

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5105-075/2015

o odhadu obvyklé ceny pozemků p.č. 1052/3, p.č. 1052/165, p.č. 1052/179 a na nich stojícího polyfunkčního areálu č.p. 1373 se společně užívanými nemovitými věcmi, na adrese Na Strži 35, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha.



Objednatel znaleckého posudku:

GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

ocenění pro prodej v dražbě

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 18.5. 2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Hůrka
Veverkova 24
170 00 Praha 7

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.5. 2015

ÚVOD

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o odhadu obvyklé ceny pozemků p.č. 1052/3, p.č. 1052/165, p.č. 1052/179 a na nich stojícího polyfunkčního areálu č.p. 1373 se společně užívanými nemovitými věcmi, na adrese Na Strži 35, vše v k.ú. Krč, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha, za použití poskytnutých podkladů a podle dispozic zadaných objednatelem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Areál č.p. 1373
Adresa předmětu ocenění:	Na Strži 1373/35
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Krč
Počet obyvatel obce:	1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nebyla umožněna, ocenění je provedeno na základě obhlídky zvenčí a veřejně přístupných prostorů, za použití dostupné stavební dokumentace. Struktura vnitřních prostor byla stanovena odborným odhadem na základě shora uvedených podkladů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z KN a LV č. 65 KÚ Praha pro k.ú. Krč
- kopie katastrální mapy
- vyhl. č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy ve znění pozdějších předpisů - cenová mapa
- vyhl. hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. HMP o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
- částečná projektová dokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem a SKP

Pro vypracování posudku byly použity tržní indikátory vybrané za použití následujících hodnotících norem :

- Appraisal and Valuation Manual (RICS)
- Approved European Property Valuation Standards (TEGoVA)
- International Valuation Standards (IVSC)

a další literatury s problematikou oceňování nemovitostí.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ke dni ocenění byli spoluvlastníky oceňovaných nemovitostí zapsaných na výpisech z KN a LV č. 65 KÚ Praha pro k.ú. Krč :

NEMOKREDIT a.s., Ondříčkova 580/39, Praha 3,	podíl 4/10,
OYSTER Invest a.s., Kutnohorská 181/64, Praha 10,	podíl 6/10.

6. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

7. Obsah znaleckého posudku

1. IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI

2. POPIS NEMOVITOSTI, VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, ZÁVADY

- 2.1. Popis nemovitosti
- 2.2. Vyhodnocení podkladů
- 2.3. Závady

3. OCENĚNÍ

- 3.1. Věcná hodnota
- 3.2. Výnosová hodnota
- 3.3. Porovnávací hodnota

4. ZÁVĚR A REKAPITULACE

5. PŘÍLOHY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1. IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI

Nemovitosti k.ú. Krč:

Pozemky:

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh	Poznámka
1052/3	7 511	zastavěná plocha a nádvoří	
1052/165	1 237	ostatní plocha	
1052/179	608	ostatní plocha	
Celkem	9 356		

Budovy :

Číslo budovy	Způsob využití	Na parcele p.č.
č.p. 1373	objekt občanské vybavenosti	1052/3

Specifikace nemovitosti pro ocenění

Předmětem ocenění jsou:

Budova č.p. 1373 na p.č. 1052/3

Součásti a příslušenství –

součástí oceňovaného areálu je příslušenství nemovité věci (trafostanice, areálový rozvod vody, areálové rozvody kanalizace, kanalizační šachty, vnitroareálové rozvody elektro, zpevněné plochy betonové, panelové, dlážděné a asfaltové, opěrné zdi betonové a oplocení, osvětlení, jednoduché přístřešky, trvalé porosty apod.) – které nejsou samostatně oceňovány, k jejich hodnotě je však přihlédnuto při stanovení obvyklé ceny.

2. POPIS NEMOVITOSTI, ZÁVADY

2.1. Popis nemovitosti

Popis lokality - poloha

Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v katastrálním území Krč, ve vzdálenosti cca 700 m od stanice metra Pankrác a asi 800 m od stanice Budějovická.

Krč byla připojena k Praze v roce 1949 a v současnosti je jednou z částí obvodu Praha 4. Praha 4 má 140915 obyvatel a rozlohu 2422 ha. V Praze je kompletní infrastruktura všech inženýrských sítí, jakož i kompletní občanská vybavenost. Samotný areál je přímo napojen na veškeré obvyklé inženýrské sítě. Objekty tvořící oceňovaný areál se nacházejí na křižovatce ulic Na Strži a Jeremenkova. Přístup k objektu je z východní strany z ulice Na Strži. Objekt vznikl výstavbou mezi lety 1967 a 1969 jak značkový servis Fiat s prodejním a kancelářským zázemím a střediskem pro výchovu učňů.

Popis staveb

Budova č.p. 1373 na pozemku p.č. 1052/3

Objekt je složen z několika provozně i technicky spojených částí. Původní administrativní část je budova se čtyřmi nadzemními podlažními a částečným podsklepením. Budova je z montovaného skeletu s opláštěním ze sendvičových panelů a s dodatečně vyzdívanými štíty. Na administrativní budovu navazuje částečně podsklepený objekt autoservisu s administrativním a sociálním zázemím. Konstrukci výrobní a montážní haly tvoří ocelový skelet založený na základových patkách. Stropy jsou tvořeny železobetonovými žebírkovými panely. Obvodový plášť je částečně vyzděn z keramických materiálů, většinou však je tvořen obvodovými panely z kovu a skla s vloženou tepelnou izolací. Hala je prosvětlena třemi podélnými světlíky s jednoduchým zasklením. Střecha s živičnou krytinou. Vnitřní příčky jsou zděné nebo tvořené kovovými rámy se zasklením. Kanalizace splašková odvádí veškeré splaškové a dešťové odpadní vody přímo do jednotné vnější kanalizace. Chemicky znečištěná odpadní voda z místností akubaterií je odváděna do rozředovače kyselin NEUTRO - I, odkud pak po zneutralizování je odvedena do jednotné vnější kanalizace. Odpadní vody z podlah v hale a mytí osobních aut jsou svedeny do lapače benzínu a olejů LAPOL - III a dále pak po předčištění do vnější jednotné kanalizace. V severozápadní části se nachází objekt s trafostanicí, elektrorozvodnou a původními prostory pro výchovu učňů a sklad. Tato dříve samostatná budova byla propojena s vlastním objektem autoservisu přístřeškem, v současné době byl přístřešek nahrazen zcela uzavřeným objektem s administrativně obchodním využitím. K této úpravě, pravděpodobně z roku 1992, nebyla nalezena žádná projektová dokumentace a objekt není zanesen do evidence KN. Objekt je užíván od 11.12. 1969, byl průběžně rekonstruován. Rozsáhlejší rekonstrukce proběhla v letech 1992 až 1997. Podle vizuální prohlídky zvenčí a z veřejně přístupných částí je možno usuzovat na zhoršený technický stav a jen nejnutnější údržbu.

Obestavěný prostor 24 500 m³.

Opotřebení 65%.

Využitelná podlahová plocha :

obchodní prostory	696 m ² ,
kancelářské prostory	3 590 m ² ,
výrobní prostory	2 590 m ²
venkovní plochy	420 m ² .

Popis pozemků

Pozemky jsou mírně svažité k jihozápadu. Územní plán obce začleňuje pozemky do kategorie VN – nerušící výroba a služby, tedy území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou. Popis funkčního využití: Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací. Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty, ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití: Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy. Sportovní zařízení, malá ubytovací zařízení.

Do pozemků při východním okraji zasahuje ochranné pásmo podzemního vedení VN, vodovodního řadu, telekomunikačních vedení a tepelného napáječe. Pozemky jsou součástí pražské památkové rezervace, východní část pozemku se nachází v oblasti stavební uzávěry pro veřejně prospěšnou stavbu - budoucí trasu I.D metra (Náměstí Míru – Nové Dvory). Výše uvedená omezení mohou ovlivnit případné alternativní zastavění.

2.2. Vyhodnocení podkladů

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že skutečný stav odpovídá údajům uvedeným v KN pouze částečně. Stavební objekt mezi halou a technologickým objektem v severozápadním rohu pozemku p.č. 1052/3 na místě původní ho přístřešku není evidován v KN.

2.3. Závady

Právní závady na objektu jsou v aktuálním stavu zapsány na příslušných LV, v době ocenění se jedná zejména o :

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zápis do soupisu konkursní podstaty

Tato právní omezení neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože zástavní práva, v souladu s § 299, odst. 2) zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají. Rovněž účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože, v souladu s § 285 odst. 1) zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Dle vyjádření SKP (viz příloha) jsou veškeré nájemní vztahy váznoucí na oceňovaných nemovitostech neplatné, z toho důvodu k nim není přihlíženo.

3. OCENĚNÍ

3.1. Věcná hodnota

Věcná hodnota staveb je zjištěna vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (OP) jednotkovou cenou za 1 m³. Jednotková cena byla stanovena podle ukazatelů cen na měrnou a účelovou jednotku podle katalogu ÚRS Praha a.s. v CÚ 2014 a dopočtem 6 % DRN, uvažovaných pro ohodnocovanou stavbu umístěnou v dané lokalitě. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu, kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Opořebení bylo stanoveno odborným odhadem s přihlédnutím ke konstrukci, údržbě a způsobu užívání stavby.

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení směrné ceny pozemků bylo využito údajů o cenách pozemků v dané oblasti z cenové mapy a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří působících v daném regionu.

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků, obsažené v kupních smlouvách statistického vzorku mnoha desítek tisíc prodaných pozemků získaných na území města od roku 1994. Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků v období aktualizace cenové mapy, byly ceny zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v hl. m. Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejkách pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu Praha - město a byly rovněž doplněny údaji o prodejkách pozemků z vlastnictví hlavního města Prahy. Před konečným oceněním byly z ocenění vyloučeny ceny těch pozemků, které se zřetelně vymykají úrovni převažujících cen u porovnatelných pozemků. Tím bylo zamezeno zkreslení cenových údajů. Vzniklý přehled, zahrnující i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje provést objektivní analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Prahy. Takto stanovenou cenu lze považovat za dostatečně objektivní a odpovídající úrovni cen obvyklých v místě a čase.

Na základě těchto výchozích údajů byla směrná cena pozemků určena odborným odhadem s přihlédnutím ke specifikům konkrétního pozemku.

VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

Stavba	OP (m³)	jednotková cena (Kč/m³)	opořebení (%)	cena celkem (Kč)
Budova č.p. 1373	24 500	4 450	60%	43 610 000
Věcná hodnota staveb celkem zaokrouhleně				43 610 000

HODNOTA POZEMKŮ

Druh pozemku	parc. číslo	výměra (m ²)	jedn. cena (Kč/m ²)	Celkem cena (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	1052/3	7511	4000	30 044 000
ostatní plocha	1052/165	1237	4000	4 948 000
ostatní plocha	1052/179	608	4000	2 432 000
Pozemky celkem zaokrouhleně				37 424 000

VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ CELKEM

81 034 000 Kč

3.2. Výnosová hodnota

Výše nájmů je určena na základě informací místních realitních kanceláří o uzavřených obchodních případech, realizovaných ve srovnatelných podmínkách a obdobných lokalitách. Nedoložené náklady byly stanoveny odborným odhadem.

Odvození reálné kapitalizační míry nemovitostí

Při odvozování kapitalizační míry vycházíme z úrokových sazeb bankovních vkladů nebo úvěrů. O jejich výši rozhoduje zejména lhůta, velikost, rizikovost, strategie bankovního domu apod. Východiskem pro stanovení minimální výnosnosti (kapitalizační míry) nemovitosti jsou nejčastěji :

- úrokové sazby termínovaných vkladů,
- úrokové sazby dlouhodobých úvěrů,
- úrokové sazby hypotečních úvěrů.

Volba optimálního instrumentu a přijatelný odhad průměrné úrokové sazby za dobu ekonomické životnosti představuje náročný úkol je kombinací pomocných výpočtů (na základě teoretických vědomostí zejména o zvlátnostech vývojových trendů kapitalizačních měr nemovitostí) a intuice. I když vychází ze současných bankovních sazeb, musí se zaměřit zejména na predikci jejich budoucího vývoje. Charakteristickým rysem je zejména velká hodnotová proměnlivost v čase (která je v protikladu s malou hodnotovou proměnlivostí kapitalizačních měr nemovitostí).

Dále je, při odvozování kapitalizační míry, nutné uvážit rizika spojená s užíváním, případně prodejem konkrétního druhu nemovitosti. Obvykle kapitalizační míry nemovitostí leží mírně pod úrokovými sazbami dlouhodobých půjček.

Stanovení rizik

Rizika můžeme rozdělit do dvou základních skupin :

- všeobecná rizika,
- specifická rizika.

Jejich velikost se vyjadřuje rizikovými přírážkami, které se stanoví odborným odhadem. Udávají se v % a přičítají se jako rizikové prémie k úrokové míře.

Všeobecná rizika vyplývají z neočekávaných okolností, které ovlivňují celkové tržní klima - bez ohledu na komoditu. Představuje je zejména politické riziko související se stabilitou

politického systému v zemi, politickými tradicemi, legislativou, trendy hospodářské politiky státu apod.

Riziková přírážka na všeobecná rizika se v současnosti obvykle pohybuje kolem 2,0 %.

Specifická rizika se vztahují bezprostředně na nemovitost se zřetelem na konkrétní druh nemovitosti. Vyjadřuje velkou nevýhodu nemovitostí, a to nízkou likviditu (v porovnání s obchodovatelnými cennými papíry, státními obligacemi apod.). Vysoká likvidita představuje schopnost investice přeměnit se na hotovost rychle a s malou ztrátou hodnoty. Nízká likvidita je typická zejména pro unikátní aktiva, pro něž neexistuje dobře zavedený trh. Národním příkladem jsou nemovitosti, ale i starožitnosti, obrazy, apod. Vzhledem k obtížnosti přeměny investice na hotovost rychle a s minimální ztrátou, jsou tato aktiva zatížena rizikovou přírážkou, která zvyšuje míru kapitalizace.

Riziková přírážka na nižší likviditu nemovitostí se v poslední době obvykle pohybuje v rozmezí:

- | | |
|--|-----------|
| • rodinné domy, byty | 0,0 ÷ 3 % |
| • nájemní domy | 1,0 ÷ 4 % |
| • obchodní domy, administrativní objekty | 3,0 ÷ 6 % |
| • průmyslové a zemědělské objekty | 5,0 ÷ 8 % |

Riziková přírážka na nižší likviditu však nezáleží pouze na druhu nemovitosti. I dva téměř stejné rodinné domy mohou mít velmi rozdílnou míru likvidity.

Nejčastěji se kapitalizační míra nemovitosti odvozuje od úrokové sazby dlouhodobých úvěrů, v případě objektů k bydlení od sazby hypotečních úvěrů. Protože se obvykle při výpočtu výnosové hodnoty používají reálné čisté roční výnosy, musí být použita reálná kapitalizační míra nemovitosti.

Výsledná reálná kapitalizační míra nemovitosti vyplývá ze vztahu:

$$i_{rn} = \frac{100+i_n}{100+i_i} - 1 + \frac{p_{vr}}{100} + \frac{p_{sr}}{100}$$

kde značí :

i_n	- nominální úroková míra v %	=	2,10%
i_i	- míra inflace v %	=	0,50%
p_{vr}	- přírážka na všeobecné riziko v %	=	2,00%
p_{sr}	- přírážka na specifické riziko v %	=	6,50%

$$i_{rn} = \frac{102,1}{100,5} - 1 + \frac{2,00}{100} + \frac{6,50}{100} = 10,09\%$$

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODOTY NEMOVITOSTI

Objekt	Plocha (m ²)	Předpokládaný výnos (Kč/m ² /měsíc)	Roční výnos (Kč)
Příjmy			
obchodní plochy	696	2 400	1 670 400 Kč
kancelářské plochy	3590	1 800	6 462 000 Kč
v ýrobní plochy	2590	1 200	3 108 000 Kč
venkovní plochy	420	600	252 000 Kč
Celkem			11 492 400 Kč
Odhad ztráty nájmu 15%			1 723 860 Kč
Příjmy celkem			9 768 540 Kč
Výdaje			
pojistné			80 000 Kč
daň z nemovitosti			50 000 Kč
opravy, údržba a správa			240 000 Kč
střádací odpisy			800 000 Kč
Výdaje celkem zaokrouhleně			1 170 000 Kč
Roční čistý výnos zaokrouhleně			8 598 540 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace			10,09%
Výnosová hodnota nemovitosti zaokrouhleně			85 201 000 Kč

3.3. Porovnávací hodnota

Rekapitulace základních parametrů oceňované nemovitosti:

Celková výměra ploch	7 296 m ²
Celková výměra pozemků	9 356 m ²

Referenční objekty :

Administrativní budova, Čs. exilu 2062/8, Praha 4

Novostavba kancelářské budovy, kancelářské prostory jsou variabilní, klimatizované. 33 parkovacích stání, výtah, el. zabezpečení objektu. V horních patrech jsou tři byty 1+kk, 2+kk s terasou. Zastavěná plocha 494 m², užitná plocha 1810 m², plocha pozemků 3002 m².

Cena: 80,0 mil. Kč

Nabízí: M & M reality holding, Krakovská 1675/2, Praha 1, pod zn. 340074

Hala s administrativní budovou, Modřanská 97, Braník

Výrobní hala se sklady a dvoupatrovou administrativní budovou. Příjezd do výrobní haly z ulice Modřanská. Hlavní část budovy pro výrobu 850 m². Druhá část výrobní haly o 2 patrech o celkové výměře 1600 m². Administrativní budova o 400 m². Příjezd do haly je dimenzován na nákladní vozy. V minulosti byl tento soubor budov využíván jako lakovna pro speciální vozidla.

cena : 59,0 mil. Kč

nabízí : RE/MAX Atrium, U Kublova 1, Praha 4, pod zn.: N00461

Administrativní budova U Pergamenky 1145/12, Holešovice

Budova po rekonstrukci, o jednom podzemním a devíti nadzemních podlažích. Podlahová plocha 5567 m², zastavěná plocha 710 m²; pozemky celkem cca 1468 m².

cena : 99,0 mil. Kč

nabízí : M & M reality holding, Krakovská 1675/2, Praha 1, pod zn. 306959

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, její velikosti, technickému stavu, vybavení, způsobu využití, nabídkovému charakteru cen srovnávacích objektů, způsobu prodeje, na základě konzultací s realitními kancelářemi odhaduji srovnatelnou cenu oceňovaných nemovitostí na

80 000 000,- Kč

4. ZÁVĚR A REKAPITULACE

Rekapitulace

Věcná hodnota	Kč	81 034 000
Výnosová hodnota	Kč	85 201 000
Porovnávací hodnota	Kč	80 000 000
Obvyklá cena	Kč	80 000 000

Celkově se dá konstatovat, že se jedná o soubor nemovitostí ve velmi dobré lokalitě, s problematickým současným využitím, ve špatném technickém stavu. Atraktivní poloha velké výměry pozemků by mohla nabízet alternativní využití novou zástavbou ať již bytovou, nebo komerční. Intenzita využití těchto pozemků je však ovlivněna existujícími omezeními, popsány v bodě 2.1 tohoto posudku.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti nezátížené zástavním právem ve výši :

80 000 000,- Kč

slovy: Osmdesátmilionů Kč

V Praze 25.5. 2015

Ing. Luděk Hůrka
Veverkova 24
170 00 Praha 7
telefon: 602 373 102
e-mail: ing.hurka@gmail.com



5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

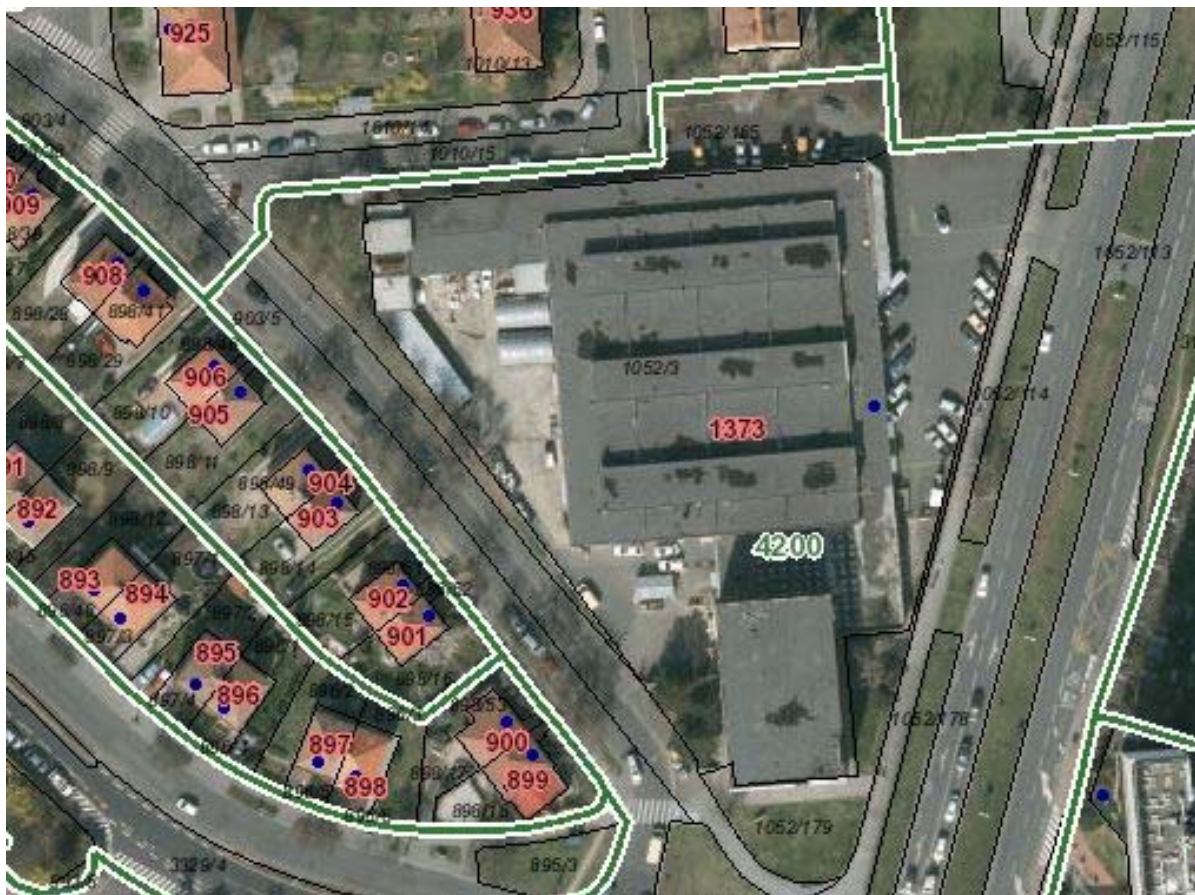
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze dne 27.5.1992, č.j. Spr 197/91 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5105-075/2015 znaleckého deníku.

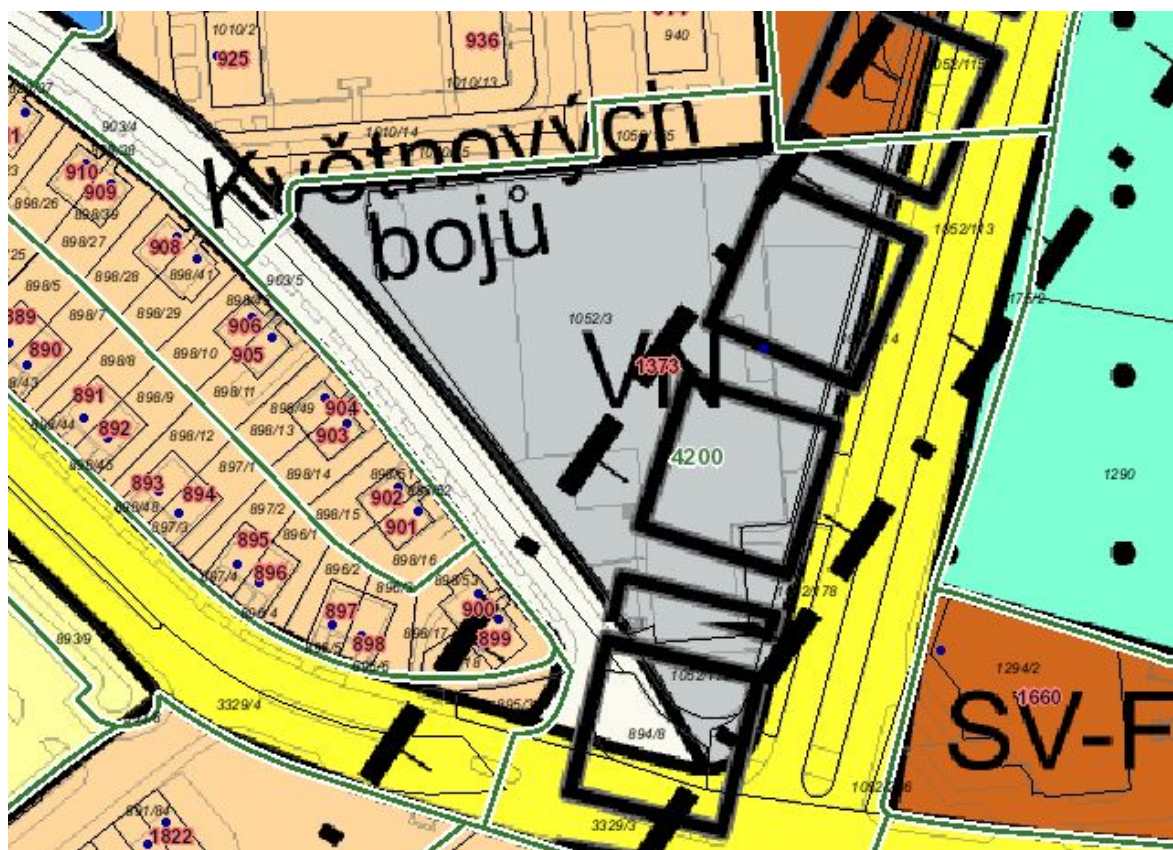


6. PŘÍLOHY

- soutisk katastrální mapy a ortofotomapy
- výřez územního plánu
- vyjádření SKP



Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy



Výřez územního plánu

Popis právního stavu kolem nemovitostí na Strži do dražební vyhlášky

Ing. Eva Mikulčáková, správkyně konkursní podstaty (SKP) úpadce NAP a.s., v níž jsou předmětné nemovitosti platně a účinně sepsány, je oprávněna tyto zpeněžit zejména z následujících důvodů:

a) usnesením MS v Praze, č.j.: 80 K 66/2000-26, ze dne 3.4.2001, byl prohlášen konkurs na majetek úpadce spol. NAP a.s. a SKP byla ustanovena Ing. Eva Mikulčáková,

b) předmětné nemovitosti byly do KP řádně sepsány (i) dle ust. § 19 ZKV (pro pochybnosti o platnosti nabývacího titulu současných vlastníků předmětných nemovitostí) dne 11.4.2001, (ii) dle ust. § 27 odst. 5 ZKV (pro existenci pohledávek osob zajištěných zástavními právy k předmětným nemovitostem) dne 12.11.2001,

c) všechny vylučovací (excindační) spory v rámci konkursu úpadce NAP a.s. jsou **pravomocně skončeny** ve prospěch SKP:

- dne 7.11.2001 podal vylučovací žalobu 6/10 spoluvlastník předmětných nemovitostí spol. Oyster Invest a.s.; žaloba byla rozsudkem MS v Praze, sp. zn.: 51 Cm 303/2001-211, ze dne 22.3.2010 zamítnuta, VS v Praze, jako soud odvolací tento rozsudek potvrdil rozsudkem sp. zn.: 15 Cmo 126/2010-256, ze dne 11.11.2010, dovolání bylo usnesením NS ČR, sp. zn.: 29 Cdo 255/2012-313, ze dne 30.8.2012, odmítnuto,
- dne 4.12.2001 podal vylučovací žalobu 4/10 spoluvlastník předmětných nemovitostí spol. NEMOKREDIT a.s.; žaloba byla rozsudkem MS v Praze, sp. zn.: 24 Cm 337/2001-294, ze dne 7.1.2011 zamítnuta, VS v Praze, jako soud odvolací tento rozsudek potvrdil rozsudkem sp. zn.: 15 Cmo 26/2011-327, ze dne 12.5.2011, dovolání bylo usnesením NS ČR, sp. zn.: 29 Cdo 4088/2011-349, ze dne 30.1.2013, odmítnuto; vylučovací žaloba se týkala (pro chybu konkursního soudu) pouze pozemků,
- dne 23.10.2008 podal vylučovací žalobu 4/10 spoluvlastník předmětných nemovitostí spol. NEMOKREDIT a.s.; žaloba byla rozsudkem MS v Praze, sp. zn.: 58 Cm 59/2008-307, ze dne 14.10.2013 zamítnuta, VS v Praze, jako soud odvolací tento rozsudek potvrdil rozsudkem sp. zn.: 10 Cmo 4/2014-352, ze dne 5.2.2015, dovolání bylo žalobcem podáno, zatím o něm nebylo NS ČR rozhodnuto (rozhodnutí, které se očekává za cca rok a půl, však již nemůže zpochybnit vlastnické právo vydražitele); vylučovací žaloba se týkala (pro chybu konkursního soudu) pouze budov na pozemcích ad d),

d) dle ust. § 27 ZKV lze majetek v konkursní podstatě zpeněžit ve veřejné dražbě.

e) předmětné nemovitosti jsou **neoprávněně** užívány 3. osobami, přičemž:

- **nájemcem** je, **bez souhlasu SKP**, spol. **Support Estates s.r.o.**, IČ: 01616374, se sídlem: Toužimská 720, Letňany, 199 00 Praha 9,
- **podnájemci** jsou, bez souhlasu SKP, (i) spol. **Webasto Thermo & Comfort Czech Republic s.r.o.**, IČ: 25146602, se sídlem: Na Strži 1373, 140 00 Praha 4, (ii) spol. **PRAGOS auto s.r.o.**, IČ: 26463873, se sídlem: Na Strži 1373/35, 140 00 Praha 4, (iii) spol. **Meteor Motor Tech CR, s.r.o.**, IČ: 27440966, se sídlem: Kutnohorská 181, 109 00 Praha 10,

Nájemní smlouva spol. Support Estates s.r.o. ze dne 22.7.2013 je **absolutně neplatná** pro rozpor s **ust. § 18 odst. 3 ZKV** (absence souhlasu SKP), **shodně tak jak veškeré podnájemní smlouvy** uzavřené uvedeným nájemcem, tak i jiné případně existující užívací tituly 3. osob.

Shora uvedená rozhodnutí soudů jsou zájemcům k dispozici u dražebníka.