Celková plocha:**

 3 050 m<sup>2</sup>
**Druh pozemku:**

pro bydlení

**POPIS NEMOVITOSTI:** Artesa, spořitelní družstvo nabízí k postoupení pohledávku za společností STARWISH, s. r. o., která představuje atraktivní investiční příležitost s nadstandardní mírou zajištění a reálným potenciálem významného zhodnocení.

Pohledávka je kryta robustním souborem zajišťovacích instrumentů, které zásadním způsobem posilují jistotu návratnosti investice. Klíčovým prvkem zajištění je zástavní právo k souboru nemovitostí v katastrálním území Libeň (hlavní město Praha). Jedná se o pozemek určený k rezidenční výstavbě, včetně rodinného domu a zahrady, situovaný v atraktivní lokalitě s dlouhodobým rozvojovým potenciálem.

Na základě posudku k 6/2023 činila tržní hodnota zastavených nemovitostí 31,4 mil. Kč, přičemž odhadovaná budoucí hodnota byla 46,1 mil. Kč, (předpoklad platnosti budoucí hodnoty je získání územního rozhodnutí/stavebního povolení s realizací záměru 23 BJ o dispozici 1+kk až 3+kk a 17 vnitřních a 6 venkovních parkovacích stání na pozemku parc. č. 1996/1, 1996/2 a 1997 v katastrálním území Libeň, dle předložené studie.)

V současném stavu se na pozemcích nacházejí dva objekty, a to rodinný dům a jiná stavba, které mohou být dle záměru investora ponechány/rekonstruovány, nebo odstraněny a dále velkorysá zahrada.

K pozemkům je dostupná studie možného využití, na jejímž základě byli stanoveny následující částky bez DPH: výnosy z prodeje cca 170 mil Kč, náklady 106 mil Kč, zisk 34 mil Kč, za těchto předpokladů by hodnota nabízené nemovitosti odpovídala 30,5 mil Kč . (jedná se o orientační kalkulaci viz příloha na základě předložené studie, bez záruk za správnost)

Další zajištění pohledávky:

exekuční příkaz k prodeji nemovitostí ve prospěch věřitele, notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, směnka vystavená dlužníkem, zástava pohledávek z bankovních účtů, finanční kolaterál ve formě pojistného plnění.

Pohledávka je aktuálně vymáhána v rámci exekučního řízení, což umožňuje novému nabyvateli plynule pokračovat ve vymáhání bez nutnosti zahajování nových právních kroků. Postoupením pohledávky nabyvatel vstupuje do všech práv původního věřitele, včetně nároku na veškerá budoucí plnění, výnosy a realizaci zajištění.

Tato nabídka je určena investorům hledajícím zajištěnou pohledávku s jasnou právní strukturou, vysokou mírou vymahatelnosti a zajímavým výnosem při kontrolovaném riziku.