

Private & Confidential

Úřad městské části Praha 8

Na Košince 502/1

180 48 Praha 8

(dále také jako „Zadavatel“)

V Praze, 18. března 2021

STANOVISKO

Vážený pane Eliáši

na základě Vaší poptávky ze dne 17. 3. 2021 si Vám dovoluujeme předložit stanovisko ke znaleckému posudku č. 3557-149/2020 ze dne 30. 9. 2020 (dále také „Znalecký posudek“) vypracované naší společností Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také „GT“) ve věci vlivu předloženého geometrického plánu č. 1771-51/2021 (dále také „Geometrický plán“) na výslednou hodnotu nemovitosti v k. ú. Karlín.

Veškerá východiska, přístupy a závěry tohoto stanoviska jsou uvedeny dále v tomto dokumentu. Závěry tohoto stanoviska je možné plně pochopit po přečtení všech jeho kapitol a platí pouze pro výše uvedený účel tohoto dokumentu. Dovolujeme si vás upozornit, že v případě tohoto stanoviska se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znalecké evidence ministerstva spravedlnosti ani v jiné evidenci naší společnosti.

V případě jakýchkoli dotazů či připomínek se na nás neváhejte obrátit.

S přátelským pozdravem



Grant Thornton Appraisal services a.s.

1 VÝCHODISKO DLE ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou stavby nezapsané v katastru nemovitostí. Jedná se o stavby na pozemku parc. č. 48, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Karlín, pozemek je zapsán na LV číslo 311 v k. ú. Karlín:

- i) stavba hygienické stanice, na výše uvedené pozemkové parcele, jež zabírá celkem 439 m² zastavěné plochy (dále také „Nemovitost“).

2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ DLE ZNALECKÉHO POSUDKU

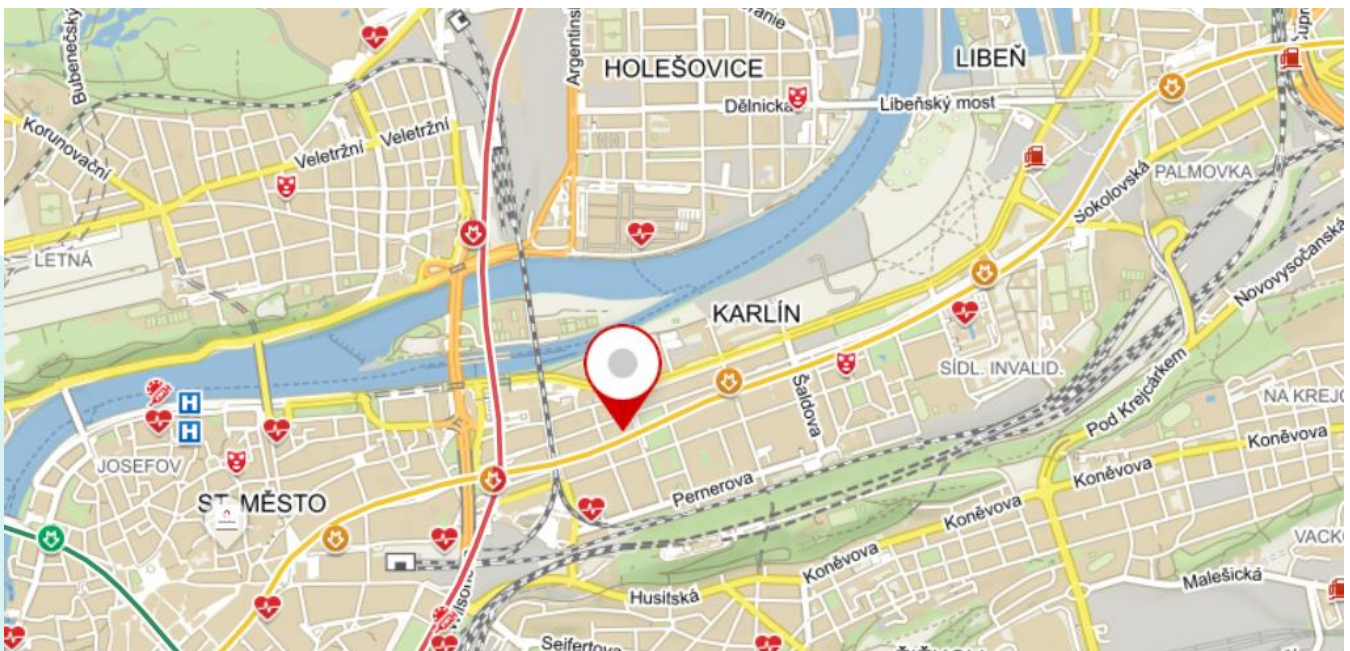
2.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 9. 2020 zástupcem GT s přítomností zástupce společnosti Osmá správa majetku a služeb a.s. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované Nemovitosti a zjištěn její skutečný stav k datu provedení místního šetření.

2.2 Poloha a popis Nemovitostí

Předmětná budova se nachází ve vnitrobloku objektu čp. 120 na adrese Sokolovská.

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitosti v rámci hlavního města Praha



Zdroj: mapy.cz

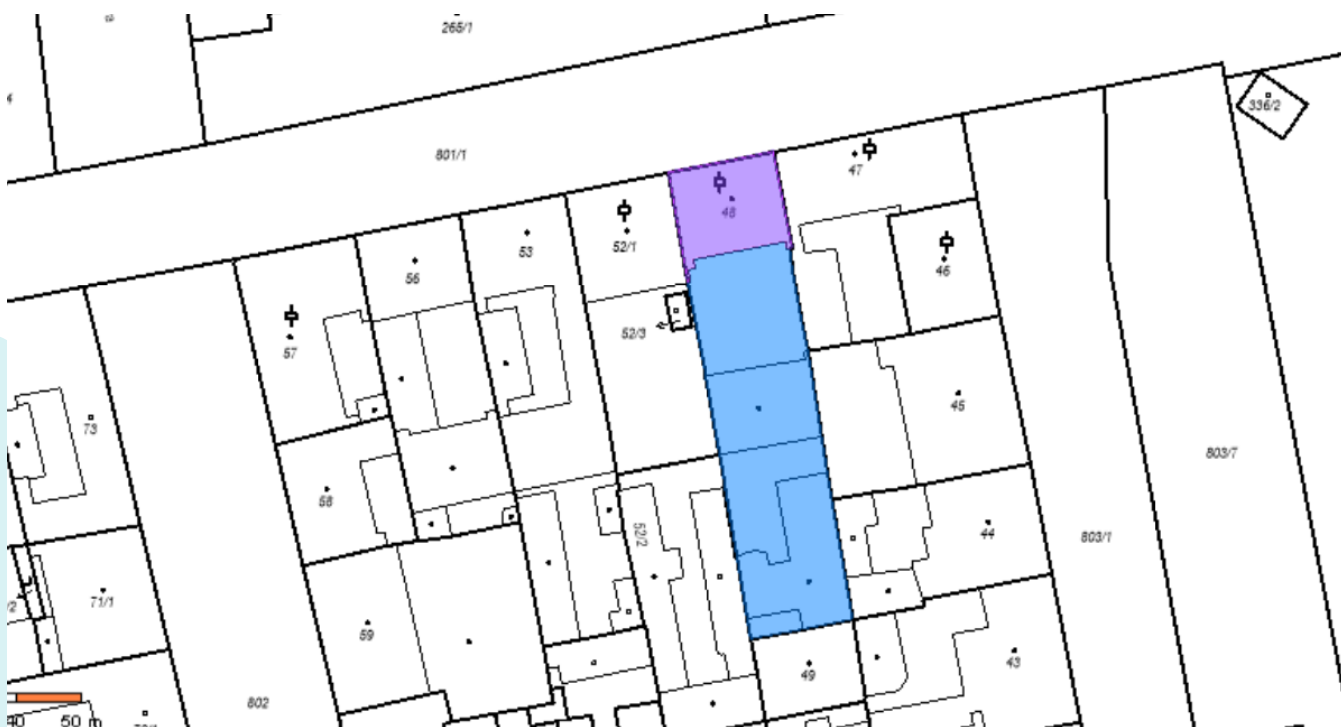
Jedná se o souvisle zastavěnou městskou část Karlín. Karlín se z průmyslové čtvrti změnil na módní centrum restaurací a nočního života. V secesních budovách a bývalých továrnách se nachází mezinárodní restaurace, vinárny a nezávislé galerie. Ve Fóru Karlín se konají koncerty světoznámých kapel, zatímco do Hudebního divadla Karlín můžete zajít na muzikál. Starý přístav obklopují moderní kancelářské budovy a kolem řeky Vltavy se linou stezky pro pěší i cyklisty. Ulice Sokolovská je rušná s tramvajovou tratí. Přibližně 50 m od objektu je Karlínské náměstí a kostel sv. Cyrila a Metoděje. Jihozápadním směrem je autobusové nádraží Florenc a následně pak Masarykovo nádraží. Severním směrem se nachází Rohanské nábřeží, na kterém se budují komerční budovy v moderním provedení, které jsou využívány především jako kanceláře a obchodní plochy. Nejbližší stanice metra je Křížkova nebo Florenc. V místě jsou parkovací zóny. Objekty v místě jsou využívány především jako pohostinství a ubytování.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

2.2.1 POPIS NEMOVITOSTI

Předmětem ocenění je pouze budova umístěná v jižní části parcely č. 48. Jedná se o druhý dvorní trakt. Na této parcele se nacházejí stavba čp. 120, která je přístupná z ulice, a dále pak budova uprostřed vnitrobloku). Oceňovaná budova není samostatně zapsaná v katastru nemovitostí. **Budova má samostatně oplocený pozemek o velikosti 439 m² (plocha měřena podle katastrální mapy, geometrický plán prozatím neexistuje)**, který je přístupný přes okolní stavby na tomto pozemku. Poloha pozemku je zobrazena na následující katastrální mapě.

Obrázek 2-2 Katastrální mapa



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

V případě rozdělení nemovitosti na více vlastníků vzniká nezajištěný přístup do oceňovaného objektu ve vnitrobloku. Aby bylo možné oceňovanou nemovitost samostatně využívat bez vlivu na okolní stavby, pak je zapotřebí nechat zapsat věcné břemeno spočívající v právu vstupu a pohybu k objektu a dále věcné břemeno vedení inženýrských sítí. V současné době není potřeba, neboť přístup a sítě jsou stejného vlastníka. V případě rozdělení vlastníků jsou věcná břemena nezbytná, proto uvažujeme jejich vznik, jinak by nebylo možné objekt ve vnitrobloku užívat.

Oceňovaný objekt má 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží. Krov neumožňuje vybudování obytného podkroví. Půdorys objektu je do písmene L. Stavba je založena na betonové konstrukci bez izolace proti spodní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropní konstrukce s ŽB žebry. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Střešní krytina je lepená svařovaná. Schodiště je betonové. Podlahy jsou betonové, převážně bez nášlapní vrstvy. Omítky jsou vápenné štukové a v prostorách se zvýšenou vlhkostí vody je proveden keramický obklad stěn. Vnější fasády je bříazolitová. Okna v objektu jsou dřevěná špaletová nebo jednoduchá, případně kovová. Dveře jsou převážně dřevěné ukotvené do dřevěných zárubní. Objekt je napojen na elektřinu, plyn, vodu a kanalizaci.

1. PP je z části pod objektem a z části vedle objektu. Do 1. PP se přichází po točitém schodišti, případně stropním ocelovým poklopem v místnosti v přízemí. V celém 1. PP jsou sklepní prostory a kotelná.

1. NP je tvořeno prostory dílen, chodbou, umývárnou, WC, a kancelářskými prostory.

2. NP je v identickém provedení jako 1. NP.

Na pozemku jsou dva ocelové přístřešky, jejichž stav je havarijní.

Objekt je více jak 5 let nevyužíván. Stavba je celkově ve špatném až havarijním stavu s vyžadovanou celkovou rekonstrukcí. Chybí veškeré vybavení. Radiátory jsou demontovány. Předpokládáme, že funkčnost inženýrských sítí je snižena. Objekt není provozuschopný. V objektu jsou z části vysklená okna, některé dveře chybí. Zařizovací předměty jsou v podstandardním stavu a jejich výměna je nezbytná. Vnitřní omítky a fasádní omítky je z části poničená. Stropní konstrukce je popraskaná. Objekt vykazuje snížené prvky bezpečnosti a působí velice špatným dojmem.

3 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ DLE ZNALECKÉHO POSUDKU

Hodnota Nemovitosti byla stanovena na základě výsledné jednotkové ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její výměry. Rekapitulace výsledné hodnoty je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Stanovení hodnoty Nemovitosti porovnávacím přístupem

Nemovitost	Užitná plocha [m ²]	JTC _o [Kč/m ²]	Hodnota (zaokrouhlena) [Kč]
Nemovitost	552,00	12 723,12	7 023 162,24
Nemovitost celkem			7 000 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

4 ROZDĚLENÍ POZEMKŮ DLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU

GT byl dne 17. 3. 2021 předložen Geometrický plán, kterým je rozdělen pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 48 o původní výměře 1 140 m².

Původní a nový stav pozemku parc. č. 48 je uveden v následující tabulce.

Tabulka 4-1 Rozdělení pozemku dle Geometrického plánu

Název	Druh pozemku	Výměra [m ²]
Původní stav		
48	zastavěná plocha a nádvoří	1 140
Nový stav		
48/1	zastavěná plocha a nádvoří	697
48/2	zastavěná plocha a nádvoří	443

Zdroj: Geometrický plán; vlastní zpracování

Vzhledem k absenci Geometrického plánu k datu ocenění byla ve Znaleckém posudku vyměřena část pozemku parc. č. 48, která náleží ke stavbě hygienické stanice bez čp/če, pouze na základě náhledu do katastru nemovitostí. Část pozemku parc. č. 48, která byla uvažována jako součást nemovitosti, byla ve Znaleckém posudku odhadnuta na 439 m². Tato část pozemku, která byla oceněna jako celek se stavbou hygienické stanice, odpovídá dle nového rozdělení pozemků v Geometrickém plánu pozemku parc. č. 48/2.

Část pozemku parc. č. 48 o výměře 439 m² odhadnutá na základě nahlížení do katastru nemovitostí, se co do velikosti liší od nově vzniklého pozemku parc. č. 48/2 o 4 m². Rozdíl ve výměře pozemku je dle našeho názoru minimální a nemá proto vliv na námi stanovenou hodnotu Nemovitosti. Změna ve velikosti pozemku o 4 m² je s ohledem na ekonomický potenciál celku zanedbatelná.

5 ZÁVĚR

Geometrický plán, kterým je rozdělen pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 48 o výměře 1 140 m² na pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 48/1 o výměře 697 m² a parc. č. 48/2 o výměře 443 m² nemá vliv na hodnotu Nemovitosti stanovenou ve Znaleckém posudku.

GT stanovila na základě Znaleckého posudku hodnotu Nemovitosti ve výši

7 000 000,00 Kč

(slovy: sedm milionů korun českých).

Geometrický plán, kterým se mění výměra oceňovaného pozemku o 4 m², nemá na výslednou hodnotu Nemovitosti vliv.