

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3155-10/20

o obvyklé ceně nemovité věci provozního areálu občanské vybavenosti čp 1373 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 1052/3 a pozemkových parcel ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč, obec Praha, okres hl.m. Praha

Objednavatel znaleckého posudku: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21 21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku: určení obvyklé ceny nemovité věci provozního areálu občanské vybavenosti čp 1373 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 1052/3 a pozemkových parcel ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč, obec Praha, okres hl.m. Praha za účelem veřejné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 23.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 12 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci provozního areálu občanské vybavenosti čp 1373 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 1052/3 a pozemkových parcel ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč, obec Praha, okres hl.m. Praha

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Provozní areál občanské vybavenosti čp. 1373 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. 1052/3 a pozemkových parcel ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč, obec Praha, okres hl.m. Praha

Adresa předmětu ocenění: Na Strži - Jeremenkova 1373
110 00 Praha

LV: 65

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Krč

Počet obyvatel: 1 294 513

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 23.5.2020 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ pro hl.m. Praha ze dne 11.5.2020 pro k.ú. Krč LV 65 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Krč v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka se zaměřením provozního areálu občanské vybavenosti čp. 1373 v k.ú. Krč tj. jeho staveb, pozemků, venkovních úprav
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace provozního areálu občanské vybavenosti exteriéru a dostupných interiérů staveb, pozemku
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti v daném místě a čase
- fotokopie neúplné stavební dokumentace ověřené ONV Praha 4 v roce 1966
- předchozí znalecké posudky z let 1995 a 1999
- nájemní smlouvy platné v době ocenění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle údajů na výpisu z KN KÚ Praha město pro k.ú. Krč, LV 65:

- NEMOKREDIT a.s., Ondříčkova 580/39 130 00 Praha 3, IČ: 25057111 4/10
- OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 273 51 Pavlov, IČ: 25792369 6/10

Nemovité věci jsou dle KN KÚ Praha město mimo jiné závady zapsány do soupisu konkurzní podstaty

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci provozního areálu označeného jako občanská vybavenost na

pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. 1052/3 a dalších pozemkových parcelách ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 předložil objednatel posudku výše uvedení podklady. Veškeré ostatní dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou a zaměřením nemovité věci. Objednatel posudku zajistil přístup do nemovité věci až na malou část prostor přízemního podlaží a 1. a 3. patro nárožní budovy, které nebyly zpřístupněny. Informace s stáří provozních staveb se zakládá na vydaných dokladech ONV Praha 4. Stavební povolení bylo vydáno v roce 1966 /viz. uváděná stavební dokumentace/, povolení k užívání pak v roce 1969. V letech 1991 a 1992 dílčí kolaudace /povolení k užívání/ prodejny a výstavních prostor automobilů.

V průběhu užívání byly prováděny dílčí rekonstrukce a modernizace. V roce 1982 výměna výměníku tepla a zateplení štitových zdí. V části objektu autoservisu v roce 1991 rekonstrukce vratnice, v roce 1995 zateplení obvodového pláště na severní straně, a severní části haly /prostor pro zákazníky, jídelny, kanceláří rozvodny a olej. hospodářství/. V letech 1996 - 1997 došlo k dispozičním změnám na východní straně haly, k vyzdění obvodového pláště a zavěšeného keramického obkladu, skleněný plášť, k výměně okenních a dveřních otvorů, úpravy povrchů zejména keramických obkladů v soc. vybavenosti. V roce 2017 byla provedena poslední větší rekonstrukce sestávající se z úprav v přijímací kanceláři zákazníků, výdeje a kontroly vozidel. Byla provedena úprava nátěrem čelní fasády podél ulice Na Strži. Byla provedena celková rekonstrukce prodejního a výstavního prostoru vozidel včetně recepce, kanceláře a děleného soc. zařízení/ viz. foto/. V průběhu užívání bylo přistoupeno ke změně způsobu vytápění. Každá jednotka má svoje vlastní lokální ústřední vytápění na plyn. Vytápění haly autoservisu je trojí teplovzdušné - kotel na plyn v prostoru haly, kotelná použitý olej v prostoru klempírny a lakovny a plynový kotel pro vytápění předních prostor kanceláří, příjmu a výdeje vozidel.

Dle provedené prohlídky se konstatuje, že jde o původní stavby postavené pro provoz autoservisu a jeho zázemí, v nárožní vícepodlažní budově je v přízemí obchodní a výstavní místo automobilů, kanceláře dalšího nájemce, vyšší podlaží jsou skladová /pneu a náhradní díly/. Vybavenost a stav obou hlavních provozních staveb je standardní i nadstandardní.

Obsahem provozního areálu občanské vybavenosti jsou tedy:

- hala autoservisu se všemi doprovodnými prostory lakovny, klempírny, pneuservisu, myčky, skladu, kanceláří, sociálních zařízení, jídelny, šaten s umývárnou, příjem a výdej vozidel které jsou obestavěny ze dvou stran haly. Do těchto prostor se zahrnují i prostory nájemce f. Webasto,
- nárožní čtyřpodlažní budova prodejního a výstavního místa automobilů s kanceláří a soc. vybavení, další kanceláře v přízemním podlaží, využití 1. a 3. patra nespécifikováno. 2. patro užívané autoservisem jako sklad sezónních pneu,
- trafostanice v západní nároží pozemku,
- venkovní úpravy spočívající zejména v oplocení pozemku s vraty a vrátky, zpevněné plochy na nádvoří pro parkování vozidel zákazníků, zpevněné plochy obou dvorů - za halou autoservisu a za budovou prodeje vozidel, napojení areálu na inž. síť města.

Tak jak byly obě stavby provozního areálu shledány objemově odpovídají původní stavební dokumentaci z roku 1966 podle níž byly postaveny. Později popsané dílčí úpravy a rekonstrukce nejsou dokladově doloženy.

Provozní areál je napojen na všechny inž. síť města. Vytápění je na vlastní zdroje na plyn /zrušeno původní dálkové vytápění/.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. 1052/3 a pozemkové parcely ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 tvoří s provozními stavbami občanské vybavenosti čp. 1373 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Areál staveb je provozní dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci exteriérů a interiérů staveb, pozemku, /viz. příloha/.

Pozemek na němž je areál občanské vybavenosti položen je dle územního v zóně ploch pro výrobu a skladování.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že provozní areál občanské vybavenosti čp 1373 a pozemku je umístěn na frekventované křižovatce ulic Na Strži a Jeremenkova v Praze 4 - Krči zásadně v obytné zóně, přes ulici Na Strži je hotel a krčsky hřbitov. Městskými komunikacemi je blízký nájezd na ulici 5. května co počátek dálnice D1. Městská hromadná doprava proti areálu s dojezdem na stanici metra Pankrác a Budějovická. Příjezd na pozemek z obou městských ulic Na Strži pro autoservis a V rovinách pro plochy za oběma hlavními stavbami. Nemovitá věc provozního areálu občanské vybavenosti je postavena jako samostatná na vlastním nárožním pozemku jež je ze všech stran lemován městskými ulicemi /Na Strži, V rovinách a Květnových bojů/.

Na pozemku jsou provedeny venkovní úpravy. Jde zejména o oplocení areálu, které je provedeno ve všech trasách stejně na betonovém prahu nebo na betonových opěrných zdech z ocel. sloupků a pletiva v rámech. Plot obsahuje ocelová vrata s plechem a pletivem v ulici V rovinách a ocelovou pojezdovou bránu u ulice Na Strži pro autoservis. V okolí staveb jsou provedeny zpevněné plochy betonové /za halou/ a asfaltové jako pojezdové nebo jako parkovací. Nároží pozemku před prodejním místem automobilů je nověji vydlážděno ze zámkové dlažby stejně tak i výjezd z vydávací místnosti automobilů k ulici Na Strži. V prostoru dvora za nárožní budovou jsou předloženy betonové schody a nákladová rampa, v témže prostoru dvora postavena plechová garáž. Inženýrské sítě jsou do areálu přivedeny zejména z ulice V rovinách, Na Strži vodovod a dešťová kanalizace.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je soubor pozemkových parcel - dominantní zastavěné plochy půdorysně souhlasné s půdorysem všech staveb s nádvořími autoservisu na západní a severní straně a dvou dvorů za stavbami k ulici V rovinách. Dvě pozemkové parcely ostatní plochy ostatní komunikace jsou plošně menší a půdorysně pozemek doplňují do kompaktního půdorysu vhodného pro provoz areálu zejména na nároží pozemku /p.č. 1052/179/. Celkový půdorys pozemku je trojúhelníkový, povrchově zásadně rovinný, jen přední dvůr se svažuje k ulici V rovinách. V blízkém okolí nemovité věci je dostupná jen základní infrastruktura /obchod s potravinami/, vyšší pak v oblasti metra stanic Pankrác /Arkády/ a Budějovická /DBK/.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Provozní areál občanské vybavenosti čp 1373

Nález:

Jde o ocenění provozního areálu občanské vybavenosti obsahujícího soubor zásadně dvou provozně propojených staveb různé stavební konstrukce. V západním nároží pozemku je postavena trafostanice obsluhující areál. Hlavními součástmi komplexu staveb jsou:

- **hala autoservisu s přístavbami**

Hala autoservisu je jednopodlažní, třílodní, základní půdorys haly je ze dvou stran doplněn nižšími

přístavky na severní a východní straně. Konstrukce haly je ocelová šroubovaná vnitřních sloupů a průvlaků, zastřešení je plochou střechou s živičnou krytinou, hala je prosvětlována třemi obdélníkovými světlíky tvořenými stejnou konstrukcí i zastřešením. Stropy všech částí haly i přístavků tvoří žebírkové průmyslové panely bez dalšího podhledu. Obvodový plášť je vyzděný jen co se týká parapetu, jinak prosklený z ocel. jednoduchých oken. Fasády přístavků - na východní straně je keramický obklad s nátěrem, severní strana z boletických panelů. Hlavní fasáda autoservisu je osazena novými plastovými okny, výkladci a vraty. To platí i u provozní jednotky nájemce f.Webasto. Venkovní úpravy dvorních stran haly jsou z hladké omítky s nátěrem nebo bez nátěru/ omítky na atikách částečně opadané/. Interiér haly tvoří jen nosná konstrukce sloupů a zastřešení, omítky přístavků a podlaha ze solené dlažby v hlavním prostoru. Jednotlivé dílčí provozní prostory jsou upraveny dle požadavků na ně, tj. jsou obloženy keramickými obklady a dlažbami /myčka, pneuservis/. V jednotlivých provozech haly je osazena příslušná strojní technologie ve vlastnictví nájemce.

V přístavcích haly jsou umístěny provozní i sociální prostory. V severním přístavku jsou šatny a umývárny zaměstnanců se zařizovacími předměty, keramickými obklady a dlažbami, jídelna s keramickou dlažbou s kuch. vybavením, kanceláře, rozvodna. Ve východních přístavcích jsou umístěny kanceláře příjmu s dlažbou i koberci, vedoucího a účtárny s koberci. Dále prostory parkování opravených vozidel a kontroly s keramickými dlažbami. Kanceláře se sníženými podhledy. Jak již uvedeno výplně otvorů plastové, jen okna v kancelářích na severní straně jsou původní dřevěné zdvojené. Vnitřní dveře také plastové nebo nové hladké. Vytápění haly a přístavků je třemi nezávislými zdroji. Kotel na plyn pro přední přístavky kanceláří, příjmu a výdeje, Kotel na plyn v hale pro teplovzdušné vytápění prostoru haly a kotel na použité oleje s prostoru klempírny a lakovny. Ohřev TUV je z ele. boilerů pro soc. vybavenost zaměstnanců, v ostatních soc. vybaveních ohřev lokální elektro. V hale jsou mimo šatny a umývárny zaměstnanců další dvě soc. zařízení záchodů s keramickými obklady a dlažbami pro pracovníky na hale a soc. zařízení rekonstruované pro pracovníky kanceláří příjmu a výdeje vozidel, vedení autoservisu.

Součástí přístavků na východní straně na jejich jižním konci je i samostatná provozní jednotka kanceláří a skladů nájemce f.Webasto. Jde o prostory s hlavní prodejní kanceláří s keramickou dlažbou, podhled zavěšený lamelový, zasedací místnosti také s dlažbou, obě prostory s plastovými výkladci, kancelář skladníka s podlahou se solenou dlažbou, dvěma prostory skladů se stejnou solenou dlažbou, soc. vybavenost záchodu a čajové kuchyně s ele. průtokovým ohřevačem vody, záchod s WC mísou kombi, vše s keramickými obklady a dlažbami. Jednotka má vlastní etážové plynové vytápění. Zastropení tvoří stejné průmyslové panely s prosvětlovacími kulatými světlíky „čočkami“, které vykazují znaky zatékání/ viz. foto/.

- budova prodejního místa vozidel a skladů

Jde o nárožní budovu jednoduchého obdélníkového půdorysu, čtyřpodlažní s částečným podzemním podlažím dnes neužívaným, původně pro umístění výměníku tepla. Budova je postavena ze železobetonového montovaného skeletu, vnitřní schody jsou betonové dvouramenné s teracovou úpravou. Stropy rovné montované panelové, střecha plochá se živičnou krytinou, klempířské konstrukce úplně z Pz plechu. Obvodový plášť je ze zavěšených boletických panelů s plastovými okny, štítové stěny zatepleny z ocelovými lamelami. Obvodový plášť volných stran přízemního podlaží je celoprosklený v plastových výkladcích a dveřích. Ve dvoře pak keramický obklad. Je instalován výtah. Přízemní podlaží je nově rekonstruováno /2017/ aby splňovalo prodejní účel nájemce, hlavní prostor s keramickými dlažbami, lamelový zavěšený podhled s osvětlením. Zázemím prodejního místa je kancelář s kobercem oddělena jen skleněnou stěnou, kuchyňka s kuch. nábytkem, dřezem, bez obkladu není zprovozněna bez napojení na TI. Sociální zařízení dělené, nové zařizovací předměty záchodů, pisoiry, umyvadla, keramické obklady a dlažby, plastové okno, hladké

dveře do ocel. zárubní. Vydávací místnost vozidel se stejnou dlažbou a výkladci. Prodejna s vlastním plynovým vytápěním bez teplé vody.

Z této budovy bylo dále zpřístupněné už jen III.NP/2. patro/, které slouží ve všech svých prostorách skladování sezónních pneu. Ve 2. patře/III.NP/ je solená a teracová dlažba, okna plastová v zavěšených boletických panelech. Prostory bez vytápění, jen provozní elektro.

U ostatních dvou podlaží tj. 1. a 3. patře /II. a IV. NP/, které nebyly zpřístupněny se předpokládají stejné stavební konstrukce.

- trafostanice

Je postavena v samém západním koutu pozemku, zděná stavba, přízemní, stropy železobetonové, výškově členitá jednak pod zemí /přívod kabelů/, jednak i v hlavní transformovně /vyvýšený strop transformovny/, vnější škrábané břizolitové omítky, plochá střecha s živičnou krytinou, klempířské konstrukce střechy z Pz. Ocelové dvoukřídlé dveře a vrata plná plechová. Rozvody elektro světelné, hromosvod. Vnitřní hladké omítky, betonové podlahy, okna dřevěná zdvojená a sklobeton. V jedné místnosti světlík jednoduše zasklený. Součástí stavby jsou i přidružené prostory skladu, dílny. Vnější plášť údržbově zanedbán /nátěry klempířských konstrukcí..../.

POZNÁMKA k popisu staveb.

Při prohlídce byly u staveb výše popsaných sledovány jen hlavní viditelné stavební konstrukce, nebyly například zjišťovány skladby podlah, krytin, použité materiály, ZTI, elektro, atd.

Výměry/čistá pronajímatelná plocha/

Čistá pronajímatelná plocha místností a prostor budovy a haly nebyla zaměřována ani jinak zjišťována např. z projektové dokumentace atd.

Čistá pronajímatelná plocha v členění dle užívání jednotlivých druhů místností a prostorů staveb je převzata z předchozích vlastních znaleckých posudků vypracovaných pro soudní projednávání v letech 2012,2013 a 2017. V areálu staveb se nachází dle těchto dokladů následující druhy a výměry nebytových provozních prostor:

- kanceláře	470 m ²
- sklady	1.400 m ²
- dílny	2.230 m ²
- obchodní plochy	470 m ²

Pro tyto druhy provozních prostor byla provedena cenová statistika - analýza trhu s nájmy nemovitých věcí v daném místě a aktuálním čase.

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Provozní areál občanské vybavenosti čp. 11373

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena metodou výnosovou. Tato metoda byla zvolena proto, že areál je včetně pozemků většinou pronajat soukromým subjektům na základě platných nájemních smluv. Do výpočtu výnosové metody jsou dále zavedeny průměrné aktuální nabízené ceny nájmu prostor dle jejich druhového využívání, nikoliv nájemné uvedené v nájemních smlouvách. Dále je argumentem to, že nájemní smlouvy jsou sjednány na dobu neurčitou s krátkými výpovědními lhůtami.

V daném prostředí hl.m. Prahy - Prahy 4, k.ú. Krč a nejbližšího okolí bylo pro určení obvyklého nájemného dosaženo dostačujícího počtu informací jako reprezentantů o nabídkách porovnatelných nájmu pro jednotlivé druhy prostor. Dále viz. porovnávací tabulky:

- kanceláře

lokality	výměra/m ² /	nájemné /Kč/m ² /měs.
----------	-------------------------	----------------------------------

Praha 4, k.ú. Krč, okolí ulice Na Strži.

V této silně se rozvíjející se oblasti výstavbou nových administrativních center bylo zabezpečeno množství nabídek nájmu kancelářských prostor. Kancelářské prostory je však nutno posuzovat ve dvou rozdílných kvalitativních úrovních. Jednak kanceláře v nově postavených budovách v ulicích Na Strži, Pujmanové a Na Pankráci kde bylo shledáno 30 nabídek pronájmů ve výměrách od cca 50 do cca 400m² a kde se nabízená cena pohybuje v rozmezí 386 do 452,- Kč/m²/měsíc, z toho potom vážený průměr 397,- Kč/m²/měsíc.

Dále se pak vyskytují nabídky na pronájem kanceláří v původní nebo dřívější zástavbě v okolí ulice Na Strži, které charakterově více odpovídají kancelářským prostorům oceňovaného areálu obč. vybavenosti. Porovnávací tabulka:

Hvězdova	148	270
Návrší	402	328
A. Staška	274	200
Vyskočilova	385	347
Bartáková	178	213
Vyskočilova	260	370
Horáčkova	115	230
Na Hřebenech II	554	379
A. Staška	211	320
Bartáková	142	312
Pujmanové	344	248
Hvězdova	156	300
„-“	145	386
Vyskočilova	406	348
A. Staška	271	355
Vyskočilova	483	346
Pujmanové	120	246
A. Staška	171	355

Průměrná nabízená cena pronájmů kancelářských prostor vč. soc. vybavenosti v daném místě a aktuálním čase v původní a dřívější výstavbě 303,- Kč/m²/měsíc

Z těchto dvou údajů se váženým průměrem obou kategorií kancelářských prostor potom určuje obvyklá cena nájmu na 360,- Kč/m²/měs

- výrobní prostory

lokality	výměra/m2/	nájemné/Kč/m2/měs
U Čihadel	1.418	119
P-4 Háje	939	149
Průměrná nabízená cena pronájmů výrobních prostor včetně soc. vybavenosti v daném místě a aktuálním čase		134,- Kč/m2/měs

- obchodní prostory/showroom/

lokality	výměra/m2/	nájemné/Kč/m2/měs/
Praha 4		
Branická	103	300
Libušská	103	281
Na Strži	110	272
Štúrova	490	400
Na Strži	235	458
Baarova	140	321
Na Klauďiánce	132	180
Na Pankráci	132	407
U družstev	150	200
Vyskočilova	190	330
Jeremenkova	159	251

Průměrná nabízená cena pronájmů obchodních prostor včetně sociální vybavenosti v daném místě a aktuálním čase je 310,- Kč/m2/měs

- sklady

lokality	výměra/m2/	nájemné/Kč/m2/měs
Praha 4		
Vladimírova	207	193
Ohradní	322	159
Michelská	193	160
Vrbova	285	200
P- 4	130	88
Michle	500	155
Ohradní	241	179
Pujmanové	396	50
Jivenská	49	150
U družstva Ideál	95	79
P - 4 Michle	25	120

Průměrná nabízená cena pronájmů skladových prostor v daném místě a aktuálním čase 139,- Kč/m2/měs

Výpočet obvyklé ceny výnosovou metodou

Zajištěný stabilizovaný roční výnos z nájemného

- kanceláře	
470 m ² * 360,- Kč/m ² /měs =	169.200,- Kč
- výrobní prostory	
2.230 m ² * 134,- Kč/m ² /měs =	298.820,- Kč
- obchodní prostory	
470 m ² * 310,- Kč/m ² /měs =	145.700,- Kč
- sklady	
1.400 m ² * 139,- Kč/m ² /měs =	194.600,- Kč
<hr/>	
celkem	808.320,- Kč

Z toho roční nájemné
808.320,- Kč * 12 = 9,699.840,- Kč

Kalkulovaný výpadek nájemného 5% z důvodu prakticky jen jednoho rozhodujícího nájemce /běžná údržba, lokální havárie, výpadky médií.../, potom:
9,699.840,- Kč * 1,00 - 0,05 / = 9,214.848,- Kč

Náklady spojené s provozem nemovité věci

Objednatel ani konkursní správce nedoložili zpracovateli posudku konkrétní náklady spojené s provozem nemovité věci/ daň nemovitosti, pojištění, běžné opravy /neinvestiční/, odpisy/. Proto jsou náklady spojené s provozem nemovité věci určeny procentuální sazbou ve výši 15%, což je míra nákladů používání pro ocenění obvyklou cenou pro finanční instituce např. pro zajištění úvěrů. Potom:

9,214.848,- Kč * 1,00 - 0,15 / = 7,832.620,- Kč

Čisté roční nájemné 7,832.620,- Kč

Míra kapitalizace

Nemovitá věc provozního areálu občanské vybavenosti je využita víceúčelově. Míra kapitalizace čistého ročního zajištěného nájemného proto bude složena váhovým poměrem dle zastoupení jednotlivých druhů využívání areálu. Míry kapitalizace pro jednotlivé druhy využití jsou převzaty z oceňovacího předpisu.

druh využití	míra kapitalizace/%/	váha /zastoupení v areálu/	poměrná míra kapitalizace/%/
kanceláře	6,5	0,1	0,65
výroba	9,5	0,5	4,75
obchod	7	0,1	0,7
sklad	6	0,3	1,8
<hr/>			
celkem			7,9

Z důvodu víceúčelového využívání nemovité věci se kapitalizační míra zohledňuje až o 0,5% z důvodu odlišných kapitalizačních měr druhů využívání. Potom výsledná míra kapitalizace

7,5 %

Výpočet

$$7,832.620 : 7,5 * 100 = 104,434.933,- \text{ Kč}$$

Pozemek

Pozemek na němž jsou stavby provozního areálu občanské vybavenosti postaveny nebude samostatně oceňován, protože smluvené nájemné v nájemních smlouvách za užívání staveb je smluveno včetně užívání pozemků.

Úprava obvyklé ceny

Takto určená obvyklá cena nemovité věci výnosovou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny nájmu všech druhů využití prostor jsou ceny pouze z nabídek pronájmů provozních nemovitých věcí. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s převodem pronájmu na nového nájemce tj. provize, poplatky, právní služby a úkony a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, způsobu užívání, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury, celkovému prostředí v regionu v našem případě o 5 %. Potom:

$$104,434.933,- \text{ Kč} * /1,0-0,05/ = 99,213.187,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena nemovité věci celkem

99,213.187,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Pro účel znaleckého posudku se neuvažuje s vydražením jakéhokoliv podílu spoluvlastnictví obou podílových spoluvlastníků, nýbrž nemovitá věc jako celek.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci provozního areálu občanské vybavenosti čp 1373 atd. v k.ú. Krč, obec Praha, okres hl.m. Praha bylo zjištěno, že na nemovitou věc jsou uvalena četná zástavní práva smluvní, z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekučních řízení. Tyto právní závady nemají vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci. Zpeněžením nemovité věci v dražbě dle sdělení objednatele tyto právní závady zanikají.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě výnosu z nemovité věci, aby obvyklá cena nemovité věci provozního areálu občanské vybavenosti čp 1373 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. 1052/3 a pozemkových parcel ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 1052/165 a 1052/179 v k.ú. Krč, obec Praha, okres hl.m. Praha byla určena ke dni podání znaleckého posudku ve stavu jeho současného způsobu a umožněného druhu užívání dle platného územního plánu hl.m. Praha a po zaokrouhlení na částku

99,200.000,- Kč

tj. slovy: devadesátdevětmilionůdvěstětisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ pro hl.m. Prahu ze dne 11.5.2020 pro k.ú. Krč LV 65 včetně uvedení nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- informační mapa položení nemovité věci v hl.m. Praha
- kopie katastrální mapy k.ú. Krč v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

Hala autoservisu vč. přístavků

- 1/ a 2/ pohledy na uliční fasádu z ulice Na Strži
- 3/ pohled na zadní fasádu k ulici V rovinách
- 4/ pohled na dvorní fasádu přístavků skladů a trafostanici
- 5/ pohled na boční stranu haly k ulici V rovinách
- 6/ pohled na boční fasádu přístavků k ulici Květnových bojů
- 7/ - 13/ interiér haly a jejích provozů
- 14/ detail prosvětlovacího světlíku
- 15/ lokální zdroj tepla na opotřeбенý olej
- 16/ jídelna zaměstnanců
- 17/ šatna zaměstnanců
- 18/ - 20/ sociální zařízení zaměstnanců u šaten
- 21/ zdroje TUV pro šatny a umývárnu
- 22/ příjem oprav autoservisu
- 23 - 25/ kanceláře příjmu autoservisu
- 26/ kancelář vedoucího autoservisu
- 27/ kancelář účtárny
- 28/ parkování automobilů po opravách
- 29/ kontrolní místnost

Budova prodejního místa automobilů a skladů
30/ nárožní pohled od křižovatky ulic Jeremenkova - Na Strži
31/ pohled na boční fasádu od ulice V rovinách
32/ - 33/ interiér prodejního místa automobilů
34/ výdejní prostor automobilů
35/ kancelář prodejního místa
36/ - 37/ rekonstruované sociální zařízení prodejního místa automobilů
38/- 40/ sklad sezónních pneu ve 2. patře budovy

Provozní jednotka nájemce f. Webasto
41/ nárožní pohled na uliční fasádu z ulice Na Strži
42/ - 43/ prodejní místnost a kancelář
44/ - 45/ zasedací místnosti
46/ kancelář skladníka
47/ - 48/ sklady
49/ čajová kuchyňka
50/ záchod
51/ - 52/ detaily zatékání okolo prosvětlovacích světlíků

Trafostanice
53/ pohled na trafostanici z ulice V rovinách
54/ pohled na trafostanici z ulice Květnových bojů

V Praze 17.6.2020

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3155-10/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3155-10/20.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Vyhотовěno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
NEMOKREDIT a.s., Ondříčkova 580/39, Žižkov, 13000 Praha 3	25057111	4/10
OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov	25792369	6/10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 1052/3	7511	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Krč, č.p. 1373, obč.vyb				
P 1052/165	1237	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
P 1052/179	608	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
P Krč, č.p. 1373	obč.vyb	1052/3	památkově chráněné území

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 32 000 000,-Kč dle úv.sml. č. 17/94/84/0085

Právní účinky vkladu vznikly 21.2.1995.

Oprávnění pro

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369

Povinnost k

Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Smlouva V2 1157/1995.

POLVZ:161/1995

Z-5900161/1995-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 29.07.2013.

Z-53149/2013-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.09.2013.

Z-63154/2013-101

Listina Potvrzení o zániku zástavního práva k podílu 6/10 ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2014 09:56:08. Zápis proveden dne 03.12.2014.

V-23573/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 7 335 625,- a ve výši 8 211,-Kč s příslušenstvím
č.j.177958/99/004940/4712/3724 ze dne 22.7.99.

Právní moc nastala dnem 11.8.1999.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 77958/1999.

POLVZ:374/1999

Z-5900374/1999-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 188 124,- Kč s příslušenstvím
k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369

Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1128796/18/2102-80542-
209109 ze dne 16.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2018 14:09:55.
Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Praha

V-18352/2018-101

Pořadí k 16.03.2018 14:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1128796/18/2102-80542-
209109 ze dne 16.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2018
14:09:55. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Praha

V-18352/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.1128796/18/2102-80542-
209109 ze dne 16.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2018
14:09:55. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Praha

V-18352/2018-101

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 188 790,00 Kč s příslušenstvím
k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

okamžiku 14.08.2018 10:06:58. Zápis proveden dne 05.09.2018; uloženo na prac. Praha

V-55016/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4030919/18/2102-80542-209109 ÚZP Praha - západ ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2018 10:06:58. Zápis proveden dne 05.09.2018; uloženo na prac. Praha

V-55016/2018-101

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 183 887,- Kč s příslušenstvím k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369
Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4990560/18/2102-80542-209109 ÚZ. prac. pro Prahu-západ ze dne 28.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2018 12:18:45. Zápis proveden dne 27.12.2018; uloženo na prac. Praha

V-82083/2018-101

Pořadí k 28.11.2018 12:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4990560/18/2102-80542-209109 ÚZ. prac. pro Prahu-západ ze dne 28.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2018 12:18:45. Zápis proveden dne 27.12.2018; uloženo na prac. Praha

V-82083/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4990560/18/2102-80542-209109 ÚZ. prac. pro Prahu-západ ze dne 28.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2018 12:18:45. Zápis proveden dne 27.12.2018; uloženo na prac. Praha

V-82083/2018-101

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 188.601,- Kč s příslušenstvím k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Praha

V-35551/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j.: 3313936/19/2102-8052-209109, ÚzP Praha-západ ze dne 06.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2019 10:54:59. Zápis proveden dne 28.06.2019; uloženo na prac. Praha

V-35551/2019-101

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 188 789 Kč a příslušenství
k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369
Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j.: 4352586/19/2102-80542-209109, ÚzP Praha-západ ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 12:28:26. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Praha

V-57124/2019-101

Pořadí k 12.09.2019 12:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j.: 4352586/19/2102-80542-209109, ÚzP Praha-západ ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 12:28:26. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Praha

V-57124/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j.: 4352586/19/2102-80542-209109, ÚzP Praha-západ ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 12:28:26. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Praha

V-57124/2019-101

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávky ve výši 240.687 Kč včetně příslušenství
k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 116813/20/2010-80542-109420, ÚzP pro Prahu 10 ze dne 13.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2020 07:47:57. Zápis proveden dne 05.02.2020; uloženo na prac. Praha V-2046/2020-101

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 63 793 Kč a příslušenství
k podílu 6/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369
Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 631645/20/2110-00540-209557 ÚzP v Kladně ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 15:37:13. Zápis proveden dne 09.03.2020; uloženo na prac. Praha V-9212/2020-101

Pořadí k 13.02.2020 15:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 631645/20/2110-00540-209557 ÚzP v Kladně ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 15:37:13. Zápis proveden dne 09.03.2020; uloženo na prac. Praha V-9212/2020-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 631645/20/2110-00540-209557 ÚzP v Kladně ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 15:37:13. Zápis proveden dne 09.03.2020; uloženo na prac. Praha V-9212/2020-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

dlužník: NAP a.s., se sídlem Praha 4, Na Strži 35, IČ: 25054686

Povinnost k

NEMOKREDIT a.s., Ondříčkova 580/39, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 25057111
OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369
Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Oznamení o zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty 80 K-66/2000 ze dne 05.05.2006.

Z-33120/2006-101

o Poznámka spornosti

podáno u OS pro Prahu 4

o neexistenci zástavního práva

Oprávnění pro

NEMOKREDIT a.s., Ondříčkova 580/39, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 25057111

Povinnost k

Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ze dne 28.02.2005. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2014 21:01:13. Zápis proveden dne 02.12.2014.

Z-75903/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-18028/2017 -8

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2017 11:03:59. Zápis proveden dne 08.11.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-13665/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 6/10

povinní: 1)Autocentrum Na Strži, a.s. v likvidaci, IČ:26198207

2)OYSTER Invest a.s., IČ:25792369

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov,
RČ/IČO: 25792369

Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-18028/2017 -19 ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2017 10:53:34. Zápis proveden dne 08.11.2017; uloženo na prac. Praha

Z-49462/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 030 EX-18028/2017 -55 ze dne 04.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2018 15:04:20.

Zápis proveden dne 10.01.2018; uloženo na prac. Praha

Z-432/2018-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276,
151 23 Praha 5

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
25792369

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 32/18-8 k 206 EXE 5421/2018 ze dne 14.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2018 20:01:10. Zápis proveden dne 19.02.2018; uloženo na prac. Praha
Z-5881/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 6/10

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov,
RČ/IČO: 25792369
Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 156 EX-32/2018 20 ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2018 20:14:44. Zápis proveden dne 16.04.2018; uloženo na prac. Praha
Z-9754/2018-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 156 EX 32/2018-23 ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2018 20:37:11. Zápis proveden dne 30.04.2018; uloženo na prac. Praha
Z-14521/2018-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18,
150 00 Praha 5

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov, RČ/IČO:
25792369

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX-1188/2019 7 ze dne 29.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 20:34:21. Zápis proveden dne 04.12.2019; uloženo na prac. Praha
Z-42500/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 6/10

Povinnost k

OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov,
RČ/IČO: 25792369
Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/179, Parcela: 1052/3
Stavba: Krč, č.p. 1373

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 147 EX 1188/19-15 ze dne 02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 20:38:10. Zápis proveden dne 05.12.2019; uloženo na prac. Praha
Z-42471/2019-101

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1052/165, Parcela: 1052/3

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

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 65

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-24724/2020-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 31652/1999.

POLVZ:547/1999

Z-5900547/1999-101

Pro: OYSTER Invest a.s., Okružní 71, 27351 Pavlov

RČ/IČO: 25792369

- o Kupní smlouva V11 31653/1999.

POLVZ:548/1999

Z-5900548/1999-101

Pro: NEMOKREDIT a.s., Ondříčkova 580/39, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 25057111

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.05.2020 09:18:14







1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



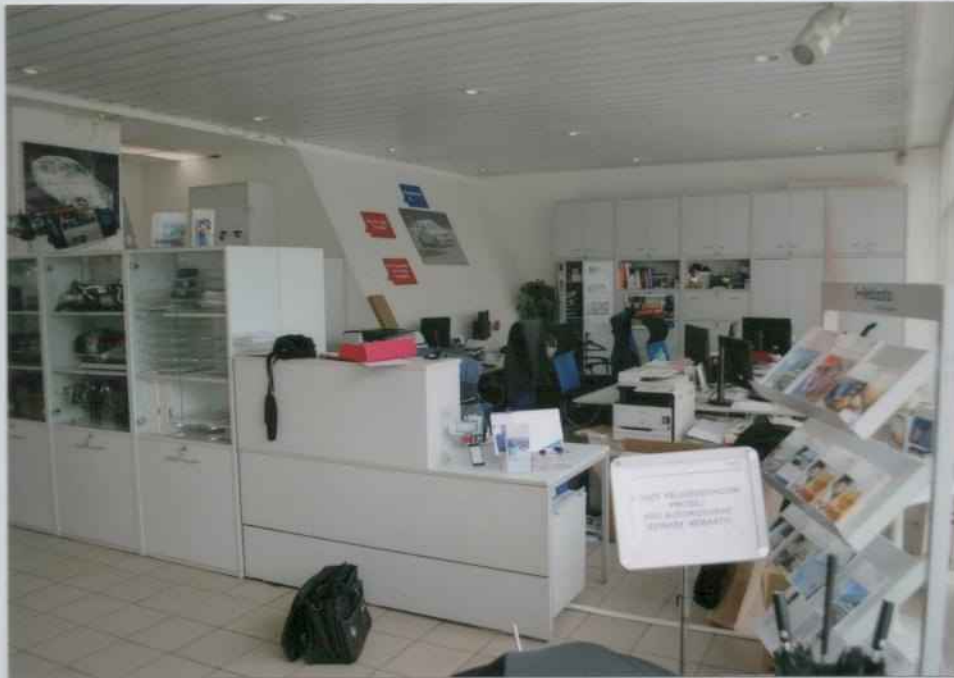
39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54