

Vážené zastupitelky, vážení zastupitelé,

v úterý budete pravděpodobně rozhodovat o tom, zda Praha 5 odkoupí usedlost Cibulka a za jakou cenu.

Na minulém zasedání zastupitelstva jsem vystoupil v bloku pro občany a vznesl námitku proti ceně stanovené odhadem z prosince 2019, která je podle mého odborného názoru nadhodnocená o **desítky miliónů korun**.

Nadcházejícího zastupitelstva se bohužel z pracovních důvodů nebudu moci zúčastnit, obracím se na Vás tedy ještě touto cestou.

Proč je podle mého názoru cena 105 milionů Kč příliš vysoká?

- Posudek hodnotí usedlost a pozemky na základě fiktivního zpeněžení maximálního objemu zejména rezidenčních ploch, nelze však očekávat že by rezidenční funkce v usedlosti byla takto dominantní.
- Odhadce uvažoval čisté stavební náklady (bez zahrnutí všech dalších nákladů projektu, finančních, projektových atd.) v nízké úrovni 30 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy, to je však u takto náročných rekonstrukcí památkově chráněných budov v současné době nereálné dosáhnout. Tyto náklady by bylo obtížné dosáhnout i za podmínek, že by se jednalo o novostavbu, mají-li plochy být v takovém standardu, aby byly prodejné za částky blížíící se 100 tis. Kč/m<sup>2</sup> bez DPH, jak předpokládá ocenění.
- Průvodním znakem téměř všech rekonstrukcí zdevastovaných staveb (a u památkově chráněných budov to platí téměř bez výjimky) jsou obvykle podstatně vyšší stavební náklady, než přepočítal původní rozpočet. Na řadu prací a nutných sanací se narazí až při samotné realizaci stavby, ani důkladný průzkum často nepostihne plný rozsah poškození konstrukcí. Často je nutné používat při takových rekonstrukcích speciální technologie a materiály, rovněž objem časově náročné ruční práce významně práce prodražuje.
- Nekritizuji ani tak metodu, na níž je posudek postaven (snaží se nemovitost ocenit na základě jejího nejlepšího možného využití, protože MČ Praha 5 zatím zcela neví, jak s nemovitostí do budoucna naloží), jako spíše vstupy, se kterými odhadce pracoval.
- Bez důkladnější analýzy možného budoucího využití usedlosti Cibulka, které nemusí spočívat jen v rekonstrukci stávajících budov, ale i v případných vestavbách, přístavbách, či dokonce vzniku nové budovy v areálu usedlosti, a současně bez podrobného stavebně-technického průzkumu všech konstrukcí, nelze dostatečně přesně odhadnout ani nákladovou, ani příjmovou stranu výpočtu reziduální metody.

Domnívám se, že dříve, než bude mít MČ Praha 5 jasnou představu, jak s usedlostí dále naloží, tj. bez zpracování alespoň základní architektonické a objemové studie, by nemělo rozhodnutí o takto významné investici padnout.

Rád bych dále dodal, že sice nejsem soudním znalcem, ale v oboru oceňování nemovitostí působím již od druhé poloviny 90 let a specializuji se na odhady větších komerčních i rezidenčních nemovitostí. Díky dlouhodobému působení v bance i v poradenské společnosti mám přehled o nákladech řady realizovaných projektů a zejména o současné úrovni stavebních nákladů, a to jak novostaveb developerských projektů, tak i náročných rekonstrukcí historických staveb se zanedbanou údržbou. V případě zájmu mohu podat k dané problematice detailnější informace.

Přikládám i plný text své interpelace na minulém zasedání zastupitelstva.

Na příliš vysokou hodnotu usedlosti ve stávajícím stavu, jak ji stanovil odhadce, upozorňuji pouze proto, že mám zájem, aby bylo racionálně nakládáno s veřejnými zdroji.

Na závěr opakuji, že ačkoliv by měla být usedlost Cibulka jako cenná kulturní památka bez pochyby zachráněna, je nejprve vhodné zvážit její budoucí využití (i s ohledem na to, že náklady rekonstrukce usedlosti jsou odhadnuty na dalších 400 milionů korun, skutečné náklady však budou vyšší) a na základě přesnějších informací by teprve měla být stanovena reálná hodnota usedlosti.

Věřím, že se ve věci nákupu usedlosti rozhodnete zodpovědně.

S pozdravem

Ing. Jan Šedivý

