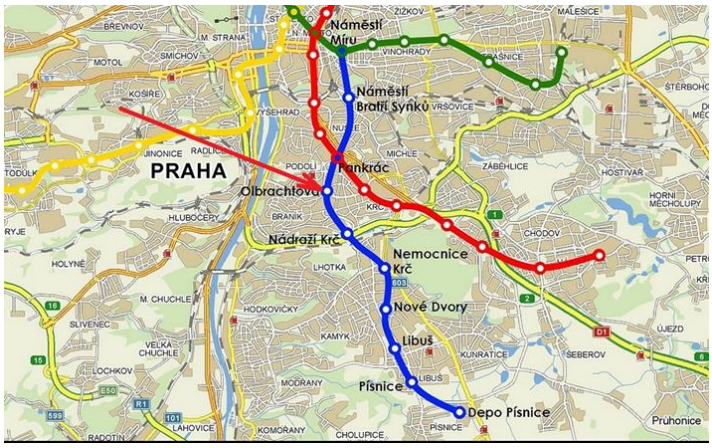
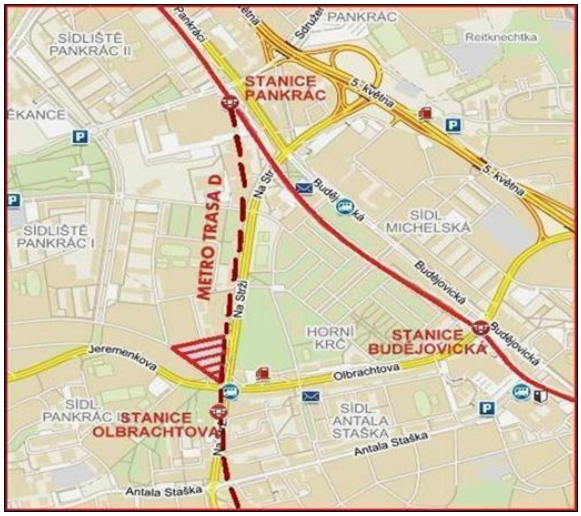
GAVLAS®
AUKČNÍ & REALITNÍ SPOLEČNOST
ZALOŽENO 1990

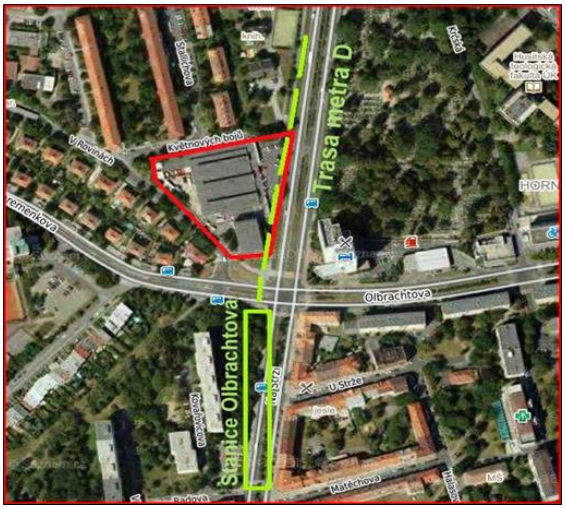
Poloha a základní popis nemovitosti

Praha 4 - Pankrác
Pozemek 9.356 m² s halou a administrativní budovou u budoucí stanice metra D – Olbrachtova, křižovatka ulic Na Strži - Jeremenkova – Olbrachtova
(dnes převážně pronajato autosalónu se servisem Škoda)

1. Poloha a okolí







Rovinný pozemek se stavbou administrativní budovy, haly a parkoviště se nachází v Praze 4 - Pankrác, přímo na frekventované křižovatce ulic Na Strži, Olbrachtova, Jeremenkova. Přímo u křižovatky je navržena stanice metra trasy D – Olbrachtova a v ose ulic Jeremenkova, Olbrachtova je navržena tramvajová trať Budějovická - Dvorce. V sousedství, přes čtyřproudou ulici Na Strži se nachází výšková budova hotelu Occidental Praha. U křižovatky jsou zastávky páteřních linek autobusů MHD – jedna zastávka od stávající stanice metra C – Budějovická. Stávající stanice metra trasy C - Pankrác a Budějovická jsou ve vzdálenosti 700 m resp. 800 m.
Okolí - Velkou výhodou pozemku je, že v jeho přímém sousedství se nenachází zástavba, která by výrazně ovlivňovala případnou budoucí výstavbu na něm. Východním směrem se nachází čtyřproudá ulice Na Strži a za ní rozsáhlá plocha hřbitova, jižním směrem křižovatka ulic Na Strži, Jeremenkova a Olbrachtova a s odstupem bytové domy, severním směrem s odstupem 15 – 20 m čtyřpodlažní bytové domy orientované k pozemku většinou slepými bočními fasádami. Pouze západním směrem přes ulici V Rovinách se nachází zástavba rodinných domů a jihovýchodním směrem přes ulici Na Strži výšková, 13NP budova hotelu Occidental.

Označení předmětu dražby:
Stavba č. p. 1373 stojící na pozemku par. č. 1052/3 a pozemky parc. č. 1052/3, 1052/179 a 1052/165 , vše zapsané na LV č. 65 pro katastrální území Krč, obec Praha.

2. Metropolitní plán - návrh

V návrhu metropolitního plánu se předmětné pozemky nacházejí v lokalitě 531/Sídliště Pankrác I. Jedná se o plochu stabilizovanou, zastavitelnou/stavební, modernistické struktury, využití území obytné. Cílem navržených regulativů v lokalitě je zachování prostorového uspořádání a s rozvojem charakteristických prvků mezi něž patří dotvoření výškové kompozice výškovou zástavbou. **Přímo na předmětných pozemcích je navržena zástavba s 12 podlažími.** Návrhový index celé lokality je i_n = 0,84, index stabilizované části i_s = 0,74. Pozemky jsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou 910-621/-/1 Trasa metra D – úsek Pankrác – Nové Dvory, a na jižním okraji jsou vyznačeny veřejně prospěšné stavby 910/-621/534/1004 vestibul stanice metra Olbrachtova a 910-622/-/2 Tramvajová trať Budějovická – Dvorce.

Podmínky využití zastavitelné obytné lokality (čl. 63):

1) Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

2) V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

3) V zastavitelné obytné lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

3. Územní plán

Územní plán Prahy 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 míru.
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, sběrny 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.
Východní část pozemků se nachází v oblasti stavební uzávěry pro veřejně prospěšnou stavbu - budoucí trasu D metra (Náměstí Míru – Nové Dvory).

4. Stručný popis

Pozemek je ucelený, trojúhelníkového tvaru, na jehož převážné části se nachází soubor staveb č.p. 1373. Stavby s přilehlými zpevněnými plochami tvořící oplocený areál. Na východní, západní a částečně severní straně jsou podél staveb provedeny venkovní zpevněné plochy pro parkování a manipulaci. Pozemek parc. č. 1052/79 nejblíže křižovatce (před a při východní straně administrativní části) je veřejně přístupný a nachází se na něm zatravněná plocha s chodníky.

Velikost pozemků dle výpisu z KN č. 65, k.ú. Krč, obec Praha, ze dne 11.5.2020.

pozemek parc.č.	1052/3 …….	7.511 m²
pozemek parc.č.	1052/165 ……	1.237 m²
pozemek parc.č.	1052/179 ……...	608 m²
celkem:		**9.356 m²**

Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek, jsou částečně oploceny a přístupné z veřejných komunikací (vjezdy na pozemky z ulice Na Strži a z ulice V Rovinách). Pozemky jsou mírně svažité k jihozápadu.
Do pozemků při jejich okraji zasahují ochranná pásma podzemního vedení VN, vodovodního řadu, plynovodu STL, telekomunikačních vedení a tepelného napáječe. Pozemky se nacházejí v památkově chráněném území, východní část pozemků se nachází v oblasti stavební uzávěry pro trasy městské kolejové dopravy – budoucí trasu I.D metra (Náměstí Míru – Nové Dvory).

Pozemky jsou napojeny na veškeré obvyklé inženýrské sítě.

Stavby na pozemku p.č. 1052/3 vznikly výstavbou mezi lety 1967 a 1969 jako značkový servis Fiat s prodejním a kancelářským zázemím a střediskem pro výchovu učňů. Tvoří je několik provozně i technicky spojených částí. Původní administrativní část je budova se čtyřmi nadzemními podlažími a částečným podsklepením (současně nevyužívané, dříve prostor výměníku). Budova je z montovaného skeletu s opláštění ze zavěšených sendvičových boletických panelů a s dodatečně vyzdívanými štíty, v přízemí je z přístupných stran plášť z celoprosklených výkladců. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Na administrativní budovu navazuje halový objekt autoservisu s administrativním a sociálním zázemím v přístavbách po východní a severní straně. Konstrukci haly tvoří ocelový skelet založený na základových patkách. Stropy jsou tvořeny železobetonovými žebírkovými panely, střecha je s živičnou krytinou. Hala je prosvětlena třemi podélnými světlíky s jednoduchým zasklením. Obvodový plášť je v části parapetů vyzděn z keramických materiálů, další části prosklené s jednoduchým zasklením. Vnitřní příčky jsou zděné nebo tvořené kovovými rámy se zasklením. Kanalizace splašková odvádí veškeré splaškové a dešťové odpadní vody do jednotné vnější kanalizace. Odpadní vody z podlah v hale a mytí osobních aut jsou svedeny do lapače benzinu a olejů a dále pak po předčištění do vnější jednotné kanalizace. Stavba je dále napojena na vodovodní a plynový řad v přilehlých ulicích. V severozápadní části se nachází trafostanice, která je s halou spojena krčkem s administrativně skladovacím využitím.
Objekt je užíván od 11. 12. 1969, byl průběžně rekonstruován (změna vytápění z původního výměníku na plynové, zateplení štítů, rekonstrukce interiérů a obvodového pláště haly). Poslední rozsáhlejší rekonstrukce proběhla v letech 1992 až 1997. Technický stav staveb je zhoršený, prováděna je jen nejnutnější údržba.

Celková zastavěná plocha všech podlaží	cca 6.600 m²
z toho montovaná hala včetně přístaveb a trafostanice	cca 4.150 m²
administrativní budova	cca 2.450 m²

Zastavěná plocha byla odměřena dražebníkem pouze ze snímku pozemkové mapy a z dokumentace pro stavební povolení z r. 1966, dražebník neručí za přesnost.

5. Aktuální využití

Téměř celá hala, dvě podlaží kancelářské budovy a venkovní plochy jsou aktuálně pronajaty autosalónu s autoservisem, zbývající malá část v halové stavbě je pronajata zastoupení výrobce klimatizace a topení pro automobily. 2. NP a 4. NP administrativní budovy jsou v současné době exekučně vyklizovány.

Celková výše nájemného 4,824 mil. Kč/rok.

© GAVLAS, spol.s r.o.

Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od správce konkurzní podstaty a nájemců, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou známy žádné změny nebo odvolání.

Praha, 26.6.2020 GAVLAS, spol. s r.o.