

Valuation Advisory

Client:CRESTYL real estate, s.r.o.

Savarin Development

Czech Republic | 31 October 2020



Contents

1 Executive Summary	6
2 Risk Assessment.....	9
3 Location	13
3.1 Macro Location	13
3.2 Micro Location	15
4 Description.....	16
4.1 Site Characteristics	16
4.2 Access	16
4.3 Property Description	16
4.4 Condition and State of Repair	17
4.5 Services	17
4.6 Accommodation	17
4.7 Soil Conditions and Contamination	18
4.8 Flood Risk	19
5 Legal.....	20
5.1 Tenure	20
5.2 Easements, Mortgages and Other Rights	20
5.3 Master Plan	21
5.4 Building & Occupancy Permits	22
5.5 Tenancy	22
6 Market Overview.....	23
6.1 Country Economy (Commentary, tables and graphs based on Oxford Economics, September 2020)	23
6.2 Prague Office Market Overview	24
6.3 Prague 1 Office Market Overview	27
6.4 Czech Retail Market Overview	31
6.5 Prague Retail Market Overview	35
6.6 Prague High Street Retail Market Overview	37
6.7 Investment Market Overview	40
7 Valuation Approach.....	43
7.1 Valuation Methodology	43
7.2 Market Rent	44
7.3 General Valuation Assumptions	45
7.4 Specific Valuation Assumptions	46
8 Conclusions	50
8.1 Statutory and Tax Matters	50
8.2 Confidentiality	51
8.3 Material valuation uncertainty due to Novel Coronavirus (COVID – 19)	51
9 Appendices.....	52

CRESTYL real estate, s.r.o.

("Client")

Voctářova 2449/5

180 00 Prague 8

Czech Republic

Jones Lang LaSalle s.r.o. ("JLL")

Myslbek, Na Příkopě 21

110 00 Prague 1, Czech Republic

Ján Zibura MRICS

Tel: +420 224 234 809

jan.zibura@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle s.r.o. ("JLL")

16th November 2020

Dear Sir,

Valuation and report on Savarin Development, located in Prague 1, Czech Republic

We have pleasure in reporting to you in accordance with our valuation engagement agreement regarding the above property. We understand that the valuation Report is required for the LTV Test Purposes of J & T BANKA, a.s.

We have been provided by the Client with documents related to Savarin Development and have relied upon these documents as being true and complete copies of the originals. We have been also provided with floor areas and have assumed that these have been prepared accurately and in accordance with market practice. We have assumed there are no other material documents that would affect our valuation that have not been supplied to us. We have not been instructed to carry out a building survey or environmental risk assessment.

The subject property was visited by us on 18th February 2020. We have carried out all the necessary enquiries with regards to rental values, investment yields, planning issues and investment considerations. We have used these to provide our opinion of Market Value of the subject property.

We confirm that JLL provides the valuation services in the capacity as an External Valuer in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standards. We confirm that we have the appropriate knowledge, skills and understanding to undertake a valuation of this type of property.

Should the Addressees want to include a reference to the Valuation in any other publication, our prior written approval will be sought, such approval not to be unreasonably withheld.

Basis of Valuation

Our Valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards, incorporating the International Valuation Standards. The basis of valuation is the Market Value of the property, as at the date of valuation, defined by the RICS as:

MARKET VALUE *"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*

The Report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports, which are attached in the appendices.

The full interpretive commentary on Market Value Definition is attached at Appendix 3.

Material valuation uncertainty due to Novel Coronavirus (COVID – 19)

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a “Global Pandemic” on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.

Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement.

Our valuation is therefore reported on the basis of “material valuation uncertainty” as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of the subject property under frequent review.

For the avoidance of doubt, the inclusion of the ‘material valuation uncertainty’ declaration above does not mean that the valuation cannot be relied upon. Rather, the phrase is used in order to be clear and transparent with all parties, in a professional manner that – in the current extraordinary circumstances – less certainty can be attached to the valuation than would otherwise be the case.

Valuation Summary

Having regard to the contents of this Report, we are of the opinion that the Market Value of Savarin Development, located in Prague 1, Czech Republic, at the valuation date, which is 31st October 2020, was apportioned as follows:

MARKET VALUE OF PALAC SAVARIN

EUR 45,000,000

(Forty-Five Million Euros)

and

MARKET VALUE OF PROJECT SAVARIN

EUR 142,700,000

(One Hundred and Forty-Two Million Seven Hundred Thousand Euros)

We understand that the valuation is required **for the LTV Test Purposes of J & T BANKA, a.s.**

Market Value is understood as the value of the property estimated without regard to cost of sale or purchase, and without offset for any associated taxes. Therefore, no allowances have been made for any expenses of realisation, or for taxation, which might arise in the event of a disposal. The property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

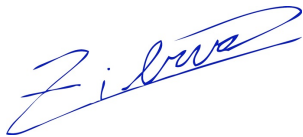
Transaction costs typically comprise the following:

- a) Stamp duty is not applicable for the transfer of shares of an asset holding company. Transfer duty on the sale of assets is likely to be abolished in the Czech Republic retrospectively as of 1st December 2019;
- b) Court registration and Notarial fees: vary according to transaction, however these are not significant;
- c) The transfer of real estate is VAT exempt, except for transfers made within five years after the official completion of the construction;
- d) Agent's fees at 0.5-3.0% of purchase price plus VAT. It is more likely that a fee of 0.5% would be charged on an investment disposal and a higher fee around 3% charged on the acquisition of land.

This Report on Savarin Development has been prepared for and only for CRESTYL real estate, s.r.o. and J & T BANKA, a.s. for the purposes of assisting to value the property as at 31 October 2020 on the basis of Market Value for the LTV Test Purposes and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility or liability in respect of the whole or any part of the report or valuation for any other purpose or to any other person or entity to whom the report or valuation is shown or disclosed or into whose hands it may come, whether published with our consent or otherwise, except where expressly agreed by our prior consent in writing.

Finally, and in accordance with our normal practice we confirm that this Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it is to appear.

Yours faithfully,



Ján Zibura MRICS

Senior Director

Head of Valuation Czech Republic

Jones Lang LaSalle, s.r.o.

1 Executive Summary

Savarin Development



Address

Prague 1, Czech Republic

Location

The subject site is located in the centre of Prague 1 with access points off Wenceslas Square, Na Příkopě Street, Panská Street and Jindřišská Street.

The western entry point is the most predominant entrance and located off Wenceslas Square, where the building has a large and visible façade to passing shoppers. The northern entry point is off Na Příkopě Street through Palác Savarín passage. The street is a pedestrianized shopping street with retailers such as H&M, Zara, New Yorker, Vodafone etc. The southern entry point and façade is on Jindřišská Street. The street intersects Wenceslas Square and has numerous trams running in both directions. The eastern entry point is off Panská Street. The street joins Jindřišská Street to the southwest and Na Příkopě Street to the northeast.

Public transport in the vicinity includes tram lines 1, 3, 5, 6, 9, 14, 24, 94, 95 and 96 serving Jindřišská Street and metro lines A and B (Můstek station).

Description

Current Situation

The site is a cross shape with entry points off the four streets as noted in the previous section. The current accommodation comprises brick built historical buildings adjacent to the street fronts with protected facades. The facades to all entry points are ornate and protected with varying standards of condition. The inner courtyard comprises partly of courts and partly of modern annexes to historical buildings from the 20th century. There is a historic classicist riding hall located inside the courtyard which is culturally protected. The existing Property comprises of six mixed use buildings. Each building has retail accommodation located on the ground floors. The internal accommodation varies in standard

and provides a variety of uses, ranging from office space, retail accommodation, bar and restaurant usage and sports facilities.

Proposed development

The future development consists of the construction of a new commercial administrative area in the shape of cross that requires construction of passages connecting the streets Na Příkopě, V Cípu, Jindřišská and Wenceslas Square all leading to one point in the courtyard area near the former riding hall which will serve as the transport and communication node. The riding hall will connect retail area located below ground level and passages located above ground level.

The future development will provide total lettable area extending to 55,024 sqm. One part of the development in the form of Palac Savarin will offer 3,577 sqm including 610 sqm of external seating and terraces. The second part, Project Savarin will provide 51,447 sqm including 4,147 sqm of external seating and terraces. The premises will be predominantly used as a retail and office area as is detailed shown in the section of accommodation. There will also be 120 car parking spaces.

Tenure

Freehold.

Accommodation

The proposed Savarin Development will provide the following accommodation:

Table: Palac Savarin -Proposed Accommodation Schedule

Project name	Accommodation	Share	Gross Rentable Area (sq m)
Palac Savarin	Office	12.84%	459
Palac Savarin	Retail	63.84%	2,284
Palac Savarin	External Seating - Retail	9.73%	348
Palac Savarin	Terraces - Retail	7.32%	262
Palac Savarin	Storages - Retail	6.27%	224
Total			3,577

Source: Floor Area, Crestyl Group, October 2020

Table: Project Savarin -Proposed Accommodation Schedule

Project name	Accommodation	Share	Gross Rentable Area (sq m)
Project Savarin	Office	37.13%	19,100
Project Savarin	Retail	52.19%	26,850
Project Savarin	External Seating - Retail	2.38%	1,222
Project Savarin	Storages - Non-retail	2.62%	1,350
Project Savarin	Terraces - Office	5.69%	2,925
Project Savarin	Parking - Office		120 spaces
Total			51,447

Source: Floor Area, Crestyl Group, October 2020

Total gross lettable area of the proposed Development Savarin includes 55,024 sqm including external seating and terraces.

Tenancy Considering the early stage of the proposed Development, we understand that there is no lease or pre-lease within the subject property.

Purpose of Valuation **Market Value for the LTV Test Purposes of J & T BANKA, a.s.**

Residual Valuation Assumptions Palac Savarin

Total Pending Development Costs (€ 14,520,922) and the developer's profit (€ 9,817,877) amount to € 24,338,799. Net Disposal Proceeds (€ 75,270,392) less total costs (€ 24,338,799) give a residual value of € 50,931,593.

We deduct interest on the Property (€ 5,237,513) and Purchase Costs of 1.50% (€ 675,282) to give a Residual Value of € 45,018,798 rounded to **€ 45,000,000**.

Project Savarin

Total Pending Development Costs (€ 182,859,295) and the developer's profit (€ 79,504,069) amount to € 262,363,364. Net Disposal Proceeds (€ 432,855,489) less total costs (€ 262,363,364) give a residual value of € 170,492,125.

We deduct interest on the Property (€ 25,610,489) and Purchase Costs of 1.50% (€ 2,141,108) to give a Residual Value of € 142,740,527 rounded to **€ 142,700,000**.

Valuation Date 31st October 2020

Date of Property Inspection 18th February 2020

Market Value of Palac Savarin **EUR 45,000,000**

Market Value of Project Savarin **EUR 142,700,000**

This summary should be read in conjunction with the remainder of the valuation report and must not be relied upon in isolation.

2 Risk Assessment

RISK ASSESSMENT		
Risk	Type of risk	Comment
Yes means risk		
Risks connected with legal state of property		
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Real property is not properly registered in the Land Registry	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	The actual use of the building is in conflict with the occupancy permit	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Construction on foreign land (§ 1084 - § 1086)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Temporary construction (§ 506)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Disputability of registration / Duplicate ownership (§ 985, § 986)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	The ongoing renovation register plans	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Part of the building on neighbouring land (§ 1087)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Seal (§ 14 and § 16 Cadastral law)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Additional ownership (§ 1223 - § 1229)	
Risk connected with locality		
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property located in flood zone	According to http://www.dppcr.cz/html_pub/ , the property lies outside of flooding risk zones.
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property located in area with environmental burden (water, air, land, etc.)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property located in area with worsened environmental factors (noise, manufacture, industry, etc.)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property in area with natural risk (Radon, odour, insects, wind, landslides etc.)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Poor access to Property	

RISK ASSESSMENT		
Risk	Type of risk	Comment
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property located in preservation area	Please note that the subject property is located within the protected area of heritage reserve.
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Demographically adversely influenced area	
Real lien and similar restriction		
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Easement / Other lien	<p>The cadastral extracts record several easements. These easements are regarding the right of way and passage and the placement and maintenance of engineering networks. Moreover, there are registered easements in favour of the subject property related to the right of way and passage and placement of engineering networks as well.</p> <p>We understand that they do not cause any defects on the subject Property and have no impact on the ownership of the Property.</p>
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Right to first offer (§ 2140)	
YES <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Right of pledge (§ 1309 - § 1319)	The extracts record the liens on all claims up to the amount of EUR 151,000,000 and EUR 111,000,000 in favour of J & T BANKA, a.s, obligation to all subject land plots.
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Notes connected with person or property – bankruptcy, etc. (§ 22, § 23, § 25 Cadastral law)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Risk with connection to services and other public utilities (§ 509)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Transferable property rights (§ 2040 - § 2044)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Right of construction (§ 1240 - §1255)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Necessary public access (§ 1029 - § 1036)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Preferential order for other rights	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Historical lien on property taken from old Cadastral Registry (§ 62 cadastral law)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Rent charge / future rent charge (§ 2707 - § 2715)	

RISK ASSESSMENT		
Risk	Type of risk	Comment
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Other legal risk	
Other risk		
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property in poor technical condition	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Long-term vacancy of Property	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property under construction for long period of time	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Property is oversized in regard to capacity	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Reservation of ownership (§ 2132, § 2133, § 2134)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Reservation to repurchase (§ 2135 - § 2139)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Reservation to resell (§ 2139)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Buy for trial (§ 2150, § 2151)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Reservation of better buyer (§ 2152, § 2153)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Renouncement of losses on the land (§ 2926)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Compensation for taking over the customer base (§ 2315)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Machinery not part of property (§ 508)	
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Restriction on economic transactions of Property relating to the use of public funding (§ 1761)	
YES <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Negative pledge (§ 1761)	The extracts record the negative pledges for all subject land plots for the period of existence of mentioned liens.
Access to the real property		
YES <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Access directly from public road	The subject property can be directly accessed from land plots no. 2306/1, 2329, 2375 and 2373 which are in the ownership of the municipality of Prague.
	<input type="checkbox"/> Access through own land	

RISK ASSESSMENT		
Risk	Type of risk	Comment
	<input type="checkbox"/> Access secured by easement	
	<input type="checkbox"/> Other access	
	<input type="checkbox"/> Without legal access	

3 Location

3.1 Macro Location

The subject property is situated in Prague, the capital of the Czech Republic which lies in the heart of the European continent between mature western markets and developing eastern and south-eastern markets. The city benefits from the established trans-European infrastructure system. The central location of the Czech Republic has made the country a significant transport hub with Prague being less than two hours away by plane from major European cities. Furthermore, Czech road and motorway network is one of the densest in the CEE region. As such, Prague has become a strategic location for numerous international businesses as a regional administrative headquarters. It is the country's centre of politics, international relations, education, culture, and economic activities.

Prague spreads over the area of 496 sq km and although it accounts for less than 1% of the Czech Republic's total area, its population of 1.32 million makes up 12% of the total population of the country and records circa 25% of national GDP. Prague boasts a highly integrated and well-developed public transport system with three metro lines, a tram system and extensive bus routes. Further transport system upgrades are a major priority of the city administration. The nearest major cities are Plzeň (approx. 100 km south-west), Brno (about 200 km south-east) and Hradec Králové (about 120 km east).

Prague represents an excellent location in terms of access to the main national and international routes. The Capital is connected to the national motorway D1 leading to Brno and Ostrava, further providing convenient connection between Prague and the eastern part of the Czech Republic towards Slovakia, Austria and Poland. Motorway D5 links Prague with western part of the Czech Republic and Germany. Additionally, there are several other motorways connecting the city with rest of the country.

The main railway station offers connections to major European, regional and domestic cities. The nearest international airport is the Vaclav Havel International Airport, approximately 10 km to the north-west from the subject property.

The map below shows the location of Prague in national context of the Czech Republic.

Map: Location of Prague in national context of the Czech Republic



Source: JLL

The major economic indicators for Prague and Czech Republic are presented below.

Table: Economic indicators

Location	Population	Unemployment Rate	Average Gross Monthly Salary (CZK)
Prague	1,325,280	3.4%	42,689
Czech Republic	10,699,142	3.8%	34,271

Source: Czech Statistical Office & Ministry of Labour and Social Affairs, September 2020

3.2 Micro Location

The subject site is located in the centre of Prague 1 with access points off Wenceslas Square, Na Příkopě Street, Panská Street and Jindřišská Street.

The western entry point is the most predominant entrance and located off Wenceslas Square, where the building has a large and visible façade to passing shoppers. Surrounding development, across ground floor level, is mainly retail accommodation, with the Van Graaf store adjacent to the subject and H&M in the following building. On the north-western side of the Property is Wenceslas Square 9, a mixed-use development which provides more than 2,000 sqm of office accommodation and 2,200 sqm of retail space. There are also numerous hotels and office areas across the upper floors of some buildings. Wenceslas Square is Prague's Central Square and accommodates many events throughout the year, including the Christmas markets.

The northern entry point is off Na Příkopě Street through Palác Savarín passage. The street is a pedestrianized shopping street with retailers such as H&M, Zara, New Yorker, Vodafone etc. It provides frontage to numerous shopping centres including Slovanský Dům, Myslbek and Černá Růže. To the east is Palladium, one of the largest shopping centres in Prague, completed in 2007. The subject building's facade is prominent and highly visible by passing shoppers, albeit with a relatively small entry point.

The southern entry point and façade is on Jindřišská Street. The street intersects Wenceslas Square and has numerous trams running in both directions. Surrounding occupiers include Česká Pošta, ČSOB, H&M and numerous restaurants and cafes. Although the façade is prominent, the street does not have the dominance that Wenceslas Square and Na Příkopě Street provide.

The eastern entry point is off Panská Street. The street joins Jindřišská Street to the southwest and Na Příkopě Street to the northeast. It provides on street parking for Prague 1 permit holders and entry points to adjacent hotels, a side entry to Černá Růže and small shops including a tobacconist.

Public transport in the vicinity includes tram lines 1, 3, 5, 6, 9, 14, 24, 94, 95 and 96 serving Jindřišská Street and metro lines A and B (Můstek station).

A location map is attached in Appendix 4 of this Report.

4 Description

4.1 Site Characteristics

The subject site is located within the cadastral district of Nové Město in Prague 1. It is generally level and a cross shape. Access and egress from the site is via Wenceslas Square, Na Příkopě Street, Panská Street and Jindřišská Street. According to the Cadastral Extracts number 3562 and 7699, dated 30th October 2020, the site extends to a total area of 15,495 sqm.

A site map is attached in Appendix 6 of this report.

4.2 Access

The Property is strategically located and benefits from excellent communication and public transport facilities. Considering the intended development, the property will be accessible from four directions with access points off Wenceslas Square, Na Příkopě Street, Panská Street and Jindřišská Street. The subject property can be directly accessed from land plots no. 2306/1, 2329, 2375 and 2373 which are in the ownership of the municipality of Prague.

Public transport in the vicinity includes tram lines 1, 3, 5, 6, 9, 14, 24, 94, 95 and 96 serving Jindřišská Street and metro lines A and B (Můstek station).

4.3 Property Description

Current Situation

The site is a cross shape with entry points off the four streets as noted in the previous section. The current accommodation comprises brick built historical buildings adjacent to the street fronts with protected facades (except from that of Darex building). The facades to all entry points are ornate and protected with varying standards of condition. The inner courtyard comprises partly of courts and partly of modern annexes to historical buildings from the 20th century. Decision on the removal of buildings located in the inner courtyard has been already issued and subsequent demolitions has been partially executed.

There is a historic classicist riding hall located inside the courtyard which is culturally protected. Whole courtyard is directly accessible from the V Cípu Street, from other streets the courtyard is accessible through the passage of the existing buildings.

The existing Property comprises of six mixed use buildings. We understand that the Darex Building comprises Grade A- accommodation with the remaining properties generally comprising Grade B office accommodation. Each building has retail accommodation located on the ground floors. The internal accommodation varies in standard and provides a variety of uses, ranging from office space, retail accommodation, bar and restaurant usage and sports facilities.

Proposed Development

The future development consists of the construction of a new commercial administrative area in the shape of cross that requires construction of passages connecting the streets Na Příkopě, V Cípu, Jindřišská and Wenceslas Square all leading to one point in the courtyard area near the former riding hall which will serve as the transport

and communication node. The riding hall will connect retail area located below ground level and passages located above ground level.

The future development will provide total lettable area extending to 55,024 sqm. One part of the development in the form of Palac Savarin will offer 3,577 sqm including 610 sqm of external seating and terraces. The second part, Project Savarin will provide 51,447 sqm including 4,147 sqm of external seating and terraces. The premises will be predominantly used as a retail and office area as is detailed shown in the section of accommodation. There will also be 120 car parking spaces.

The proposed subject Property will be divided to three separate zones. Underground parking spaces together with technical units will be primarily located on the 4th to the 2nd floor below ground level. The access to the underground parking is secured by an outdoor ramp from Wenceslas Square. Garages are interconnected with higher floors through escalators and lifts. Retail, restaurants, areas for entertainment as well as passages are located on all 5 floors above the garages. Retail units located on the 2nd and the 3rd floor are arranged all along the passages and around the atrium of a riding hall. Design of retail units is variable in order to be tailored according to tenants' requirements. Office space will be provided on the top four floors from the 4th to the 7th floor of the building, respectively from the 3rd to the 8th floor in the area of Jindřišská Street and is arranged as a large space with a possibility of division on smaller units. All offices are accessible from the ground floor of the three office lobby entrances. The 1st and 2nd floors will be interconnected with escalators running throughout the property. In addition, an overhead footbridge will connect the 2nd floor from the Panská to Václavské Náměstí sections.

We understand that the office accommodation will be built across six floors and to a Grade A quality comprising suspended ceilings incorporating fluorescent lighting, fan coil HVAC system and raised floors.

With the exception of the Darex building facade, we understand the existing facades will remain in place across all four streets, albeit refurbished to a high standard.

4.4 Condition and State of Repair

As of the date of our inspection, the commencement of construction of the proposed development has not started yet but several old former buildings have been removed in order to prepare the site for the intended development.

Photographs taken on the date of inspection are included within the Appendix 8 of this Report.

4.5 Services

We understand that all the main services are available on-site including electricity, telephone, heating, gas, water and sewage system. We have assumed that the capacity of services is adequate for use of the property.

4.6 Accommodation

We have been provided with the future floor areas by the Client. For the purposes of the valuation we have assumed the information relating to the proposed accommodation provided by CRESTYL group is correct and accurate. We understand the gross lettable area of Palac Savarin will comprise of 3,577 sqm including external seating and terraces. Another part of the intended Development in the form of Project Savarin includes a gross lettable area of 51,447 including external seating and terraces as well.

We outline the proposed areas of the Property as follows:

Table: Palac Savarin -Proposed Accommodation Schedule

Project name	Accommodation	Share	Gross Rentable Area (sq m)
Palac Savarin	Office	12.84%	459
Palac Savarin	Retail	63.84%	2,284
Palac Savarin	External Seating - Retail	9.73%	348
Palac Savarin	Terraces - Retail	7.32%	262
Palac Savarin	Storages - Retail	6.27%	224
Total			3,577

Source: Floor Area, Crestyl Group, October 2020

Table: Project Savarin -Proposed Accommodation Schedule

Project name	Accommodation	Share	Gross Rentable Area (sq m)
Project Savarin	Office	37.13%	19,100
Project Savarin	Retail	52.19%	26,850
Project Savarin	External Seating - Retail	2.38%	1,222
Project Savarin	Storages - Non-retail	2.62%	1,350
Project Savarin	Terraces - Office	5.69%	2,925
Project Savarin	Parking - Office		120 spaces
Total			51,447

Source: Floor Area, Crestyl Group, October 2020

Total gross lettable area of the proposed Development Savarin includes 55,024 sqm including external seating and terraces.

4.7 Soil Conditions and Contamination

We understand that the Property does not have any negative impact on the environment, humans or surrounding buildings. It has been built using materials that do not have any deleterious effect on the natural environment or human health.

Additionally, we are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or report which may have been carried out on the Property, and which may draw attention to the existence or possibility of any contamination.

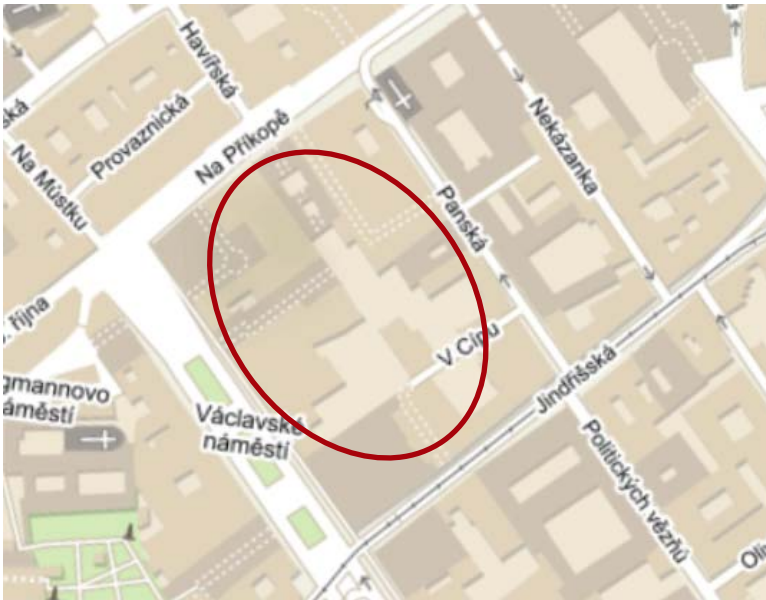
Additionally, during our inspection, we have not noticed any signs of contamination. We reserve the right to review our valuation should any significant contamination be discovered.

The Properties have been assessed on the basis of no actual or potential contamination and that the building is fit for its intended usage.

4.8 Flood Risk

The property is situated outside of the flood area and it has no history of flooding within the immediate vicinity.

Map: Flood Risk



Source: http://dppcr.cz/html_pub/

5 Legal

5.1 Tenure

We have been provided with the Extracts from Cadastral Land Register, Title Lists no. 3562 and 7699, Cadastral area of Nové Město, dated on 30th October 2020. We understand that as of the date of valuation the company WELWYN COMPANY, a.s. held the Right of Freehold over the subject property except the land plot no. 586/1 which is in the ownership of Palace Savarin, s.r.o. However, please note that the company Palace Savarin, s.r.o. is 100% owned by the Crestyl Group.

These documents identify the Property as 9 land plots measuring a total area of 15,495 sqm and the administrative buildings no. 835, 837, 852, 896, 1480, 900 located on the following plots no. 576, 578, 586/1, 593, 595, 599 and one building without assigned number located on the plot 586/4.

Table: Tenure summary – Cadastral Extracts no.3562 and 7699

No.	Title List	Plot no.	Size sq m	Use	Owner
1	7699	586/1	2,426	Building and Courtyard	Palace Savarin, s.r.o.
2	3562	576	3,905	Building and Courtyard	WELWYN COMPANY, a.s.
3	3562	578	1,122	Building and Courtyard	WELWYN COMPANY, a.s.
4	3562	586/2	367	Other Area	WELWYN COMPANY, a.s.
5	3562	586/4	1,236	Building and Courtyard	WELWYN COMPANY, a.s.
6	3562	593	3,388	Building and Courtyard	WELWYN COMPANY, a.s.
7	3562	595	787	Building and Courtyard	WELWYN COMPANY, a.s.
8	3562	599	2,261	Building and Courtyard	WELWYN COMPANY, a.s.
9	3562	2306/6	3	Other Area	WELWYN COMPANY, a.s.
Total			15,495		

Source: Cadastral Land Register, Title Lists No. 3562 and 7699, dated on 30th October 2020

The copies of the Title Lists no. 3562 and 7699 are attached in the Appendix 5 to this report.

5.2 Easements, Mortgages and Other Rights

5.2.1 Easements

The cadastral extracts record several easements. These easements are regarding the right of way and passage and the placement and maintenance of engineering networks. Moreover, there are registered easements in favour of the subject property related to the right of way and passage and placement of engineering networks as well.

We understand that they do not cause any defects on the subject Property and have no impact on the ownership of the Property.

For the purpose of this valuation we have assumed that all the rights of ways are fully transferable to any other successive owner and have no financial obligations.

5.2.2 Mortgages

The extracts record the liens on all claims up to the amount of EUR 151,000,000 and EUR 111,000,000 in favour of J & T BANKA, a.s, obligation to all land plot listed in above-mentioned Table.

There are negative pledges for all above-listed land plot for the period of existence of mentioned liens.

For the avoidance of doubt our valuation does not take into account any mortgage to which the property may be subject.

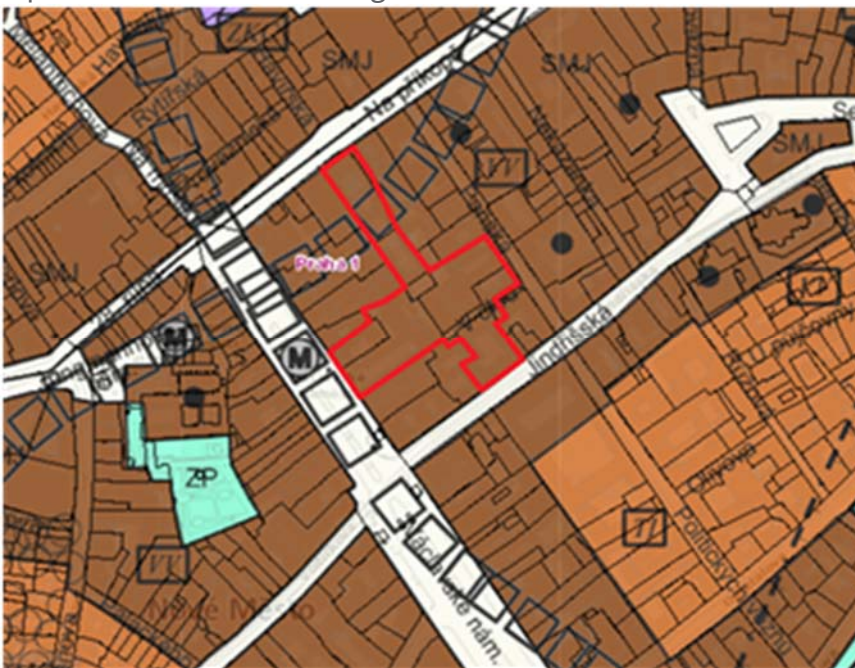
5.3 Master Plan

The Property is located within the jurisdiction of Prague City Council whose planning policies are contained within the master plan (Zoning Master Plan of Prague, 1999) with valid adjustments.

According to the relevant Master Plan the subject site is located within mixed urban zone SMJ (*smíšené území městského jádra*) as shown on the map below. The current master plan standardly allows residential accommodation and retail up to 15,000 sqm, office accommodation, schools and other civic amenities. We note that in exceptional circumstances this can be extended 40,000 sqm. We therefore understand that the current proposed development area of the project is deemed acceptable as the amount of split between retail area and office space is within the permissible threshold outlined in the Masterplan.

It is crucial to point out that the Property is under historical building protection and it lies in a conservation area. Therefore, we believe that there are strict controls (which are actively enforced) on making any alterations to certain sections of the Property.

Map: Master Plan Extract Prague



Source: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

We are not aware of any development and / or highway proposals in the vicinity that may have an impact upon the value of the Property in the near future. The Property has direct access to an adopted highway.

5.4 Building & Occupancy Permits

5.4.1 Zoning Permit

We have been provided with a copy of Zoning Permit by the Client. This document no. UMP1 121919/2020 was issued on 23rd March 2020 by responsible authorities of the construction department of Prague 1. This Zoning Permit allows the reconstruction of inner courtyard related to the buildings no. 852, 835, 837, 896, 900 and 1480. The Zoning Permit has not yet become legally effective.

5.4.2 Building Permit

We have been provided with a copy of Building Permit by the Client. This document no. UMCP1 569925/2019 was issued on 10th December 2019 by responsible authorities of the construction department of Prague 1. This Building Permit allows the reconstruction of Palac Savarin.

The copies of the Permits are attached in the Appendix 7 to this report.

5.5 Tenancy

Considering the early stage of the proposed Development, we understand that there is no lease or pre lease within the subject property.

6 Market Overview

6.1 Country Economy (Commentary, tables and graphs based on Oxford Economics, September 2020)

Based on Oxford Economics, Czech GDP is forecasted to fall 6.1% in 2020. Despite a pick-up in activity in June the overall output in H1 contracted almost 12%. Moreover, the outlook for H2 is now distressed as the Czech Republic was hit by the second wave of the virus. As a result, the economic recovery, which was delayed until 2021, will be more gradual than forecasted several months ago, with GDP growing 5.7% next year.

Consumer spending jumped due to the easing of lockdown, with retail sales growing since May till August on a monthly basis, yet in August the growth was only 0.3% m/m. On an annual basis the growth in August reached 1.6%. But the recovery was uneven, with retail growing at the expense of hospitality, tourism and culture. Now with new restrictions on social distancing introduced at October 8, the outlook for the sector worsened. Combined with rising uncertainty on the labour market household will tend to keep more precautionary savings. Oxford Economics forecasts private consumption will contract 4.0% in 2020, with the recovery expected at a level of 4.0% in 2021.

Industrial production improved in July, growing 5.7% m/m but was still over 4% down below pre-pandemic levels. The over-reliance on car manufacturing and deep integration into the automotive supply chain is a key vulnerability of the economy. Car production has now resumed but remains well below full capacity, due to both demand and health and safety reasons, and weak external demand will continue to hamper the recovery – industrial output is forecast to fall by 10.6% in 2020.

The CNB maintains its stance to only use its newly acquired QE powers as a last resort to preserve financial stability and adopted a wait-and-see approach both at its June and September meetings. Depending on the evolution of the second wave and the impact on economic activity, the bank might feel more pressure to ease further. The government which has passed its budget deficit of CZK500bn (10% of GDP) for 2020 through the parliament, may have to extend its furlough scheme beyond end-October.

Table: Czech Economic Growth Forecast

Forecast for Czech Republic	(Annual percentage changes unless specified)					
Year	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Domestic Demand	4.8	2.4	-2.9	5.0	3.6	2.7
Private Consumption	3.5	3.0	-4.0	4.0	3.6	2.4
Fixed Investment	10.0	2.1	-2.6	9.4	5.1	3.9
Stockbuilding (% of GDP)	1.0	0.9	0.4	0.6	0.5	0.5
Government Consumption	3.8	2.3	2.0	0.2	1.6	1.9
Exports of Goods and Services	3.7	1.2	-12.0	9.9	6.2	3.3
Imports of Goods and Services	5.8	1.3	-8.6	9.1	4.7	2.5
GDP	3.2	2.3	-6.1	5.7	4.8	3.3
Industrial Production	3.1	-0.4	-10.6	10.0	4.3	3.2
Consumer Prices	2.2	2.8	3.1	2.4	2.0	2.0
Current Balance (% of GDP)	0.5	-0.3	2.2	0.9	0.8	0.7
Government Budget (% of GDP)	0.9	0.3	-6.5	-0.9	-0.9	-0.9
Gross Government Debt (% of GDP)	31.6	30.1	38.8	44.1	41.5	39.8
Short-Term Interest Rates (%)	1.27	2.12	0.86	0.80	1.31	1.61
Exchange Rate (vs Euro)	25.64	25.67	26.37	24.55	23.90	23.44

Source: Oxford Economics, September 2020

6.2 Prague Office Market Overview

6.2.1 Stock and Supply

At the end of Q3 2020, the total modern office stock in Prague increased to 3,727,300 sqm. The share of A class office space stands at 71%, with top quality projects, i.e. AAA class buildings, representing ca. 18% of the total stock. The largest office district is still Prague 4 (26% of the total stock), followed by Prague 5 (17%) and Prague 8 (16%).

In Q3 2020, three office buildings totalling 21,200 sqm were completed in Prague. New supply included the construction of Administrativní budova Českých přístavů (2,700 sqm) in Prague 7, AFI City 1 (15,900 sqm) and Poděbradská (2,400 sqm), both located in Prague 9.

The pace of construction activity, which was strong in previous quarters, has started to slow down in Q2 2020. There is currently approximately 154,800 sqm of office space under construction (-43% below the 5-year average) with the scheduled completion between Q4 2020 – 2022. The highest portion of the new supply is scheduled to be delivered in Prague 8 (30% of the total space under construction), followed by Prague 9 (20%) and Prague 6 (17%). The share of speculative construction currently stands at 65% which is the same level as a year ago. In reaction to the current situation on the market, we expect further pressure on securing pre-lease levels prior to commencing construction. The total new supply for 2020 is estimated to reach the level of ca. 155,300 sqm.

In Q3 2020, three new projects and one refurbishment commenced construction. These included a new construction of the first building of one of the most awaited developments in Prague - Smíchov City Na Knížecí (8,300 sqm) in Prague 5, followed by Florenc Gate (4,500 sqm) in Prague 8, Košířská brána (2,500 sqm) in Prague 5 and refurbishment of Olbrachtova 5 (2,000 sqm) in Prague 4.

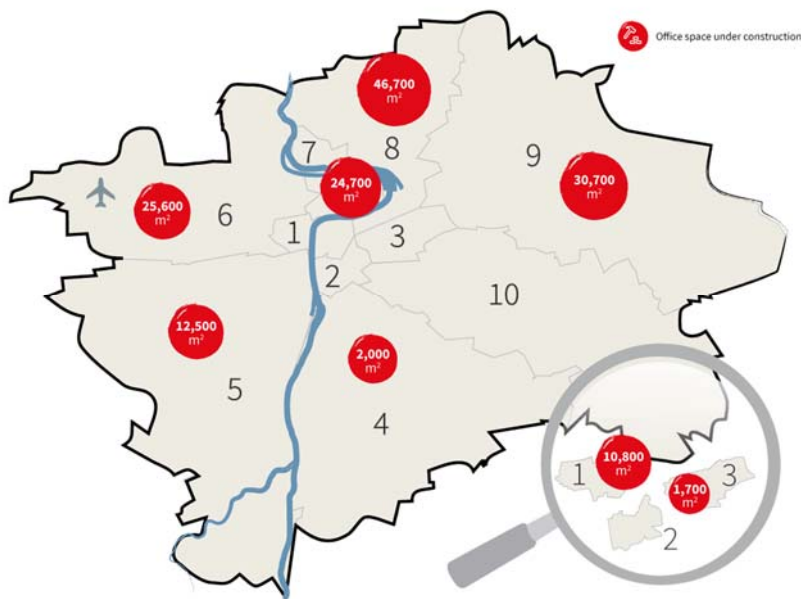
Table: Major Office Projects Under Construction*

Property	District	Completion	Size (sqm)
Harfa Business Centre B	Prague 9	Q4 2021	30,700
Bořislavka	Prague 6	Q1 2021	25,600
Dock In Five	Prague 8	Q3 2022	21,600
Bubenská 1	Prague 7	Q3 2020	19,700
Mississippi House	Prague 8	Q3 2021	13,300

* Only projects with GLA equal or exceeding 13,000 sqm of office space were included in this overview

Source: JLL, PRF, Q3 2020

Map: Office Space Under Construction

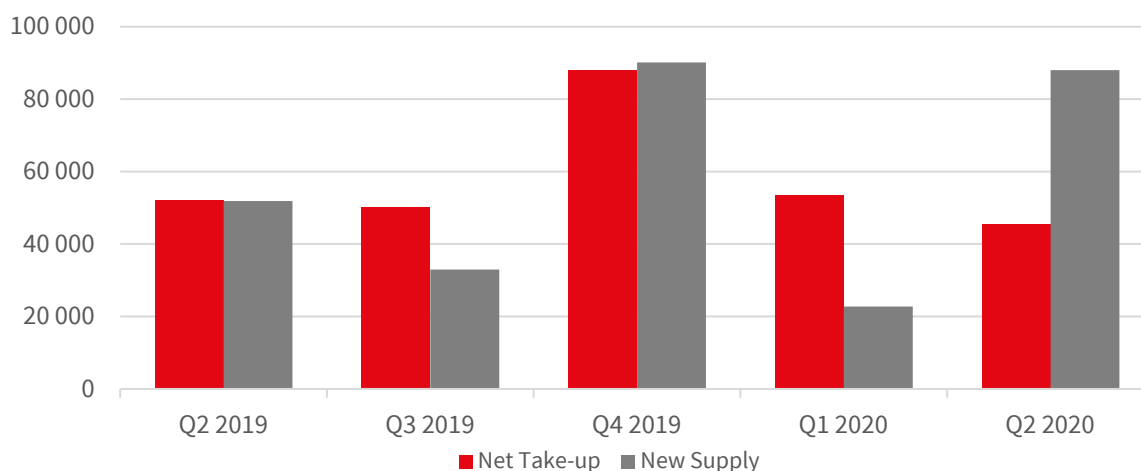


Source: JLL, PRF, Q3 2020

6.2.2 Demand

Economic slowdown and uncertainty took its toll on office market performance during Q3 2020, particularly in terms of net take-up. Gross take-up underperformed against the 5-year average by 27% and reached 86,200 sqm of leased office space. However, on a quarterly basis it shows an improvement of 9%. Year-on-year, gross take-up increased by 7%. Net take-up, which excludes renewals, was 60% below the 5-year average and amounted to 32,400 sqm (-29% q-o-q and -35% y-o-y). At the same time, it is the lowest level since Q4 2013. The most active sector in net demand (excl. undisclosed deals) was represented by Finance (39%), followed by IT (35%) and Advertising / Media (8%).

Graph: Net Office Take-up and New Supply (Q3 2019 – Q3 2020)



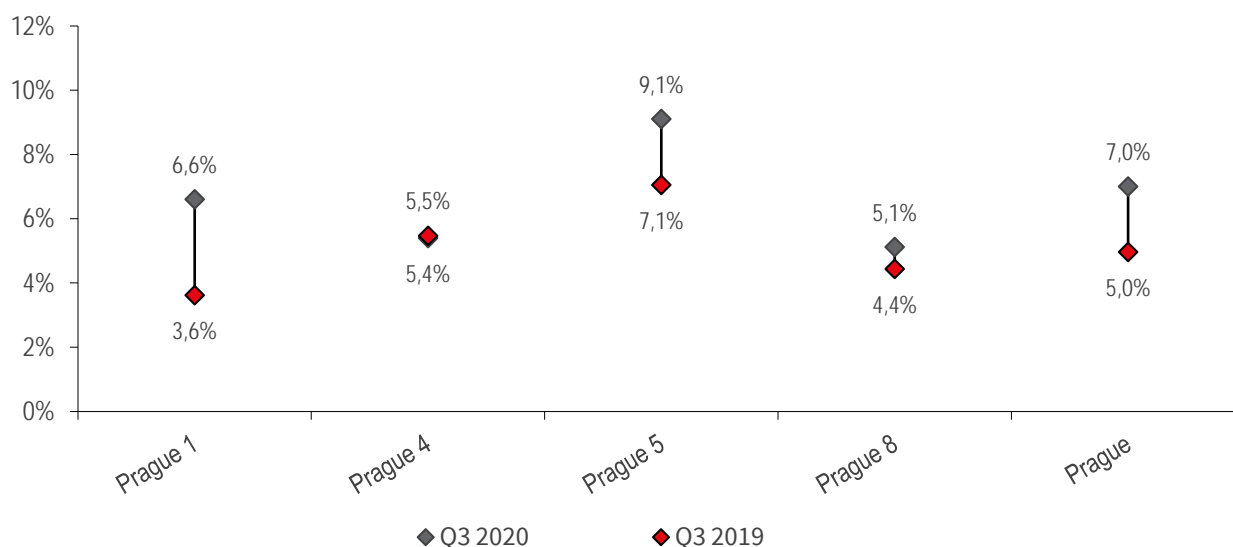
Source: JLL, PRF, Q3 2020

The highest level of leasing activity was recorded in Prague 4 (45% of the total gross demand) where the largest transaction of the quarter was signed – the renegotiation of UniCredit Bank (22,900 sqm) in BB Centrum Filadelfie. Other active districts included Prague 8 (21%) and Prague 5 (11%).

6.2.3 Vacancy

Due to weaker leasing activity in terms of net demand and negative net absorption in Q3 2020, the vacancy rate increased to 7.0% (+90 bps q-o-q). The largest availability was in Prague 5 with 59,300 sqm, representing a vacancy rate of 9.1%. In market response to the COVID-19 pandemic, the sublease market has further grown and increased the competition by another 49,400 sqm for immediate sublease in Q3 2020.

Graph: Vacancy Rate in Core Office Districts (Q3 2020 vs Q3 2019)



Source: JLL, PRF, Q3 2020

6.2.4 Rental Levels

In Q3 2020, prime headline rents in the city centre remained stable, oscillating at a level of €21.00 – 22.00 sqm/month. Inner city rents stood at between €14.50 – 17.50 sqm/month in Prague 2, in the range of €14.50 – 16.90 sqm/month in Pankrác (Prague 4), at €14.50 – 16.00 sqm/month in Smíchov (Prague 5) and in the range of €15.00 – 17.00 sqm/month in Florenc (Prague 8). Rents in the outer city markets reach €13.50 – 15.00 m²/month.

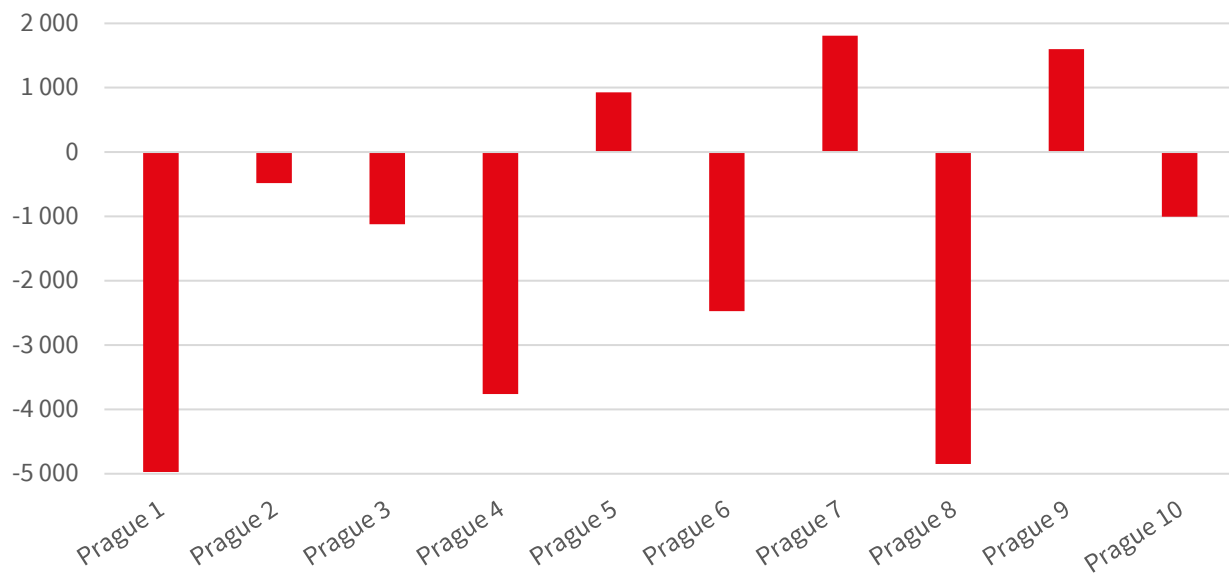
All of these values refer to headline levels achieved in a limited number of prime properties. These prime projects are usually new developments, of above standard quality and/or very well located. Second hand products stand at approximately €1.50 below the ranges described above.

6.2.5 Net Absorption*

* (Net Absorption represents the change in the occupied stock within a market during the survey period.)

After 5 years of positive development, quarterly net absorption in Prague was negative and declined by ca. 14,300 sqm in Q3 2020. Negative net absorption caused vacancy rate increase in most of Prague districts. With a view to the level of new supply coming to the market in the last quarter of the year, and the estimated pre-lease dynamics, we forecast overall 2020 net absorption to reach ca. 45,000 – 65,000 sqm which would be the lowest level since 2013.

Graph: Net Absorption in Q3 2020 by Districts (sqm)



Source: JLL, PRF, Q3 2020

6.3 Prague 1 Office Market Overview



6.3.1 Stock and Supply

Prague 1 office stock, the fourth largest market in Prague, has reached 523,000 sqm at the end of Q2 2020, which is approx. 14% of the total stock. The share of new build office stock in Prague 1 stands at 43%, the remaining 57% being refurbishments.

In 2018, three new projects were delivered to the market totalling ca. 14,300 sqm of office space. It includes a refurbishment of Nekázanka 11 with ca. 5,600 sqm of office space, a refurbishment of Albatros Národní building with ca. 4,000 sqm and a refurbishment of Mango Building with ca. 4,700 sqm of office space. All these projects were delivered in H1 2018.

During 2019, two projects totalling ca. 3,900 sqm of office space were completed. It includes a refurbishment of Palác ARA (2,600 sqm) and a refurbishment of Na Poříčí 5 (1,300 sqm).

In Q2 2020, The Flow Building (14,100 sqm) was completed which represents the only new development in Prague 1 in H1 2020. Currently, there is approximately 10,900 sqm of offices under construction with expected completion in Q4 2020. On the top of that, there are two notable projects in planning stage - Masaryk station by Penta and Savarin by Crestyl.

The following table lists the expected future completions in Prague 1:

Table: Planned Office Supply in Prague 1

Building Name	District	Status	Planned Completion Year	Office Space (sqm)
Na Příkopě 33	Prague 1 - CC	UC	Q4 2020	7,500
VN 37	Prague 1 - CC	UC	Q4 2020	2,100
Hybernská 1	Prague 1 - CC	UC	Q4 2020	1,500
VN 33	Prague 1 - CC	Planned	Q2 2021	5,000

Key: IC= Inner City, OC= Outer City

Source: JLL, Q2 2020

6.3.2 Demand

In Q2 2020, Prague 1 was with the gross take-up of 18,100 sqm the second most active district in the city. This represents 23% of the total gross take-up volume in Prague during the quarter. Compared to Q2 2019, gross take-up in the district increased more than triple. Against Q1 2020 results, gross take-up increased by 74%. The share of renegotiations in Prague 1 was with 67% above the city average of 43%.

Overall in H1 2020, demand for office premises in Prague 1 totalled 28,400 sqm which represents approx. 19% of the total gross take-up and the third highest share among Prague districts during the period.

Table: The most significant deals in H1 2020 in Prague 1

Building	Size (sqm)	Tenant	Type of deal	Period
Myslbek	5,500	Plzeňský prazdroj	renegotiation	Q2 2020
The Flow Building	2,600	Scott & Weber	pre-completion	Q1 2020
Quadrio	2,500	MetLife pojišťovna	renegotiation	Q2 2020
VN 37	1,800	mo-cha Václavák	pre-completion	Q1 2020
Myslbek	1,700	Kinstellar	renegotiation	Q2 2020

Source: JLL, PRF, Q2 2020

Table: Prague 1 Take-up Summary

Take-up	2015	2016	2017	2018	2019	H1 2020
Total Gross Take-Up (sqm)	44,700	58,400	56,100	63,000	48,200	28,400
Total Net Take-Up (sqm)	34,100	44,600	43,500	49,700	32,700	14,500
Renegotiations (%)	24	24	22	21	32	49
Absorption (sqm)	23,900	10,500	34,600	32,000	9,200	-900
Largest Deal (sqm)	6,200	2,800	5,300	5,800	2,700	5,500

Source: JLL, PRF, Q2 2020

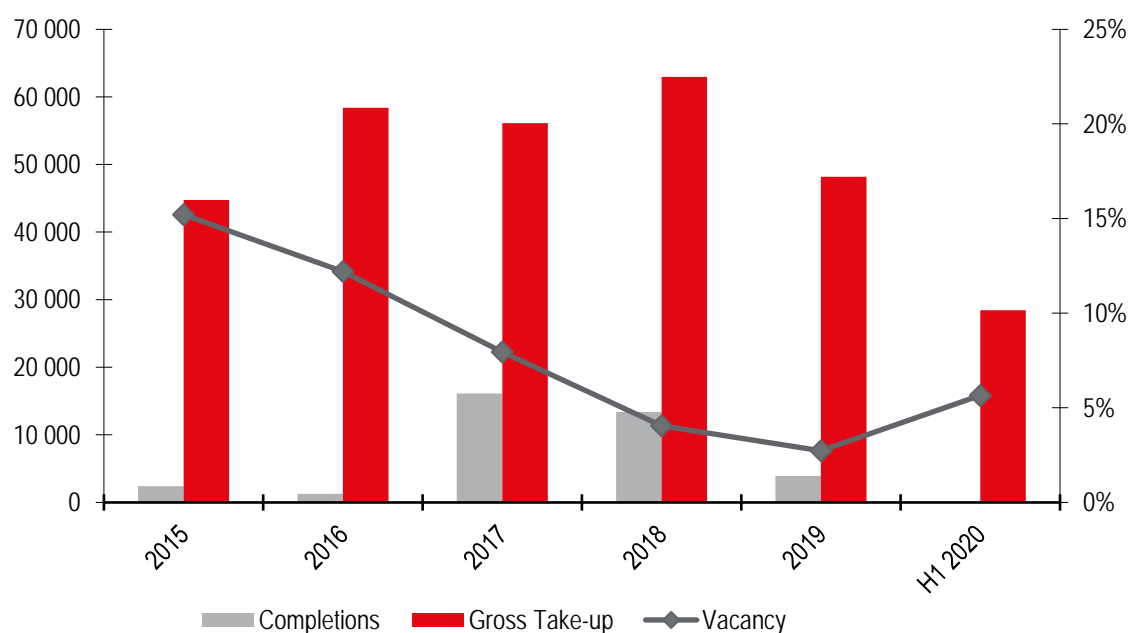
6.3.3 Vacancy

Prague 1 is the fourth largest submarket in the city. Therefore, the district is not that sensitive to new completions and the vacancy rate there has been relatively stable.

Between 2009 – Q1 2015 the vacancy rate in Prague 1 has been gradually increasing. In Q1 2015 it reached its maximum of 20.3% and since then it has been decreasing. Over the last three years, the vacancy rate in Prague 1 has been decreasing mainly due to very limited new supply and strong demand for office space.

The average vacancy rate in Prague 1 is currently at 5.7%, representing the sixth highest level among Prague districts in Q2 2020, however it is still below the city average of 6.1%.

Chart: Prague 1 Completions, Gross Take-Up and Vacancy



Source: JLL, PRF, Q2 2020

6.3.4 Rental Levels

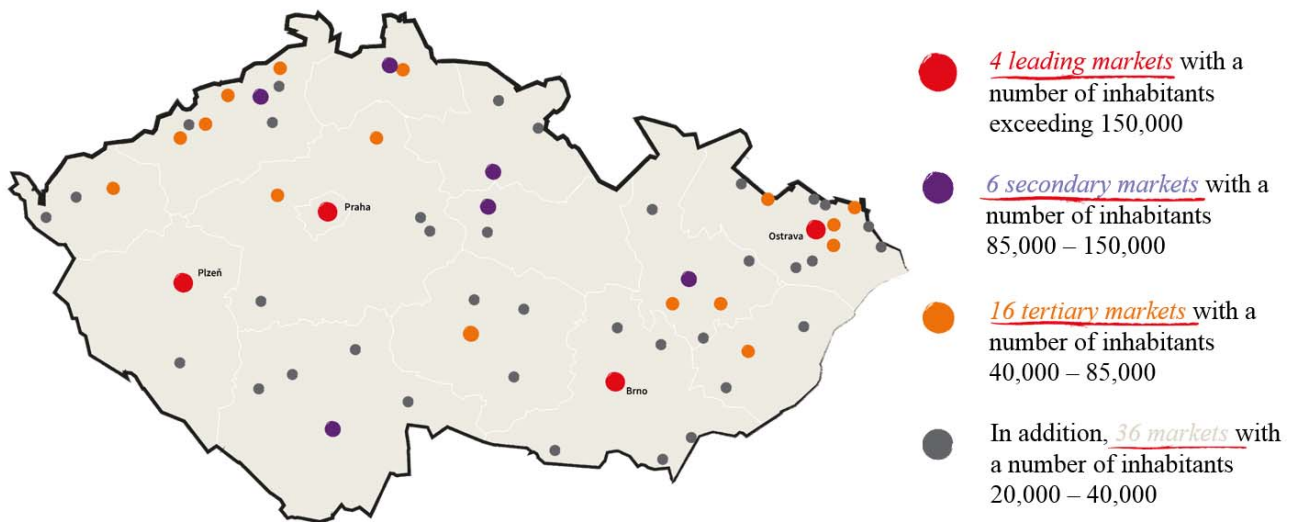
In Q2 2020, prime headline rents in the city centre remained stable, oscillating at a level of 21.00 and 22.00 €/sqm/month. However, with varying recent and ongoing policy response and the mitigating implications due to the Covid-19 pandemic, it is too early for us to provide a quantitative and robust assessment of value impact.

6.4 Czech Retail Market Overview

6.4.1 Summary

The Czech Republic has a population of 10.69 million inhabitants and represents the second largest customer base in Central Europe after Poland. It includes 4 leading markets of Prague, Brno, Ostrava and Pilsen with the population exceeding 150,000 and six secondary markets with a number of inhabitants between 85,000 to 150,000 comprising the cities of Liberec, Olomouc, České Budějovice, Hradec Králové, Ústí nad Labem and Pardubice.

Map: Czech Retail Market Summary

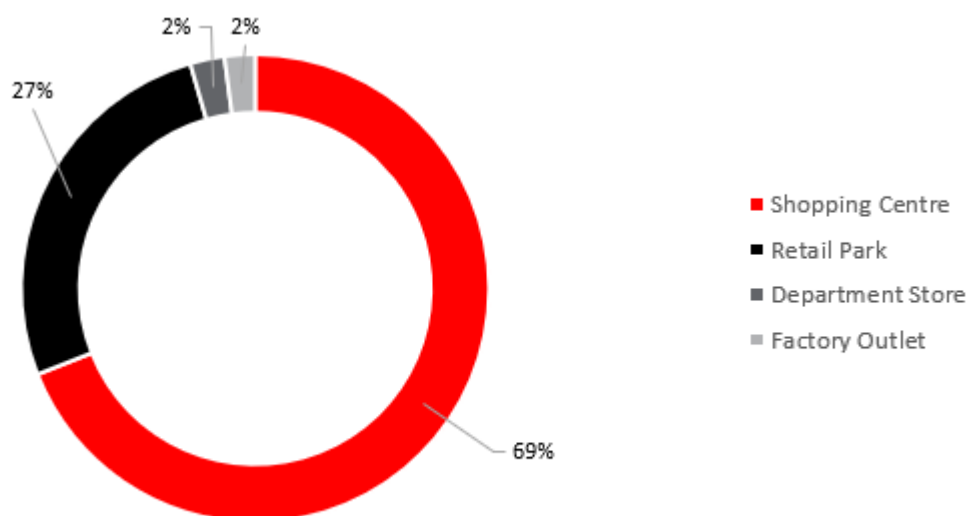


Source: JLL, Czech Statistical Office 2020

6.4.2 Stock and Supply

By the end of Q3 2020, the total retail stock in the Czech Republic reached 3,750,200 sq m of modern retail space. Shopping centres form approximately 69% of the space, retail parks represent 27%. The remaining space is situated within factory outlet stores and modern department stores. Furthermore, there is a number of hypermarkets with total floor area reaching almost 1.5 million square meters in approx. 325 stores (of which some are located within shopping centres). There are also over 550 supermarkets and over 700 discounters spread around the whole of the Czech Republic.

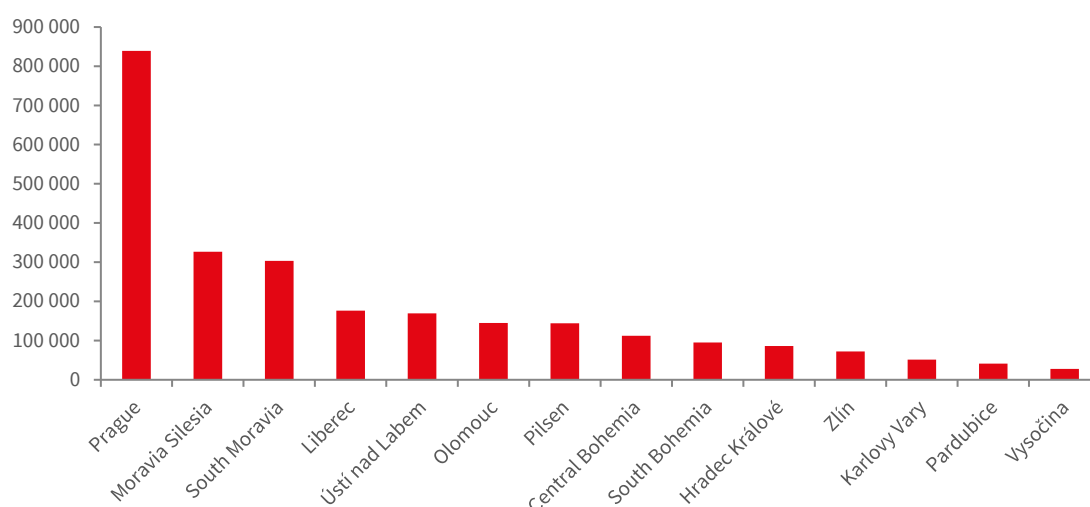
Graph: Retail Stock by Format



Source: JLL, November 2020

Prague as the capital city represents the largest retail market in the country accounting for 27% of the total retail space. The second largest region in terms of retail stock include Moravian Silesian region where nearly 13% of the total country stock is situated. Brno, as the second largest city and the centre of the South Moravian region ranks third with approximately 11% of the total country stock.

Graph: Existing shopping centre stock distribution by regions (in sqm)



Source: JLL, November 2020

During 2018, an extension to the existing shopping centre Galerie Butovice comprising 10,200 sq m of retail area was delivered in Prague. The extension is anchored by Kika furniture store. Another major opening includes the second outlet in Prague, Prague The Style Outlet (recently renamed to Premium Outlet Prague Airport) which provides approximately 20,000 sq m in its first phase. The project which was on hold and postponed for several years is situated next to the Prague Airport. Two more major completions were registered in Ostrava, the regional centre of the Moravian-Silesian region. In the last quarter of 2018, the extension of Géčko Ostrava Shopping Centre of 10,700 sq m was delivered. In addition, the first phase of Outlet Arena Moravia, with the sale area of

11,700 sq m, was completed. The project was developed by TK Development, a developer of the successful Prague's Fashion Arena outlet centre. It is now the fourth existing outlet scheme in the Czech Republic.

In terms of retail parks, during 2018, approximately 33,400 sq m of retail area in 10 projects were delivered in the country. The largest scheme includes Štěrboholy Retail Park which was completed in Q4 2018. With its 13,000 sq m it will increase retail provision in the eastern outskirts of Prague. During 2019, several retail parks totalling 58,400 sq m of retail space were completed in the country. The largest ones include Aventin Shopping Znojmo (11,600 sq m), Retail Park Tábor (7,300 sq m), Stop Shop retail park in Třebíč (7,000 sq m) and Komerční Park Nehvizdy (5,800 sq m).

During 2019, the shopping centre stock in the capital city increased by the completion of Stromovka Park by Lordship which provides 15,700 sq m of retail area in the district of Prague 7. It represents the only new opening of shopping centre format in the Czech Republic in 2019. There were no completions of shopping centres during Q1-Q3 2020.

Currently there is approximately 69,300 sq m of retail space under construction with the most notable project including a new scheme in Aventin Jihlava.

In Prague, a new shopping centre in a multi-use project Bořislavka in Prague 6 is under construction. The project with focus on convenient retail and services will offer approximately 8,600 sq m of retail space and the completion is scheduled in Q1 2021. Two larger retail park schemes are under construction in Jihlava and Kolín.

Table: Major retail projects under construction

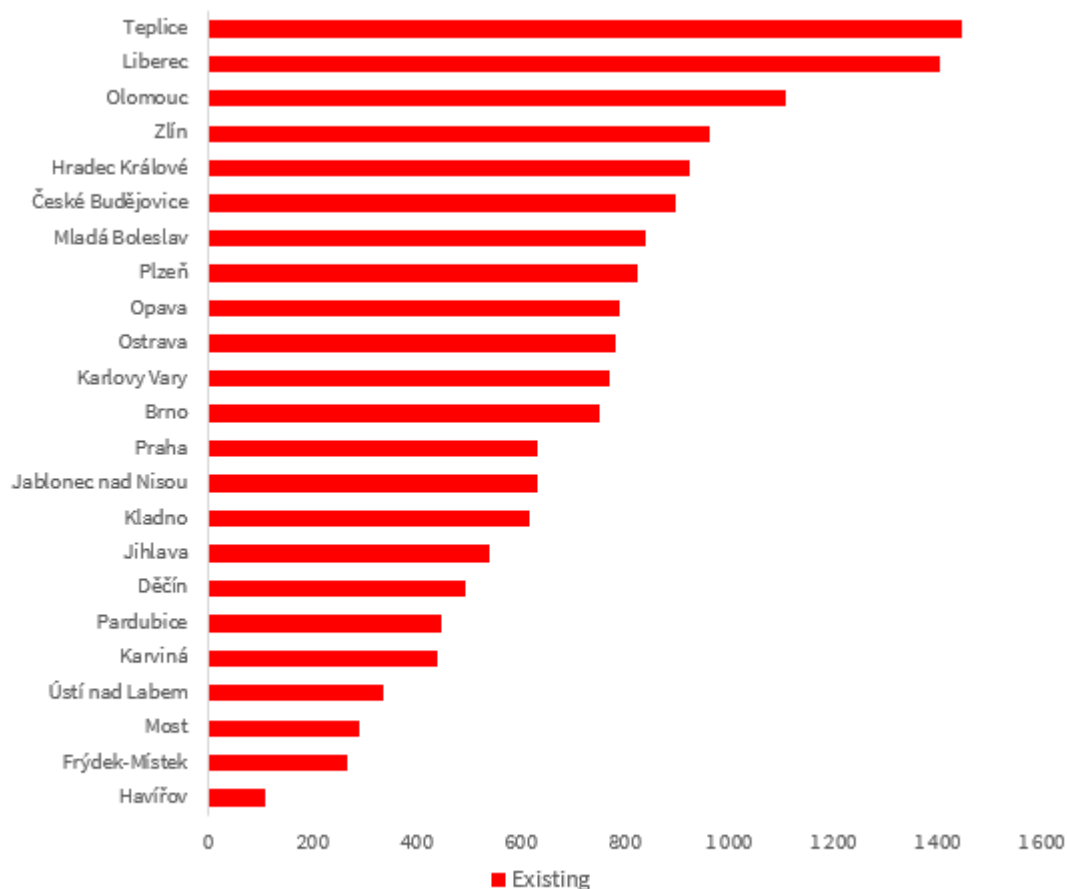
Name	City	GLA (sqm)	Due In
Aventin Jihlava	Jihlava	21,000	Q4 2020/Q1 2021
Retail Park Kolín	Kolín	9,000	Q4 2020
Bořislavka	Prague	8,600	Q1 2021

Source: JLL, November 2020

6.4.3 Retail Density

The highest shopping centre density in the Czech Republic is registered in the cities of Teplice, Liberec and Olomouc where density exceeds a level of 1,000 sq m per 1,000 inhabitants. In Prague, the shopping centre density stands below 634 sq m per 1,000 inhabitants. The Prague market is also heavily supported by the agglomeration around the city in the Central Bohemia region.

Graph: Shopping Centre Density in Major Cities (GLA per 1,000 inhabitants)



Source: JLL, November 2020

6.4.4 Rental Levels

Rental levels in shopping centres vary significantly, depending mainly on the location as one factor. When talking about prime rents in each location, this is only applicable to a few units in the best shopping centre. The quoted rent is per sq m per month for a notional unit of 100 sq m. With the increasing size of the unit, the asking rent is lower, where in general small unit operators can expect to pay higher rents. The current rental levels depend not only on the location in the city, but also on the amount of competition in the particular area. Prague is leading the way in terms of rents, which are currently 40% to 50% higher than the rental levels observed in the regional cities.

For prime shopping centres with very high demand, rental levels of €160 per sq m per month are being achieved. Due to the very limited nature of the Prague High Street rents of up to €230 per sq m per month are being recorded. In the regional cities, prime rents are between €25-60 per sq m per month.

The following table lists rents per notional unit of 100 sq m in various cities and locations:

Table: Prime Shopping Centre Rents by City

Format	Prime Rent: €/sqm/month
Prague (city centre)/best performers	160
Prague (wider centre)	60 - 75
Prague (outskirts)	50 - 60
Brno	45- 60
Pilsen	40 - 45
Ostrava	45 - 50
Karlovy Vary	27 - 37
Liberec	20 - 30
Pardubice	30 - 35
Hradec Králové	40 - 45
Olomouc	30 - 35
Ústí nad Labem	25 - 35
Smaller regional cities	15 - 25

Source: JLL, June 2020

As an extra to rents, service charges and marketing fees are charged to tenants. The most common service charges are in the range €6-12 per square meter per month (including marketing fees).

6.5 Prague Retail Market Overview

Prague as the capital city and the economic centre of the country accounts for the largest share (27%) of the total modern stock in the Czech Republic. The highest proportion of the retail stock in Prague is situated within shopping centres, followed by department stores. An important part of the city centre retail in the Czech capital is represented by the prime high street as well as retail parks and retail galleries.

By the end of Q3 2020, the total modern retail stock in Prague reached 1,022,900 sq m; with shopping centres accounting for ca. 839,300 sq m. During 2015-2020/Q3, approximately 64,100

sq m of new shopping centre space was delivered in the city which represents only 8% of the total stock. The largest addition to the retail stock in the last 5 years represented the extension of Westfield Chodov (originally Centrum Chodov) in Prague 4 in 2017, with more than 38,000 sq m of retail space increasing the total scheme retail area to nearly 96,000 sq m.

During 2018, the Prague shopping centre stock increased by 10,200 sqm with the extension of the existing scheme Galerie Butovice shopping centre in the western part of the capital. The entire newly delivered space is occupied by Kika furniture store. In addition to shopping centre developments, a second outlet centre opened in April 2018 in Prague. Prague The Style Outlet, originally developed as Galeria Moda scheme, was on hold since 2013. The project which is situated next to the Prague Airport offers 20,000 sq m of retail area in its first phase.

During 2019, a new shopping centre was completed in Prague. Centrum Stromovka, which was developed by Lordship, is situated in inner city area of Prague 7. It provides 15,700 sq m of retail space and is predominantly targeting residents and office workers from the neighbourhood. The opening took place in November 2019.

There were no other completions of shopping centres during Q1-Q3 2020.

The only shopping centre, which is currently under construction in Prague includes Bořislavka, a mixed-use scheme combining office and retail function. The project will offer approximately 8,600 sq m of retail space and the completion is scheduled in Q1 2021.

In the city centre, the most notable project in the pipeline is Savarin by Crestyl, approx. 35,000 sq m redevelopment of several historical buildings including inner courtyard between Na Příkopě and Wenceslas Square. The second major project which should increase the provision of retail area in the city centre include a planned redevelopment of the area surrounding Masaryk Train Station by Penta. Both projects are in the planning stage with expected delivery after 2022.

Other projects in the pipeline include redevelopment of My Národní Department Store and extension of the existing shopping centre Metropole Zličín.

My Národní Department Store was recently acquired by Amádeus Real from Tesco who was also the operator of the scheme. The reconstruction will include a change of use from department store to a retail gallery on the ground and two upper levels and offices on top floors. The total retail size should comprise 12,000 sq m. The reconstruction works were originally planned to begin in 2020, yet they will be most probably postponed. The completion of the project is planned for delivery in 2022.

Extension of Metropole Zličín by Unibail-Rodamco-Westfield and Commerz Real should bring more than 20,000 sq m of additional retail space and increasing the current retail area of 55,000 sq m. Once the extension is delivered, Metropole Zličín will reinforce its dominant shopping centre position on the western outskirts of Prague. The timing of the project is scheduled for delivery during 2024.

In Prague 7, another shopping centre is in the pipeline on the brownfield site next to Bubny railway station. The project should be part of a large redevelopment of the entire area which should bring in addition to new office and residential buildings a development of 55,000 sq m of a modern retail scheme. The developer is CPI and the timing of the project is expected after 2025.

All the deadlines of the planned projects were set prior to the Covid-19 pandemic. It is possible that due to recent market development there will be changes in delivery times.

6.5.1 Retail Rents in Prague

Rental levels in shopping centres vary significantly, depending mainly on the location as one factor. When talking about prime rents in each location, this is only applicable to a few units in the best shopping centres. The quoted rent is per sq m per month for a notional unit of 100 sq m. The current rental levels depend not only on the location in the city, but also on the amount of competition in the location. Prague is leading the way in terms of rents, which are currently 40% to 50% higher than the rental levels observed in the regional cities.

For prime shopping centres with very high demand, rental levels of €160 /sq m/ month are being achieved. Due to the very limited availability of the Prague High Street, rents of up to €230 /sq m/ month are being recorded.

Service charges of between €9.00 -11.00 /sq m/ month including marketing fee can be expected for prime shopping centres, in addition to these quoted headline rents.

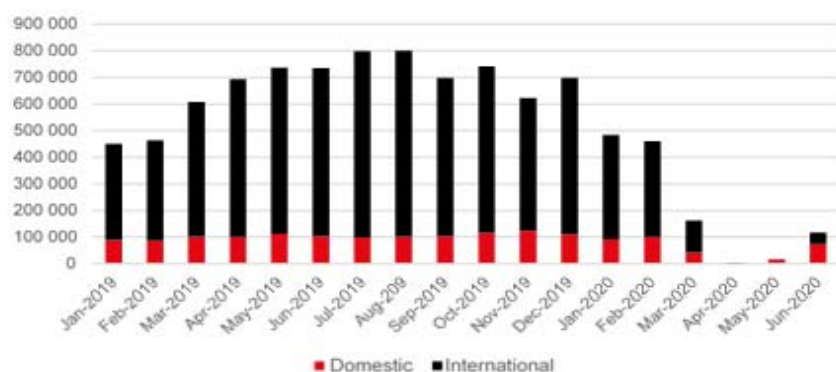
With view to the current economic downturn and difficulties connected with on-going Covid-19 pandemic, it is expected some landlords and tenants might enter negotiations about temporarily rental relief. It is case by case and not all the landlords are willing or capable of offering better terms. Nevertheless, if agreed, they are meant for

a limited period and can include incentives such as rental decrease to carry across the most difficult period until tourists come back. However, according to our knowledge, at this stage this is not affecting headline rents.

6.5.2 COVID – 19

Prague high street and city centre shopping malls which are normally benefitting from strong inflow of tourists, are hit by lack of foreign visitors. One option for the business is to focus on local customers in the meantime, though it will not fully compensate for the loss. Reopening the borders with at least neighboring countries, once pandemic allows, might improve the outlook for retailers, hotels and F&B sectors, until the times when tourists will return to Prague.

Graph: Prague Tourist Arrivals (Jan 2019 – June 2020)



Source: Czech Statistical Office, 2020

6.6 Prague High Street Retail Market Overview

6.6.1 Location and Surroundings

Prague as the capital city and one of the most popular tourist destinations of the world also represents the most developed retail destination in the CEE. The Prague high street market is confined to the historical city centre on the right embankment of the Vltava River (in the Old Town and New Town districts). It currently has three well established retail destinations: Na Příkopě, Wenceslas Square (Václavské náměstí) and Pařížská.

Whilst Na Příkopě Street and Wenceslas Square are interconnected and together form approximately 1.5 km of mainstream shopping, Pařížská Street is situated off the Old Town Square and is a target for luxury shopping. As demand from retailers to secure the right location on the prime streets exceeds supply, new shops are also spreading to neighbouring streets and to newly created or, renovated retail passages. This both increases the retail offer and leads to the establishment of new high street locations.

Since 2009, the high street retail scene in Prague has undergone significant development. The profiles of three main high street locations; Na Příkopě, Wenceslas Square and Pařížská have become more focused. A number of flagship stores have opened, new retailers have entered the market and the entire flair of retail has moved from domestic to international. The most visible changes can be seen in Pařížská and its surrounding side streets, mainly Široká, but also Staroměstské náměstí (Old Town Square) or Kostečná, where a number of luxury brands entered the market. One of the most significant recent developments in Pařížská took place in 2014 when fully redeveloped Pařížská 3 turned into a new 3-storey flagship store of Louis Vuitton.

Na Příkopě keeps its prime position as the high street location of Prague being a home to flagship stores of international brands such as Zara, H&M, New Yorker, Mango, Desigual, Nike, Bershka, Tommy Hilfiger, Michael Kors or Benetton. Wenceslas Square is striving to become the top location for mainstream retail. Major retailers include Marks&Spencer, Van Graff, Reserved, Gate, H&M, Sephora, C&A or Bata.

The retail provision on the Prague high street is further extended by several retail galleries such as Myslbek, Slovanský Dům, Černá Růže or Panská Pasáž on Na Příkopě or Koruna Palace on the corner of Na Příkopě and Wenceslas Square. On Náměstí Republiky, a leading shopping centre Palladium together with department store Kotva are situated.

As the city centre is perceived by retailers as an attractive location, several new projects were carried out there in the last several years. Among the latest additions to the retail stock in the city centre is opening of Quadrio shopping centre, a brand-new development on Národní. Other recent city centre projects include the remodelling of City Palais on 28. Října or refurbishment of Na Příkopě 14 where a renowned toy store Hamleys opened in May 2016.

During H1 2020, a new city centre development the Flow Building was completed on the corner of Wenceslas Square and Opletalova. It is a mixed used project by Flow East with offices on top floors and retail on ground and two additional floors. The occupier for the retail will be Primark which will be new market entry in the country. The opening was delayed from spring till the second half of 2020.

One of the most significant projects on the Prague high street in the pipeline represents the „The Cross“ or Savarin Palace, a redevelopment of 6 different buildings including a large inner courtyard area (former stables) between Na Příkopě, Wenceslas Square, Jindřišská and Panská. The project was acquired by Crestyl from Ballymore Properties in 2015 and once completed it should substitute the lack of high street retail space between Na Příkopě and Václavské náměstí. Another major development in the Prague city centre will be Masaryk Train Station project which should add approximately 10,000 sq m of retail space in the first phase. The timing of both projects is after 2022.

In addition, former My Narodni Tesco department store which is adjacent to Quadrio will be reconstructed into retail gallery on the underground, and two above ground floors. Top floors will be turned into offices. The building was recently acquired from Tesco by Amádeus Real and the opening of the new concept is planned for 2022.

6.6.2 High Street Demand

Demand for a retail unit on Prague high street outweighs supply however retailers are selective. The most demanded are the Golden Cross (the intersection of Na Příkopě and Wenceslas Square) for mainstream and Pařížská for luxury brands. In general, as the number of units available on Prague's high street is very limited, if there appears to be a unit available in prime locations, it is usually under construction with a new tenant secured. Some of the vacant units which are not leased immediately are on the market not due to the lack of interest but as a result of the retail demand not necessarily matching the supply combined with high expectations from the landlords. In such cases, negotiations take longer with the lack of supply favouring landlords.

As the rotation on the prime high street will slow, the importance and attractiveness of the side streets for retailers will increase. The side streets will gradually gain in importance and become good alternatives to the main high street.

During 2019, Hermès extended and reopened after reconstruction its store in its original location on Pařížská. Moreover, Montblanc, after being present on the Prague market for many years via franchise operation with

Carollinum, opened their direct store in the same street, Pařížská in the beginning of the year. The third large opening on the high street in 2019 included new Rolex store which was extended and reopened on the corner of Pařížská and Široká in autumn 2019.

Table: Selection of New Market Entries in the city centre of Prague in 2018 – H1 2020

Shopping Centre/Retail Galleries	Retailers
Myslbek	Brooks Brothers
High Street	Retailers
Pařížská	Saint Laurent, Gismondi 1754
Široká	Christian Louboutin
Maiselova	Red Valentino

Source: JLL, September 2020

6.6.3 Rental Levels

During H1 2020, due to the very limited nature of the Prague High Street prime headline rents remained stable at €230 / sq m / month for a notional unit of 100 sq m in prime location on Na Příkopě and Pařížská. For Wenceslas Square, prime rents for a standard unit of 100 sq m are in the range of €135 sq m / month. Larger units, or units situated in less attractive parts of the square, are less expensive depending on their size and location.

With view to the current economic downturn and difficulties connected with on-going Covid-19 pandemic, it is expected some landlords and tenants might enter negotiations about temporarily rental relief. It is case by case and not all the landlords are willing or capable of offering better terms. Nevertheless, if agreed, they are meant for a limited period of time and can include incentives such as rental decrease to carry across the most difficult period until tourists come back. However, according to our knowledge, at this stage this is not affecting headline rents.

6.7 Investment Market Overview

6.7.1 Investment Market Commentary

Up until the breakout of Covid-19 in March 2020, the Czech Republic had been reporting strong macro-economic performance amid its positive 6 year growth cycle. This expansion was broken in Q1 2020 by GDP contraction (3.6% q-o-q) caused mainly by a drag from trade and gross fixed investment. Industrial production weakened as factories remained closed –including the crucial automotive industry –in a struggle to control the Covid-19 pandemic. To the opposite effect, lockdown measures were lifted in Q2 2020 and a gradual upswing started to occur. The Czech Republic is still considered as the most stable country with the lowest investment risk rating within the CEE region. Fiscal and monetary policy from the government, together with rate reduction of 75bps by the National Bank to 0.25% on May 7, have increased confidence over financial stability and recovery of the economy.

Retail sales figures took a significant hit; even double digit growth in e-commerce did not manage to compensate for the overall double digit decline. Logistics sector entered the Covid-19 era in a good condition with strong fundamentals -historic low vacancy, strong rental growth, positive take up -and has been relatively resilient compared with other sectors. Office sector was marked by a drop in leasing activity and by a pause in investment activity –this was true for all other sectors in the Czech Republic. Overall, investment activity in H1 2020 was lacking due a clear shortage of opportunities combined with the significantly increased uncertainty among investors caused by Covid-19. Tourism, retail, F&B and leisure sectors were the most impacted by the pandemic in H1 2020.

The total investment volume in H1 2020 was €1.95 billion, up by almost 9% compared to H1 2019. However, it is crucial to point out that 66% of this volume was formed by the largest deal (by volume) in the Czech history when Blackstone / Round Hill Capital sold their Residomo residential portfolio to Swedish Heimstaden Bostad for ca €1.3 billion. Not taking into account this transaction, the total investment volume significantly affected by the shortage of product and the pandemic would be €0.65 billion, down by 64% and 50% compared to H1 2019 and H2 2019 respectively. The number of transactions in H1 2020 (19) was substantially lower than in H1 2019 (34) and H2 2019 (33) with majority of the deals taking place in Q1 2020.

Not taking into consideration the Residomo portfolio, Czech investors kept dominating the market in H1 2020 with 65% market share (44% in H1 2019). Investors from Italy represented 25% of the market due to a €138 million shopping centre deal in Prague 1 closed by Generali. Russian capital was also active in H1 2020 purchasing two office buildings in Prague through a Czech asset manager FID Group and representing 8% of the market share. In H1 2020 the Czech investment market did not witness any purchases from South Koreans confirming their current lack of appetite and nor from the usually active German and Austrian investors.

Office sector was the most dominant and represented 53% of the investment volume in H1 2020. The most significant office investment transactions included City Empiriain Prague 4 sold by Generali for €70+ million to Czech investor and developer PSN; followed by City West C1 and C2 located in Stodůlkysold by CFH for €74.5 million to Czech investor Českomoravská Nemovitostní; Lighthouse in Prague 7 sold by Deka for ca €55 million to Star Capital Investments; and Albatross in Prague 1 sold by PSN for ca €30 million to FID Group. The total office investment volume recorded for H1 2020 reached €513 million; down by 32% compared with H1 2019.

Retail sector held the second largest market share in H1 2020 with 34% primarily thanks to KotvaShopping Centre located in Prague 1 sold by PSN to Generali for €138 million. In H1 2020, retail sector witnessed 4 transactions. The largest transactions included already mentioned Kotva Shopping Centre; Čestlice Shopping Centre sold by Ahold

to Czech investor HSTN for ca €42 million; and the regional shopping centre OC Plzeň Rokycanská changed hands between Tesco and another Czech purchaser Trigea for ca €32 million. The total retail investment volume recorded for H1 2020 reached €222 million; 81% of the total volume transacted in Q1 2020 before the government closed all shopping centres to slow down the spread of Coronavirus.

In previous years and prior the decline in investment activity due to lack of product and Covid-19 in Q1 2020, investors were eager to find an opportunity in industrial and logistics sector. Nevertheless, as significant part of this market is owned by strategic players who rarely sell, this sector continues to suffer from a lack of available product coupled with current uncertainty generated by the global pandemic. In H1 2020, market share of industrial and logistics sector stood at 3% with only one forward commitment transaction at €17 million.

After record high hotel investment activity in 2019, only two transactions were recorded in H1 2020. The most significant hotel deal was Penta hotel Prague with 227 rooms sold by New World Development to Around town Property Holdings for an undisclosed price in portfolio transaction together with another 16 hotels across Europe. With tourism immensely affected by Covid-19 –closure of borders, no international flights and imposed closure on all hotels by the government -hotel sector had been suffering to a great extent.

To conclude, pricing adjustments are expected in some sectors and one of the greatest concerns is around debt as margins have increased and LTVs decreased, however, banks are continuing to lend and support the prime core investment product. If an upward shift in yields occurs in some sectors, it should not be as severe as during the Global Financial Crisis because of significant amount of sidelined capital targeting real estate and general lack of product.

In H1 2020, our view on prime yields is as follows: prime offices at 4.25%, prime shopping centres at 5.15%. The industrial and logistics prime yield remains at 5.50%. Prime retail parks are at 6.00% while prime high-street assets would trade at 3.75%.

6.7.2 Investment Considerations

In order to conclude the yield profile for the subject property we have considered the following real estate transactions:

OC Kotva, Prague 1

OC Kotva, Prague 1, a department store located in Prague 1 with gross lettable area of 27,670 sq m of predominantly retail premises was acquired by Generali Real Estate in Q1 2020. The vendor was local investor PSN. The property is situated on náměstí Republiky what makes an excellent visibility and high footfall. The deal price was about EUR 138 million.

Albatros

Local investor PSN sold the Albatros office building to FID Group in Q1 2020. The property represents office building built in 2003 but reconstructed in 2018. Albatros building provides 3,500 sq m of office premises spanned on eight above-ground floors. The transaction price was approximately EUR 30 million with a yield of around 4.75%.

Palác Špork, Prague 1

Palác Špork, a historical building from 1790 with the area of 10,000 sq. m, was acquired by Generali Real Estate in Q1 2019. The seller was Sebre, a local investment and development company. The building is situated in the western part of Hybernská street and has an excellent location within the historical centre of Prague. The building went through a major reconstruction which was finished in 2018 and offers office and retail space. The major office tenant is Dentons, the retail part is represented by Sia restaurant and Červený Jelen restaurant. The transaction price was approximately EUR 62 million with a yield sub 4.25%.

DRN, Prague 1

Sebre sold the DRN office building in Q1 2019. The property was sold to Kgal, a German fund. The reconstruction of the building was finished in 2017 and it provides the total area of ca. 11,400 sq. m. The key tenant in the property is WeWork, an international coworking provider. The property benefits from excellent visibility and connectivity, being located on metro line B and only 7-min from Václavské náměstí. The price of the transaction was over EUR 102 mil., with a yield below 4.0%.

Palac Euro Astra, Prague 1

In Q1 2017 Generali Real Estate purchased from Mint Investments the office and retail property located on Václavské náměstí 2. The property provides approximately 6,200 sq m of lettable area. The dominant income generator is the retail space. The property was transacted for 86 million EUR, translating to the yield of around of 3.5% and a capital value of approximately 13,800 EUR / sq m

Praga Studios, Prague 8

Skanska sold the Praga Studios office property in Prague 8 in August 2019. The property was purchased by CBRE Global Investors on behalf of South Korean investor. The office complex provides 7 floors and 115 parking spaces. The key tenants in the property include Edward Lifesciences Czech Republic, Scott & Webber, Pipedrive and BizMachine. The property benefits from excellent visibility and connectivity, being located close to metro line B, Křižíkova and in proximity to the city centre. The price of the transaction was over EUR 55 mil., with a yield of around 4.25%.

6.7.3 Yield rationale

Considering the characteristics of the Property and the situation on the market we have applied the Cap Rate of 4.00 on office component and 4.25% on retail component of Palac Savarin and 4.25% on office component and 4.50% on retail component of Project Savarin.

7 Valuation Approach

7.1 Valuation Methodology

7.1.1 Market Value Definition

Market Value is defined by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) as the following:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

The full interpretive commentary on Market Value Definition is attached at Appendix 3.

7.1.2 Residual Approach

The residual analysis determines a price that could be paid for the site given the expected ‘as if complete’ value of the proposed development and the total cost of the proposed development, allowing for market level profit margins and having due regard to the known characteristics of the property and the inherent risk involved in its development.

We have adopted the standard approach for the valuation of developments; the Residual Method of Valuation in accordance with the Practice Statements as set out in the RICS Valuation Standards. The residual value or site value as it is also known is the surplus after total costs including construction, fees, contingency, finance costs and developer's profit are deducted from an estimate of the gross development value (GDV) upon completion. This surplus or residual value represents the amount that a purchaser would be willing to pay for the site.

A standardized approach is therefore important to the valuation of an Investment Property under Construction (IPUC) throughout the development to ensure that it is only certain variables that can change and not the approach. We continue to value the development in this way throughout the phases of construction from site acquisition to the point where all risks are removed and therefore any element of developer's profit is also removed. At this stage, the IPUC can be valued as a standing investment.

The level of profit reasonably required by a purchaser (and therefore reflected in arriving at fair value) will diminish as each stage is passed and the risk associated in realising the value of the completed development is reduced. The amount of profit is typically measured as profit on cost or value and will be influenced by the level of pre-lets / pre-sales. Typically profit on cost varies between 10% for de-risked 100% pre-let / pre-sold IPUCs and 30% for 100% speculative IPUCs without planning or having a concept in place.

7.1.3 Yield Definition

Commonly used yield type in Central & Eastern Europe property market is the Gross Initial Yield (GIY) which divides net operating income by the market value of the property or the purchase price BUT excl. purchaser's transaction costs.

Because the GIY is calculated otherwise comparing to NIY i.e. without taking transaction costs into account, the outcome (yield) is usually higher than NIY.

This is largely due to the fact that unlike in more established western markets there are no standard assumptions for average purchasers' costs for any of the target markets in CEE in which a fund invests. Purchasers actual purchase costs on any transaction, vary widely, depending upon the nature of the transaction (e.g. whether it is a property purchase or SPV purchase) and the type and level of due diligence that may be required in either alternative purchase method.

As a result, there is no established practice in any of the CEE markets in terms of purchasers' costs level and the majority of available information about market yields refers to GIY. Therefore, in our valuations we usually apply GIY resulting in the Market Value net of purchaser's costs.

This is common market practice in CEE region including the Czech property investment market.

7.2 Market Rent

7.2.1 Rental Evidence

Taking into account the characteristics of the Property, we came to the conclusion that in the analysed district there is number of similar available projects to the subject of our valuation which show similar evidence as that produced in the subject Property. The following details serves as an evidence of signed deals on the market within the surrounding or competing areas in comparable or neighbouring properties.

Table: Comparable Rental Evidence - Asking Rents Offices

Property	Tenant	Area Type	Area in sq. m	Rent in EUR /sq. m / m
Myslbek	Asking Rent	Office	n/a	18.50 – 19.50
Palladium	Asking Rent	Office	n/a	18.25 – 19.50
Slovanský Dům	Asking Rent	Office	n/a	18.50 – 19.80
Quadrio	Asking Rent	Office	880	18.00 – 24.80
Quadrio	Deals	Office	180 - 540	22.00 - 23.35
Palác Euro - Astra	Asking rent	Office	430	20.90
Stará Celnice	Asking rent	Office	n/a	15.90 – 21.00
Palác Špork	Deals	Office	152 – 550	18.15 - 21.00
Churchill I.	Asking rent	Office	300 - 680	17.50 – 19.50
Churchill II.	Asking rent	Office	350 – 2,000	18.00 – 20.00

Source: JLL

Table: Comparable Rental Evidence – Retail

Location	Tenant	Area type	Size sq m	Rent in EUR /sq. m / m
Nám. Republiky	Deal	Retail	525	75.00
Jung. nám.	Deal	Retail	770	65.50
Na Příkopě	Deal	Retail	500	90.00
Na Příkopě	Deal	Retail	700	85.00
Na Příkopě	Deal	Retail	600	80.00
Na Příkopě	Deal	Retail	3,500	47.00
28. října	Deal	Retail	600	65.00
Můstek	Deal	Retail	300	160.00
Jindřišská	Deal	Retail	110	48.00
Jindřišská	Offer	Retail	500	26.00

Location	Tenant	Area type	Size sq m	Rent in EUR /sq. m / m
Jindřišská	Offer	Retail	250	30.00
Panská	Deal	Retail	150	52.00

Source: JLL

For the purpose of estimating the market rent for the subject premises, we have undertaken the analysis of above-mentioned asking rents and recently concluded leasing deals within comparable properties. Moreover, we have discussed the level of ERV with our leasing and retail department in JLL.

7.2.2 Market Rent

Based on current market conditions, our analysis of above-mentioned offers and letting transactions that have been concluded and the nature of the subject property we have estimated the following Rental Values (ERV's) for the subject property.

Table: Market rent – Palac Savarin

Accommodation	Market rent per sq m/month
Office	22.00
Retail	110.00
External Seating - Retail	15.00
Teraces - Retail	15.00
Storages - Retail	10.00

Source: JLL

Table: Market rent – Project Savarin

Accommodation	Market rent per sq m/month
Office	21.00
Retail	43.56
External Seating - Retail	10.45
Storages - Non-retail	9.00
Teraces - Office	5.25
Parking - Office	220.00 / space

Source: JLL

7.3 General Valuation Assumptions

Our valuation was prepared in accordance with the information obtained from the Client and specifically based on the following assumptions:

- We have relied upon the information provided to us by the Client as being complete and correct as to tenure, measurements and capacities of properties, planning consents and other relevant information;
- There are no Rights of Way, easements, outgoings of an onerous nature or restrictions on use affecting the property, except for ones mentioned in the report, which may have a material effect on the value;
- The subject property has clear and fully marketable title without any historical claims;
- The premises are constructed and used in accordance with all necessary building and planning permissions, and there are no disputes with neighbouring owners or occupiers or with the local municipal authorities;
- The site is not subject to any form of environmental contamination;

- f) That the property complies with any fire and life security codes, environmental codes and any other regulatory requirements that may exist;
- g) No structural surveys of the buildings have been undertaken. We are therefore unable to report that they are free of structural faults, rot, infestation or defects of any other nature, including inherent weakness due to the use of construction materials now suspect. No tests were carried out on any of the services;
- h) Forecasts and projections contained in the valuation must be read strictly in conjunction with the explanations, qualifications and assumptions set out in the text. Such forecasts and projections involve a significant element of subjective judgement and are designed to assist buyers in considering possible outcomes. They are not intended to give any assurance that any particular result or outcome will occur. The assumptions on which forecasts and projections are based are considered reasonable at the time of issue of the valuation, but no assurance is given that they are correct or exhaustive or that they will continue to be so in the future;

7.4 Specific Valuation Assumptions

Estimating the Market Value of the subject property we have made allowances for the following:

7.4.1 Palac Savarin

Gross Development Value (GDV)

- The total projected Gross Market Rental Income from Office premises of Palac Savarin is € 121,274 p.a. We have adopted non-recoverable costs of 1,00%. The Total Net Income (assuming Fully Let) is € 120,061 p.a.;
- The total projected Gross Market Rental Income from Retail premises of Palac Savarin is € 3,014,273 p.a. We have adopted non-recoverable costs of 1,00%. The Total Net Income (assuming Fully Let) is € 2,984,130 p.a.;
- The total projected Gross Market Rental Income from all types of premises including external seating, storage and terraces of Palac Savarin is € 3,272,195 p.a. We have adopted non-recoverable costs of 1,00%. The Total Net Income (assuming Fully Let) is € 3,239,473 p.a.;
- We have applied a capitalisation rate of 4.00% for office premises and 4.25% for retail and other premises including storage and terraces. It makes blended capitalisation rate of 4.24%;
- This indicates a GDV of € 76,399,448, equalling to a capital value of € 21,360 per sq m of GLA (including external seating and terraces).

Timing Assumptions

- We have assumed a 1-year lead-in period and 2.0 years for construction;
- Therefore, we have assumed that the project Savarin will be completed in October 2023.
- We have assumed the initial void period of 0.5 year and 0.5 years rent free period provided by the landlord to future tenants;

Construction / Development Costs

- The Investment Cost was estimated at € 13,733,289 excluding finance costs;
- The construction costs are calculated as follows:

- Based on the provided budget by the client, the hard construction costs were estimated at € 11,303,613 equalling to € 3,160 per sq m of lettable area (including external seating and terraces);
- The construction contingency was adopted at the level of 3.00% of hard costs totalling € 339,108;
- The professional fees were estimated at the level of 11.00% of hard costs and contingency, equalling to € 1,280,699;
- The marketing and letting fees were estimated at the level of 10.00% and 15.00% of NOI, totalling € 809,868.

Finance Costs

- We have adopted a finance rate of 2.75%.
- The interest on the development costs amounts to € 787,632.
- There is also interest on the Property of € 5,237,513.

Total Estimated Project Costs

- The Total Investment Cost including finance costs but excluding post construction costs, Developer's Profit and Purchase Costs was estimated at € 14,520,922;
- We have been informed that as of the date of valuation there were no costs incurred in the past, this fact forms Pending Development Costs of € 14,520,922;

Developer's Profit

- Considering the stage of the project (issued the Building Permit), we have adopted a developer's profit of 15.00% (€ 9,817,877) to reflect the level of profit that can be required by a purchaser to undertake the development project.

Residual Value

- Total Pending Development Costs (€ 14,520,922) and the developer's profit (€ 9,817,877) amount to € 24,338,799. Net Disposal Proceeds (€ 75,270,392) less total costs (€ 24,338,799) give a residual value of € 50,931,593.
- We deduct interest on the Property (€ 5,237,513) and Purchase Costs of 1.50% (€ 675,282) to give a Residual Value of € 45,018,798 rounded to **€ 45,000,000**.

7.4.2 Project Savarin

Gross Development Value (GDV)

- The total projected Gross Market Rental Income from Office premises of Project Savarin is € 4,813,200 p.a. We have adopted non-recoverable costs of 1.00%. The Total Net Income (assuming Fully Let) is € 4,765,068 p.a.;
- The total projected Gross Market Rental Income from Retail premises of Project Savarin is € 14,035,950 p.a. We have adopted non-recoverable costs of 1.00%. The Total Net Income (assuming Fully Let) is € 13,895,590 p.a.;
- The total projected Gross Market Rental Income from all types of premises including external seating, storage, terraces and parking of Project Savarin is € 19,649,197 p.a. We have adopted non-recoverable costs of 1.00%. The Total Net Income (assuming Fully Let) is € 19,452,705 p.a.;

- We have applied a capitalisation rate of 4.25 % for Office, Storages - Non-retail, Teraces – Office, Parking – Office and 4.50% for Retail and External Seating – Retail. It makes blended capitalisation rate of 4.43%;
- This indicates a GDV of € 439,348,321, equalling to a capital value of € 8,540 per sq m of GLA (including external seating and terraces).

Timing Assumptions

- We have assumed a 2-year lead-in period and 2.5 years for construction;
- Therefore, we have assumed that the project Savarin will be completed in May 2025.
- We have assumed the initial void period of 1 year and 0.5 years rent free period provided by the landlord to future tenants;

Construction / Development Costs

- The Investment Cost was estimated at € 182,477,553 excluding finance costs;
- The construction costs are calculated as follows:
- Based on the provided budget by the client, the hard construction costs were estimated at € 155,352,381 equalling to € 3,020 per sq m of lettable area (including external seating and terraces);
- The construction contingency was adopted at the level of 3.00% of hard costs totalling € 4,660,571;
- The professional fees were estimated at the level of 11.00% of hard costs and contingency, equalling to € 17,601,425;
- The marketing and letting fees were estimated at the level of 10.00% and 15.00% of NOI, totalling € 4,863,176;

Finance Costs

- We have adopted a finance rate of 2.75%.
- The interest on the development costs amounts to € 16,136,109.
- There is also interest on the Property of € 25,610,489.

Total Estimated Project Costs

- The Total Investment Cost including finance costs but excluding post construction costs, Developer's Profit and Purchase Costs was estimated at € 198,613,663;
- We have considered 8.00% project costs incurred in the past totalling of € 15,754,368, this fact forms Pending Development Costs of € 182,859,295;

Developer's Profit

- Considering the early stage of the project we have adopted a developer's profit of 22.50% (€ 79,504,069) to reflect the level of profit that can be required by a purchaser to undertake the development project.

Residual Value

- Total Pending Development Costs (€ 182,859,295) and the developer's profit (€ 79,504,069) amount to € 262,363,364. Net Disposal Proceeds (€ 432,855,489) less total costs (€ 262,363,364) give a residual value of € 170,492,125.

- We deduct interest on the Property (€ 25,610,489) and Purchase Costs of 1.50% (€ 2,141,108) to give a Residual Value of € 142,740,527 rounded to **€ 142,700,000.**

Detailed valuation calculations are attached in the Appendix 9 of this Report.

8 Conclusions

Having regard to the contents of this Report, we are of the opinion that the Market Value of Savarin Development, located in Prague 1, Czech Republic, at the valuation date, which is 31st October 2020, was apportioned as follows:

MARKET VALUE OF PALAC SAVARIN

EUR 45,000,000

(Forty-Five Million Euros)

and

MARKET VALUE OF PROJECT SAVARIN

EUR 142,700,000

(One Hundred and Forty-Two Million Seven Hundred Thousand Euros)

We understand that the valuation is required **for the LTV Test Purposes of J & T BANKA, a.s.**

8.1 Statutory and Tax Matters

Market Value is understood as the value of the property estimated without regard to cost of sale or purchase, and without offset for any associated taxes. Therefore, no allowances have been made for any expenses of realisation, or for taxation, which might arise in the event of a disposal. The property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

Transaction costs typically comprise the following:

- e) Stamp duty is not applicable for the transfer of shares of an asset holding company. Transfer duty on the sale of assets is likely to be abolished in the Czech Republic retrospectively as of 1st December 2019;
- f) Court registration and Notarial fees: vary according to transaction, however these are not significant;
- g) The transfer of real estate is VAT exempt, except for transfers made within five years after the official completion of the construction;
- h) Agent's fees at 0.5-3.0% of purchase price plus VAT. It is more likely that a fee of 0.5% would be charged on an investment disposal and a higher fee around 3% charged on the acquisition of land.

8.2 Confidentiality

This Valuation Report is provided for the use only of the party to whom it is addressed to and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its content. The basis of valuation may not be appropriate for other purposes and should not be so used without prior consultation with us.

Neither the whole nor any part of this Valuation Report nor any reference thereto may be included in any published document, circular or statement, nor published in any way without our written approval of the form and context in which it may appear.

8.3 Material valuation uncertainty due to Novel Coronavirus (COVID – 19)

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a “Global Pandemic” on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.

Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement.

Our valuation is therefore reported on the basis of “material valuation uncertainty” as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of the subject property under frequent review.

For the avoidance of doubt, the inclusion of the ‘material valuation uncertainty’ declaration above does not mean that the valuation cannot be relied upon. Rather, the phrase is used in order to be clear and transparent with all parties, in a professional manner that – in the current extraordinary circumstances – less certainty can be attached to the valuation than would otherwise be the case.

9 Appendices

Appendix 1	General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports
Appendix 2	General Terms and Conditions of Business
Appendix 3	Definition of Market Value
Appendix 4	Location Map
Appendix 5	Extract from Land Register
Appendix 6	Site Map
Appendix 7	Permits
Appendix 8	Photographs
Appendix 9	Calculations

Appendix 1

General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports

General Principles

Adopted in the preparation of Valuations and Reports

These General Principles should be read in conjunction with Jones Lang LaSalle's General Terms and Conditions of Business.

It is our objective to discuss and agree the terms of our instructions and the purpose and basis of the valuation, at the outset, to ensure that we fully understand and meet our client's requirements. Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report. Where appropriate, we will be pleased to discuss variations to suit any particular circumstances, or to arrange for the execution of structural or site surveys, or any other more detailed enquiries.

1 Compliance with Regulations and Valuation Standards

The Valuation will be prepared in accordance with RICS Standards.

The 'RICS Standards' means the RICS Valuation - Professional Standards July 2017, published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Compliance with the RICS Standards means that the Valuation and Services in this respect are also compliant with the International Valuation Standards published by the International Valuation Standards Council. A copy of RICS Valuation Standards is available for inspection upon request.

2 Valuation Basis:

Our reports state the purpose of the valuation and unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the appropriate valuation standards. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

3 Disposal Costs Taxation and Other Liabilities:

No allowances are made for any expenses or realisation, or for taxation, which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges, which may be secured thereon.

No allowance is made for the possible impact of potential legislation which is under consideration.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

4 Source of Information

We accept as being complete and correct the information provided to us by the sources listed, such as details of tenant, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarised in our report.

5 Documentation

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending.

Where we have been provided with documentation we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

6 Tenants:

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the terms of their lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

7 Measurements:

We do not normally measure premises unless specifically requested and base our valuation on the information made available to us. Where measurement is undertaken this is normally carried out in accordance with either the relevant local codes or the Code of Measuring Practices issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except in the case of agricultural properties or where we specifically state that we have relied upon another source.

8 Estimated Rental Value:

Our opinion of rental value is formed purely for the purposes of assisting in the formation of an opinion of capital value. It does not necessarily represent the amount that might be agreed by negotiation, or determined by an Expert, Arbitrator or Court, at rent review or lease renewal.

9 Town Planning and Other Statutory Regulations:

Information on town planning is, wherever possible, obtained verbally from the local planning authority and, if confirmation is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that:-

- the position is correctly stated in our report;
- the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities;
- that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EU regulations, including enactments relating to fire regulations.

10 Structural Surveys:

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defect. We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

11 Deleterious Materials:

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example high alumina cement

concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

12 Site Conditions:

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

13 Environmental Contamination:

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

14 Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

15 Insurance:

Unless expressly advised to the contrary we assume that appropriate cover is and will continue to be available on commercially acceptable terms, for example in regard to the following:

Composite Panels

Insurance cover for buildings incorporating certain types of composite panels may only be available subject to limitation, for additional premium, or unavailable. Information as to the type of panel used is not normally available. Accordingly, our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

Flood and Rising Water Table

Our valuations have been made on the assumption that the properties are insured against damage by flood and rising water table. Unless stated to the contrary, our opinions of value make no allowance for the risk that insurance cover for any property may not be available, or may only be available on onerous terms.

16 Confidentiality

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in

any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

17 Statement of Valuation Approach:

We are required to make a statement on our valuation approach. In the absence of any particular statements in our report the following provides a generic summary of our approach.

The majority of institutional portfolios comprise income producing properties. We usually value such properties adopting the income approach to valuation, where we apply a discount rate to the current rent and, if any, future reversionary income streams. Following market practice we will either value properties using a discounted cash flow, incorporating an appropriate discount rate and exit yield, or we adopt a capitalisation rate applied to current and future income streams. If the latter approach is adopted we employ either hardcore or term and reversion methodology, the former where future reversions are generated from regular short term uplifts of market rent, the latter where the next event is one which fundamentally changes the nature of the income or characteristics of the investment. Where there is an actual exposure or a risk thereto of irrecoverable costs, including those of achieving a letting, an allowance is reflected in the valuation.

Vacant buildings, in addition to the above methodology, may also be valued and analysed on a comparison method with other capital value transactions where applicable.

Where land is held for development we adopt the comparison method where there is good evidence, and/or the residual method, particularly on more complex and bespoke development proposals.

There are situations in valuations for accounts where we include in our valuation properties which are owner-occupied. These are valued on the basis of existing use value, thereby assuming the premises are vacant and will be required for the continuance of the existing business. Such valuations ignore any higher value that might exist from an alternative use.

Appendix 2

General Terms and Conditions of Business

General Terms and Conditions of Business

1. Introduction

These General Terms and Conditions of Business shall apply to all dealings between JLL and the Client and, for the avoidance of doubt, shall be treated as applying separately to each instruction given by the Client to JLL. These General Terms and Conditions of Business apply where JLL provides services to a Client and there is no written agreement for the provision of these services or, if there is, to the extent that these General Terms and Conditions of Business do not conflict with the terms of that written agreement. Reference in these General Terms and Conditions to the agreement means the written or informal agreement that is subject to these General Terms and Conditions of Business.

2. JLL

JLL means Jones Lang LaSalle s.r.o., with its seat at Prague 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ: 110 00, Identification No.: 24789704, registered with the Companies Register kept by the Municipal Court in Prague, Section C, File No. 174409 or the other member of the JLL group of companies that provides services or the relevant part of services.

3. Services

JLL is to provide all services to the specification and performance level stated in writing or, if none is stated, to the specification and performance level that it ordinarily provides. JLL has no responsibility for anything that is beyond the scope of the services so defined.

4. Timetable

JLL is to use reasonable endeavors to comply with the Client's timetable, but is not responsible for non-compliance unless the consequences of non-compliance have been agreed in writing. Even then, JLL is not liable for delay that is beyond its control.

5. E-mail and on-line services

The Client agrees that JLL may where appropriate use the available electronic communication and systems in providing services, making available to the Client any software required that is not generally available. An email is considered to be received on the same day as sent.

6. Duty of care to the Client

JLL owes to the Client a duty to act with reasonable skill and care in providing services, complying with the Client's instructions where those instructions do not conflict with (a) these General Terms and Conditions of Business, (b) the agreement or (c) applicable law and professional rules, including the code of ethics.

JLL has no liability for the consequences of any failure by the Client or any agent of the Client promptly to provide information or other material that JLL reasonably requires, or where that information or material is inaccurate or incomplete.

7. Standard

JLL is to provide the service to the specification and performance level stated in writing in the agreement or, if none is stated, to the specification and performance levels that it ordinarily provides in accordance with JLL's duty of care as set out below. Any variations must be agreed in writing.

8. What is beyond the scope of the service

JLL has no responsibility for anything that is beyond the scope of the service so defined. In particular, it has no liability for:

- an opinion on price unless specifically instructed to carry out a formal valuation
- advice, or failure to advise, on the condition of a property unless specifically instructed to carry out a formal survey
- the security, management or insurance of property unless specifically instructed to arrange it
- the safety of those visiting a property unless that is specified in its instructions.

9. Duty of care to third parties

JLL owes a duty of care to no one but its Client. No third party has any rights unless there is specific written agreement to the contrary.

10. Liability for third parties

JLL has no liability for products or services that it reasonably needs to obtain from others in order to provide services.

JLL may delegate to a third party the provision of any part of services, but if it does so:

- (a) without the Client's approval, JLL is responsible for what that third party does;
- (b) with the Client's approval or at the Client's request, JLL is not responsible for what that third party does.

11. Liability to the Client

The liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is:

- limited to an aggregate sum not exceeding: i) 25% of the reported value, or ii) 5 million EUR, whichever is the lesser amount for each property,
- excluded to the extent that the Client is responsible, or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible under these General Terms and Conditions of Business,
- limited to direct and reasonably foreseeable loss or damage with no liability for indirect or consequential loss,
- (where JLL is but one of the parties liable) limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do),
- not (so far as permitted by law) increased by any implied condition or warranty.

JLL shall not be liable for any hidden defects in the real property sold, bought or leased, unless JLL was aware of these defect and did not inform the client hereof.

12. Insurance

JLL agrees to purchase and maintain appropriate insurance policies, in particular professional indemnity insurance. Upon request, JLL may provide evidence of such insurance.

13. Indemnity from the Client

The Client agrees to indemnify JLL against all liability (including without limitation all actions, claims, proceedings, loss, damages, costs and expenses) that relates in any way to the provision of services, except a liability that a court of competent jurisdiction decides (or JLL agrees) was caused by the fraud, willful default or negligence of JLL or of a delegate for whom JLL is responsible under the agreement.

14. Protection of employees

The Client agrees that (except for fraud or a criminal offence) no employee of the JLL group of companies has any personal liability to the Client, and that neither the Client nor anyone representing the Client will make a claim or bring proceedings against an employee personally.

15. Complaints resolution procedure

The Client agrees that it will not take any action or commence any proceedings against JLL before it has first referred its complaint to JLL in accordance with JLL's complaints procedure, details of which are available upon request from the Compliance Officer, Jones Lang LaSalle s.r.o., with the seat at Prague 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ: 110 00, with identification no 24789704.

16. Conflict of interest

If JLL becomes aware of a conflict of interest it is to advise the Client promptly and recommend an appropriate course of action.

17. Confidential information

JLL must keep confidential all information of commercial value to the Client of which it becomes aware solely as a result of providing services, but it may:

- use it to the extent reasonably required in providing services,
- disclose it if the Client agrees,
- disclose it if required to do so by law, regulation or other competent authority.

On termination of the agreement JLL may, to comply with legal, regulatory or professional requirements, keep one copy of all material it then has that was supplied by or on behalf of the Client in relation to the service. The Client may request the return or destruction of all other client material (save for electronic back-ups).

18. Publicity

Neither JLL nor its Client may publicize or issue any specific information to the media about services or its subject matter without the consent of the other.

19. Marketing

For marketing purposes JLL is entitled to disclose that it provided services to the Client using its trademark, as well as to disclose a general description of provided services.

20. Intellectual property

Copyrights, patents, trademarks, design and other intellectual property rights in any material supplied by the Client, or in any material prepared by JLL exclusively for the Client, belong to the Client.

Such rights in any other material prepared by JLL in providing services belong to JLL, but the Client has a non-exclusive right to use it for the purposes for which it was prepared.

21. Remuneration

Where the fees and expenses payable for services are not specified in writing, JLL is entitled to:

- a fair and reasonable fee by reference to time spent, and
- reimbursement of expenses properly incurred on the Client's behalf.

Where services are not performed in full, JLL is entitled to a reasonable fee proportionate to services provided as estimated by JLL.

If an invoice is not paid in full within 30 (thirty) days from the date of issuance, JLL may charge interest on the balance due at a daily rate of 0,05 %.

22. Assignment

The Client may assign rights and obligations arising from the agreement, but must first get the written consent of JLL, which will not be unreasonably withheld.

23. Termination

The Client or JLL may withdraw from the agreement immediately by written notice to the other, if the other has not satisfactorily rectified a substantial or persistent breach of the agreement within the reasonable period specified in an earlier notice to rectify it.

JLL can terminate the agreement prematurely, but only if fulfilment of the agreement is no longer reasonably possible. Premature termination takes place by registered letter and must be properly substantiated. JLL is authorised to terminate the agreement prematurely if it cannot be reasonably demanded that JLL should complete the agreement or let it continue (unaltered). Whether there is actually a situation or circumstance, as described in the previous sentence, is at the unilateral discretion of JLL. There is already a situation or circumstance justifying dissolution by JLL if – in their opinion – JLL may suffer damage to its reputation in any way. In that event, JLL still retains its claims to payment of the invoices for activities carried out up to that moment, in which the preliminary results of the activities carried out up to that moment will be made available to the Client. The possible extra costs thereof will be charged to the Client by JLL.

Either party is authorised to prematurely terminate the Instruction with immediate effect if the other party is declared bankrupt, is granted a moratorium on payments or discontinues its business operations.

Termination of the agreement does not affect any claims that arise before termination or the entitlement of JLL to its proper fees or to be reimbursed its expenses up to the date of termination.

On termination JLL must return to the Client or, if the Client so wishes, destroy all Client information that is to be kept confidential, but JLL may keep (and must continue to keep confidential) one copy of that information to comply with legal, regulatory or professional requirements.

24. Notices

A notice is valid if in writing addressed to the last known address of the addressee and is to be treated as served:

- when delivered, if delivered by hand during normal business hours,
- when actually received, if sent by fax or electronic mail.

25. Anti-money laundering checks

The Client acknowledges that to comply with law and professional rules on suspected criminal activity JLL is required to check the identity of Clients. JLL is also required by law to report to the appropriate authorities any knowledge or suspicion that a Client's funds (or any funds provided for or on behalf of a Client) derive from the proceeds of crime and may be unable to tell the Client that it has done this. The Client is obliged to provide JLL with the necessary information and documents required by law to undertake checks and to give promptly written notice about changes therein.

26. Anti-bribery

Both parties shall comply with all applicable laws, statutes, regulations, relating to anti-bribery and anti-corruption.

27. Governing Law

These General Terms and Conditions of Business and the terms of the instruction and the agreement shall be governed and construed in accordance with the laws of the Czech Republic. All disputes shall be finally settled by the Arbitration Court of the Economic Chamber of the Czech Republic and the Agricultural Chamber of the Czech Republic in Prague in accordance with the rules set forth for this court by three arbiters.

The rights and remedies of either party in respect of the agreement shall not be diminished, waived or extinguished by the granting of any indulgence, forbearance or extension of time granted by such party to the other nor by any failure of, or delay by the said party in ascertaining or exercising any such rights or remedies. Any waiver of any breach of the agreement shall be in writing. The waiver by either party of any breach of the agreement shall not prevent the subsequent enforcement of any subsequent breach of that provision and shall not be deemed to be a waiver of any subsequent breach of that or any other provision.

If at any time any one or more of the conditions of the agreement (or any sub-condition or paragraph or any part of one or more of these General Terms and Conditions of Business) is held to be or becomes void or otherwise unenforceable for any reason under any applicable law, the same shall be deemed omitted from the agreement and the validity and/or enforceability of the remaining provisions of the agreement shall not in any way be affected or impaired as a result of that omission.

These General Terms and Conditions of Business are issued in accordance with § 1751 of the Civil Code. Acceptance of the proposal agreement (including all of its components) by the Client with any amendment or variation is not allowed. The provisions of § 2971, § 2004/1, § 1971, § 1805/2, § 647, § 566/2, § 564/ 2 of the Civil Code are excluded and do not apply.

Application of any other conditions of business, which may refer Client is excluded, unless agreed otherwise or unless in these General Terms and Conditions of Business and conditions stated otherwise.

Appendix 3

Definition of Market Value

The Basis of Valuation

Our valuation is carried out on the basis of the property's **Market Value**.

The *Market Value* is defined in the RICS Red Book as:

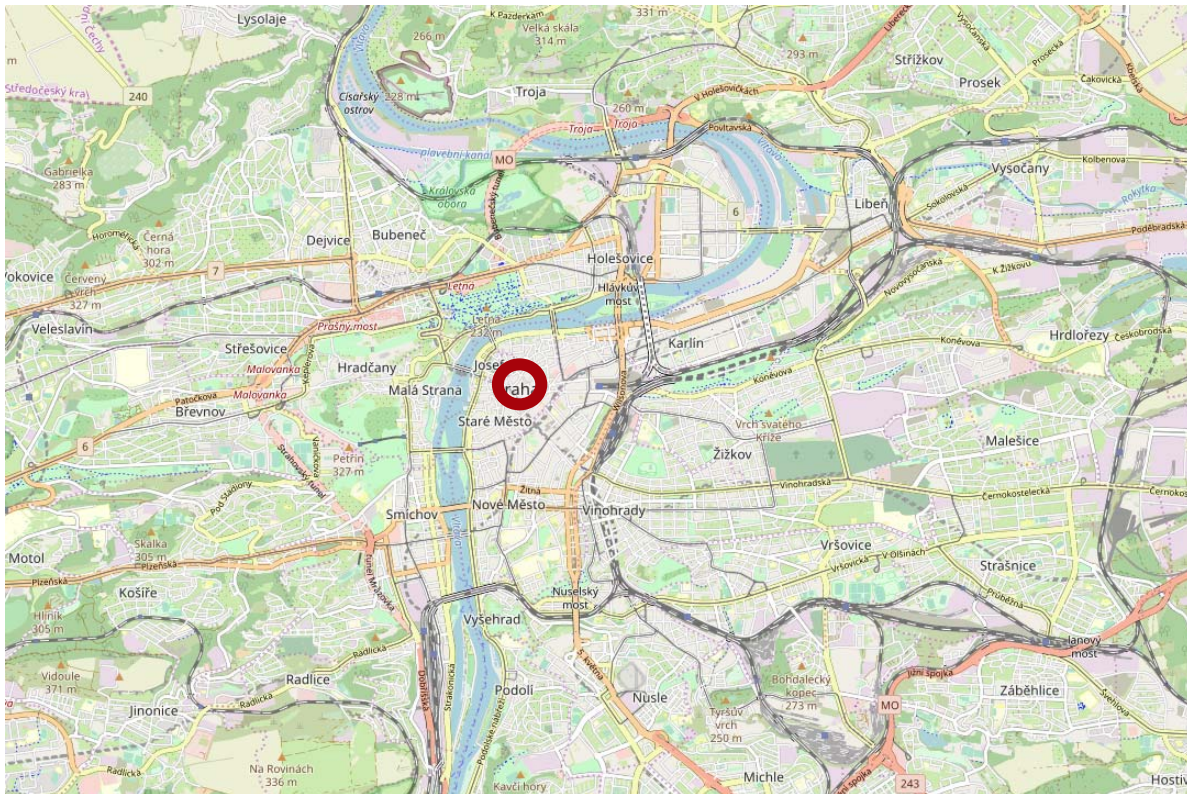
'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.

Interpretive Commentary, as published in the RICS Valuation – Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards):

1. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognised definition. It describes an exchange between parties that are unconnected and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, at the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible – see IVS Framework paragraphs 32–34 Market Value.
2. It ignores any price distortions caused by special value or synergistic value. It represents the price that would most likely be achievable for an asset across a wide range of circumstances. Market rent applies similar criteria for estimating a recurring payment rather than a capital sum.
3. In applying market value, regard must also be had to the conceptual framework set out in IVS Framework paragraphs 30–34 Market Value, which includes the requirement that the valuation amount reflects the actual market state and circumstances as of the effective valuation date.
4. Valuers must ensure in all cases that the basis is reproduced or clearly identified in both the instructions and the report. There is no mandatory requirement to refer to the IVS conceptual framework (IVS Framework paragraphs 30–34) in the valuer's report but, in appropriate cases, it may be useful to do so if it is considered likely to assist the client.
5. However, a valuer may be legitimately instructed to provide valuation advice based on other criteria, and therefore other bases of value may be appropriate. In such cases the definition adopted must be set out in full and explained. Where such a basis differs significantly from market value it is recommended that a brief comment is made indicating the differences.
6. Notwithstanding the disregard of special value (see definition in IVS Framework paragraphs 43–46 Special Value), where the price offered by prospective buyers generally in the market would reflect an expectation of a change in the circumstances of the asset in the future, the impact of that expectation is reflected in market value. Examples of where the expectation of additional value being created or obtained in the future may have an impact on the market value include:
 - the prospect of development where there is no current permission for that development and
 - the prospect of synergistic value (see definition in IVS Framework paragraph 47) arising from merger with another property or asset, or interests within the same property or asset, at a future date.
7. The impact on value arising by use of an assumption or special assumption should not be confused with the additional value that might be attributed to an asset by a special purchaser.
8. Note that in some jurisdictions a basis of value known as 'highest and best use' is adopted and this may either be defined by statute or established by common practice in individual countries or states.

Appendix 4

Location Map



Source: www.openstreetmap.org



Source: www.openstreetmap.org

Appendix 5

Extract from Land Register

Title List 3562

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3562

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
WELWYN COMPANY, a.s., Václavské náměstí 837/11, Nové Město, 11000 Praha 1			26310554	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
576	3905	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 835, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 576				
578	1122	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 837, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 578				
586/2	367	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
586/4	1236	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 586/4				
593	3388	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 896, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 593				
595	787	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 1480, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 595				
599	2261	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 900, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 599				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3562

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2306/6	3 ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
--------	------------------	-------------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo průchodu a průjezdu dle článku IX odst.1 smlouvy; vyznačeno v GP 1255-152/05

Oprávnění pro

Parcela: 586/4

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.06.2006.

V-29239/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení sítě dle článku IX odst.2 smlouvy; vyznačeno v GP 1255-152/05

Oprávnění pro

Parcela: 586/4

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.06.2006.

V-29239/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - právo zřídít, provozovat a udržívat vodovodní přípojku, právo vstupu na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby přípojky dle čl. IV. smlouvy a v rozsahu GP 2117-97/2016

Oprávnění pro

Parcela: 593

Povinnost k

Parcela: 2376/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 5/16/522/2078/53 ze dne 07.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2017 14:55:58. Zápis proveden dne 30.11.2017.

V-65801/2017-101

Pořadí k 12.09.2017 14:55

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - právo zřídít, provozovat a udržívat kanalizační přípojku, právo vstupu na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby přípojky dle čl. IV. smlouvy a v rozsahu GP 2118-97/2016

Oprávnění pro

Parcela: 593

Povinnost k

Parcela: 2376/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 5/16/522/2078/53 ze dne 07.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2017 14:55:58. Zápis proveden

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3562

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 30.11.2017.

V-65801/2017-101

Pořadí k 12.09.2017 14:55

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl. III smlouvy pro Obec hl.m.Prahu IČO 064581

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 599

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3046/1998.

POLVZ:301/1998

Z-1000301/1998-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 151 000 000 eur, vzniklé v období do 10 let od uzavření
smlouvy, dle čl. 1.1 smlouvy

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 2306/6, Parcela: 576, Parcela: 578, Parcela: 586/2, Parcela: 586/4,
Parcela: 593, Parcela: 595, Parcela: 599Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 13:49:55. Zápis proveden dne 17.07.2019.

V-40051/2019-101

Pořadí k 25.06.2019 13:49

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-40051/2019-101, nejpozději do 10 let od uzavření
smlouvy

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 2306/6, Parcela: 576, Parcela: 578, Parcela: 586/2, Parcela: 586/4,
Parcela: 593, Parcela: 595, Parcela: 599Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 13:49:55. Zápis proveden dne 17.07.2019.

V-40051/2019-101

Pořadí k 25.06.2019 13:49

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do celkové výše 111 000 000 eur, vzniklé v období do 10 let od
uzavření smlouvy dle čl. 1.1 listiny

Oprávnění pro

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3562

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 2306/6, Parcela: 576, Parcela: 578, Parcela: 586/2, Parcela: 586/4,

Parcela: 593, Parcela: 595, Parcela: 599

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

Pořadí k 02.09.2019 16:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-54566/2019-101, nejpozději do 10 let od uzavření smlouvy

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 2306/6, Parcela: 576, Parcela: 578, Parcela: 586/2, Parcela: 586/4,

Parcela: 593, Parcela: 595, Parcela: 599

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

Pořadí k 02.09.2019 16:42

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 576, Parcela: 578, Parcela: 586/2, Parcela: 593, Parcela: 595, Parcela: 599

Plomby a upozornění - 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.

strana 4

Title List 7699

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 7699

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Palace Savarin, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 18000 Praha 8	08722561	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	586/1	2426	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památky, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 852, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 586/1					

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 Věcné břemeno (podle listiny)

právo průchodu a průjezdu dle článku IX odst.1 smlouvy; vyznačeno v GP 1255-152/05

Oprávnění pro

Parcela: 586/4

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.06.2006.

V-29239/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení sítě dle článku IX odst.2 smlouvy; vyznačeno v GP 1255-152/05

Oprávnění pro

Parcela: 586/4

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.06.2006.

V-29239/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 151 000 000 eur, vzniklé v období do 10 let od uzavření smlouvy, dle čl. 1.1 smlouvy

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/ICO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 13:49:55. Zápis proveden dne 17.07.2019.

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 7699

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-40051/2019-101

Pořadí k 25.06.2019 13:49

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-40051/2019-101, nejpozději do 10 let od uzavření smlouvy

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 13:49:55. Zápis proveden dne 17.07.2019.

V-40051/2019-101

Pořadí k 25.06.2019 13:49

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do celkové výše 111 000 000 eur, vzniklé v období do 10 let od uzavření smlouvy dle čl. 1.1 listiny

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 586/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

Pořadí k 02.09.2019 16:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-54566/2019-101, nejpozději do 10 let od uzavření smlouvy

Oprávnění pro

J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 47115378

Povinnost k

Parcela: 586/1

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 23:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 7699

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:42:27. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-54566/2019-101

Pořadí k 02.09.2019 16:42

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby rozdělením ze dne 06.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2020 16:41:04. Zápis proveden dne 05.02.2020.

V-421/2020-101

Pro: Palace Savarin, s.r.o., Boudníková 2506/1, Libeň, 18000 Praha IČO: 08722561

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 28.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2020 16:41:04. Zápis proveden dne 05.02.2020.

V-421/2020-101

Pro: Palace Savarin, s.r.o., Boudníková 2506/1, Libeň, 18000 Praha IČO: 08722561

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.10.2020 23:39:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

Appendix 6

Site Map

Title List 3562



Source: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka>

Title List 7699



Source: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka>

Appendix 7

Permits

Zoning Permit



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

Spis. Zn.
S UMCP1/205794/2017/VÝS-Zi-Vr-
2/852,835,837, 896, 900

Za správnost vyhotovení: / tel:
Helena Volrábová/221097517

Datum
23.3.2020

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

I. Výroková část

Úřad městské části Praha 1, odbor výstavby, jako správní orgán příslušný dle ustanovení § 4 vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů a v územním řízení posoudil podle ustanovení § 84 až § 90 stavebního zákona, ve znění účinném do 31.12.2017, žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 13.12.2017 podal a dne 12.3.2018 naposledy doplnil žadatel

WELWYN COMPANY, a.s., IČO 26310554, Václavské náměstí 837/11, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterou zastupuje Mgr. Karel Štochl, IČO 71019472, Dubinská 300, 267 24 Hostomice pod Brdy (dále jen "žadatel") a na základě tohoto posouzení:

v y d á v á

podle ustanovení § 79 a § 92 stavebního zákona a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

v dokumentaci nazvané

**Rekonstrukce části vnitrobloku č.p. 852, 835, 837,896, 900,1480
Praha 1, Nové Město**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 576 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 578 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 586/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 586/2 (ostatní plocha), parc. č. 586/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 588, parc. č. 599 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2376/1 (ostatní plocha), parc. č. 593 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 595 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 598 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 600 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2306/1 (ostatní plocha) vše v katastrálním území Nové Město.

Charakteristika záměru

1/64

Městská část Praha 1, Úřad městské části Praha 1
Vodičkova 18, CZ-115 68
tel.: +420 221 097 247, fax: +420 222 232 469
posta@praha1.cz, www.praha1.cz
IČ: 00063410, DIČ: CZ00063410



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

Záměr se nachází na Praze 1, na Novém Městě. Jedná se o blok budov č. p. 852, 835, 837, 896, 900, 1480 ohraničený ulicemi Jindřišská, Panská, Na Příkopě a Václavské náměstí na pozemcích parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město (dále jen vnitroblok). Uvnitř vnitrobloku se nalézá historická (klasicistní) budova jízďárny, která je v současné době propojena s budovami v Panské ulici a komín bývalé kotelny. Objekty přilehlé k uličním frontám budov zachovány a rekonstruovány. V současné době jsou veškeré stávající budovy ve vnitrobloku (z části dvory, částečně novodobé přístavby historických budov z 20. století) demolovány na základě pravomocného rozhodnutí o odstranění stavby pod Spis. Zn. S UMCP1/049458/2009–Hk-2/835, 896, 900, 1480. Po této demolici zůstává vnitroblok bez zástavby vyjma památkově chráněných objektů.

Nemovitosti č. p. 852, 896, 1480, 900, 835, 837 na pozemku parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město, jsou v památkové rezervaci v hlavním městě Praze a některé současně kulturní památkou r. č. ÚSKP 39983/1-1146, č. p. 852, Na Příkopě 10 – Piccolominiův palác (Nosticovský, Sylva – Taroucca) včetně jízďárny (objekt paláce není součástí této dokumentace pro územní řízení), ř. č. ÚSKP 40000/1-1157, č. p. 896, Panská 8 – Millesimovský dům (Lamelův palác, U tří červených hvězd, Prager Tagblatt), r. č. ÚSKP 40051/1-1195, č. p. 1480, Panská 10, U Diesbachů (U Vědrů).

Podrobně je záměr popsán na výkrese Koordinační situace stavby - C.002, který je přílohou tohoto rozhodnutí.

Dokumentace záměru řeší:

- vybudování nového obchodně administrativního komplexu se zachováním uličních částí historických budov (s výjimkou domu č. p. 837 navrženého k demolici vyjma uliční fasády); vestavbu nových objektů na místě provedených demolice dvorních křídel a přístavby; náhradu budovy č. p. 837 (Darex) novou zástavbou včetně fasády do Václavského náměstí, se zachováním torza původní historické fasády
- zástavbu areálu bývalých tiskárenských provozů tiskárny Mír mezi ulicemi Jindřišská, Panská, Na Příkopě a Václavským náměstím
- realizaci obchodních pasáží propojující ulice Na Příkopě, V Cípu a Jindřišskou s Václavským náměstím
- vytvoření vnitroblokového dvora kolem budovy bývalé jízďárny paláce Sylva Taroucca a obnovení historické zahrady mezi palácem a jízďárnou
- rekonstrukci uličních křídel historických budov po obvodu bloku a historické budovy jízďárny uvnitř bloku
- využití spodních 2 podzemních podlaží pro garáže a technologické zázemí budovy, 2. až 3. nadzemní podlaží pro obchodní a stravovací plochy a 4. až 8. nadzemní podlaží pro kancelářské plochy.

Druh a účel umísťované stavby:

novostavba polyfunkčního objektu na pozemku parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město

dvorní přístavba únikového schodiště na pozemku parc. č. 586/4 v k. ú. Nové Město

kommunikace a zpevněné plochy (uvnitř vnitrobloku)

elektro- silnoproud na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město

- přípojka VN, v kolektoru V Cípu
- přípojka NN na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město
- trafostanice na pozemku parc. č. 576 v k. ú. Nové Město



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

- areálové a slavnostní osvětlení na pozemku parc. č. 576, 586/2, 586/4, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město
- elektro - slaboproud na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město
 - telekomunikační přípojka vč. přeložek, v kolektoru V Cípu
 - kamerový systém – vnější na pozemku parc. č. 576, 586/2, 586/4, 2376/1 v k. ú. Nové Město
 - vnitroareálový rozvod slaboproudu, na pozemku parc. č. 576, 586/2, 586/4, 2376/1 v k. ú. Nové Město
- kanalizace na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město
 - kanalizační přípojky nová na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město, ostatní stávající na parc. č. 2375, 2329, 2306/1 vše v k. ú. Nové Město
 - lapače ropných látek na pozemku parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město
- lapoly pro gastroprovozy – na pozemku parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město
- vodovod na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město
 - přípojky vody – nová v Kolektoru V Cípu, ostatní stávající
 - vodní prvky - technologie na pozemku parc. č. 586/4 v k. ú. Nové Město
- plynová přípojka na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město
- plochy a objekty zařízení staveniště na pozemku parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 vše v k. ú. Nové Město.

Součástí záměru jsou stavební úpravy

objektu č. p. 835, Václavské náměstí 13-15, na pozemku parc. č. 576 v k. ú. Nové Město (pouze úprava TZB)
 objektu č. p. 900, Jindřišská 7, na pozemku parc. č. 599 v k. ú. Nové Město (pouze úprava TZB)
 objektu č. p. 896, Panská 8, na pozemku parc. č. 593 v k. ú. Nové Město (pouze úprava TZB)
 objektu č. p. 1480, Panská 10, na pozemku parc. č. 595 v k. ú. Nové Město (pouze úprava TZB)
 objektu bývalé jízdárny ve vnitrobloku, na pozemku parc. č. 576 v k. ú. Nové Město
 oprava a úprava částí komunikací dotčených záměrem na pozemku parc. č. 2375, 2376/1, 2329, 2306/1 vše v k. ú. Nové Město (SO.02.01, 02.02.02.05 02.06),
 které se neumísťují, uvádí se pro úplnost, stejně tak sadové úpravy ve vnitrobloku.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. novostavba polyfunkčního objektu na pozemku parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1, v k. ú. Nové Město

- a. Nový polyfunkční areál bude mít půdorys ve tvaru kříže o max. rozměrech 181 x 164 m a bude umístěn na celé ploše vnitrobloku (pozemek parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599, 2376/1 v k. ú. Nové Město). Novostavba bude mít max. 4 podzemní a max. 8 nadzemních podlaží. Podzemní podlaží budou zastavovat plochu vnitrobloku mezi historickými objekty a pod objektem jízdárny. Hmoty nadzemních částí jsou členěné do menších objemů s různou podlažností, které



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

budou postupně přecházet v pobytové terasy. Pozemní podlaží budou pod celým půdorysem záměru a budou propojovat všechna nadzemní podlaží.

- b. Hmoty nadzemních podlaží polyfunkčního objektu bude rozdělena do tří částí (traktů,) a to při Václavském náměstí (západ), při ulici Jindřišská (jih) a při ulici Panská (východ), přičemž stávající uliční křídla historických budov (č. p. 835, 900, 896, 1480) po obvodu a jízdná (parc. č. 576 v k. ú. Nové Město) budou zrekonstruována a začleněna do novostavby. Výjimku bude tvořit novostavba na místě objektu č. p. 847 (Darex), který bude odstraněn a bude nahrazen novou budovou s ponecháním torza historické fasády do náměstí z původního objektu. Nadzemní podlaží budou v úrovni 1. nadzemního podlaží propojena pasážemi, které zároveň budou propojovat prostor vnitrobloku s prostorem VN, ulice Na Příkopě, Jindřišská a Panská.
- c. Kóta ± 0,00 pro celý areál je stanovena na = 195,550 m n.m. (Bpv) = pochozí plocha kolem jízdná
- d. Trakt při Václavském náměstí (VN) – novostavba na místě budovy č.p. 837 (Darex) bude výškově členitý se 2 až 7 nadzemními podlažími, s max. výškou atiky nad 7. nadzemním podlaží na kótě 228,87 m n.m. Bpv (při VN) a dvorní přístavba k objektu VN 13-15 s max. výškou atiky nad 7. nadzemním podlaží na kótě 229,87 m n.m. Bpv.
- e. Trakt při ulici Jindřišská – přístavba k objektu Jindřišská 7, výškově členitá s 1 až 8 nadzemními podlažími, s max. výškou atiky nad 8. nadzemním podlaží na kótě 231,72 m n.m. Bpv.
- f. Trakt při ulici Panská – přístavba k objektu Panská 8 a 10, výškově členitá s 1 až 6 nadzemními podlaží s max. výškou atiky nad 6. nadzemním podlaží na kótě 222,92 m n.m. Bpv.
- g. Stavba bude obsahovat:
 4. až 3. podzemní podlaží - jsou určena pro podzemní parkoviště celkem pro 270 osobních automobilů, z toho 170 parkovacích míst bude výhradně pro veřejnost. Součástí garáží bude myčka automobilů a technologické zázemí budovy. Příjezd do garáží je navržen venkovní rampou z Václavského náměstí. Propojení garáží s vyššími podlažími bude umožněno eskalátory a výtahy.

2. dvorní přístavba únikového schodiště na pozemku parc. č. 586/4 v k. ú. Nové Město

- a. Na pozemku parc. č. 586/4 v k. ú. Nové Město v severním rohu pozemku se umísťuje přístavba k objektu č. p. 852, Na Příkopě 10 ocelového kruhového únikového schodiště s nástupní kótou na úrovni 195,25 m n.m.
- b. Schodiště bude propojovat úroveň zahrady s terasou ve 2. nadzemním podlaží objektu č. p. 852 na kótě 199,97 m n.m.

3. podzemní kotvy a zajištění stavební jámy

- a. Zajištění stavební jámy na hranici s pozemky parc. č. 588, 2306/1, 2376/1 v k. ú. Nové Město, bude provedeno pomocí mlánské stěny a dočasných zemních kotev o délce cca 6 až 18 m, zasahujících na sousedící pozemek.
- b. Zajištění stavební jámy na hranici s pozemky parc. č. 586/1, 598, 600 v k. ú. Nové Město bude provedeno pomocí mlánské stěny a zemních kotev o délce cca 8 m, zasahujících na sousedící pozemek. Základy objektů na těchto pozemcích budou podtryskány tryskovou injektáží.
- c. Zajištění stavební jámy na hranici s pozemky parc. č. 575, 577, 579, 580, 591, 592, 596 vše v k. ú. Nové Město, bude provedeno pomocí rozpíraných mlánských stěn bez zásahů do sousedících pozemků.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

4. elektro - silnoproud

- a. Připojení objektu bude provedeno ze sítě 22 kV. V objektu v 1. podzemním podlaží bude umístěna rozvodna VN PREdi, a. s., kde budou přívodní kabely ukončeny. Ve 3. podzemním podlaží objektu bude umístěna velkoodběratelská trafostanice 22/0,4 kV s transformátory 3x 1600 kVA. Přístup do rozvodu bude zajištěn 24 hodin denně pomocí non-stop služby objektu.
- b. Trasa nových kabelů 22 kV bude vedena pouze stávajícími kolektory a jejich spojovacími šachtami. Z kabelového tunelu TK42 povede trasa přes jámu J42 do šachty Š14 a dále kolektorem C1A v ulici Politických Vězňů až k odbočné větvi OV7 umístěné pod ulicí V Cípu. Z odbočné větve budou do nové rozvodné skříně provedeny nové prostupy v rámci jiného stavebního objektu.
- c. V těsné blízkosti trafostanice budou řešeny hlavní rozvodny NN objektu. Rozvodny NN budou situovány ve 3. podzemním podlaží.

5. veřejné osvětlení

- a. Veřejné osvětlení v ulici V Cípu, které je napojeno na systém osvětlení veřejných komunikací ve správě Technologie hl. m. Prahy, a.s. (dříve společnost Eltodo Citelum, potažmo společnost TCP) sestávající ze 3 výbojkových svítidel zavěšených pomocí lan ukotvených na uličních budovách bude při výstavbě demontováno a nahrazeno staveništním osvětlením v době výstavby. Návrh provizorního osvětlení v průběhu stavby byl řešen a povolen v rámci projektu demolice na vnitroblok.
- b. Nové osvětlení bude po ukončení výstavby instalováno stejně jako původní.
- c. Napojení bude ze stávajícího zapínacího místa, při přechodu kabelu na objekt bude osazena na fasádě pojistková skříňka. Kabelový rozvod po objektech bude veden v trubkách pod opláštěním fasády.

6. elektro - slaboproud

- a. Napojení objektu na telekomunikační přípojky operátorů je navrženo z kolektoru v ulici V Cípu. Z kolektoru bude vedena trasa do místnosti telekomunikačních operátorů v 2. podzemním podlaží, která je u obvodové zdi, v blízkosti ukončení kolektoru. Z objektu do kolektoru bude realizováno množství prostupů, což umožní budoucí napojení dalších operátorů optickými nebo metalickými kabely.
- b. Napojení na metalickou síť Telefonica O2 u stávajících objektů bude zrušeno.
- c. Připojení na optickou síť je možné z kolektoru; pro přípojku je připraven prostup do kolektoru v ulici V Cípu. Prostup mohou využít různí poskytovatelé telekomunikačních služeb.
- d. Jednotlivé přípojky budou řešeny operátory samostatnými projektovými dokumentacemi.

7. kanalizace – nová kanalizace na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město, ostatní stávající kanalizace na pozemcích, parc. č. 2375, 2329, 2306/1 v k. ú. Nové Město

- a. Splašková kanalizace - Navrhovaný obchodně administrativní komplex bude odvodněn do okolních stok jednotné kanalizace v přilehlých ulicích. K tomu budou využity převážně stávající jednotné



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

kanalizační přípojky stávajících objektů na obvodu stavby a nová jednotná přípojka do stoky v ulici V Cípu.

- b. Stávající jednotné kanalizační přípojky DN 200:
 - PK2, Václavské nám. 837/11, DN 200 do stoky 700/1250 ve Václavské náměstí
 - PK3.1, Václavské nám. 835/13, DN 200 do stoky 700/1250 ve Václavské náměstí
 - PK3.2, Václavské nám. 835/15, DN 200 do stoky 700/1250 ve Václavské náměstí
 - PK4, Jindřišská 900/7, DN 200 do stoky 600/1100 v Jindřišské ulici
 - PK6, Panská 1480/10, DN 200 do stoky 600/1100 v Panské ulici
 - PK7, Panská 896/8, DN 200 do stoky 600/1100 v Panské ulici
- c. Nové jednotné kanalizační přípojky DN 200:
 - PK5, Novostavba, DN 200 do stoky DN 300 v ulici V Cípu
- d. Veřejná jednotná kanalizační stoka v ulici V Cípu se v rámci zkrácení a úprav komunikace V Cípu překládá polohově i výškově (SO 00.03). Stávající jednotné kanalizační přípojky objektů budou využity bez úprav, pokud to dovolí jejich technický stav (viz SO 07.02 Kanalizační přípojky)
- e. Vnitřní kanalizace bude řešena jako oddílná až k obvodové stěně, kde se vždy dešťová a splašková větev spojí do jednotné přípojky.
- f. Restaurační provozy s výskytem tukových vod budou odvodněny samostatným systémem tukové kanalizace přes odlučovače tuků. Garáže budou vybavené odlučovačem ropných látek. Myčka automobilů bude mít vlastní čistírnu. Veškeré odváděné splaškové vody budou svou kvalitou splňovat limity dle kanalizačního řádu.

8. vodovod - stávající přípojky na pozemku parc. č. 2375, 2329, 2306/1 v k. ú. Nové Město, nová přípojka v kolektoru V Cípu

- a. Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z veřejné vodovodní sítě v přilehlých ulicích. Stávající vodovodní řady jsou vedeny v kolektorech v ulicích Panská, Jindřišská a Václavské náměstí, jedná se o tlakové pásmo 140 s kótou tlakové čáry 229,6 až 239,6
- b. Navrhovaný obchodně administrativní komplex bude zásobován vodou novou vodovodní přípojkou z vodovodu DN 200 v kolektoru v ulici V Cípu a stávající přípojkou z Václavského náměstí
- c. Stávající vodovodní přípojky:
 - PV2, Václavské nám. 837/11 LPE Ø110
 - PV3, Václavské nám. 835/15 LPE Ø110
 - PV4, Jindřišská 900/7 LPE Ø90
 - PV6, Panská 1480/10 LPE Ø90
 - PV7, Panská 896/8 LPE Ø90
- d. Nová vodovodní přípojka:
 - PV5, ulice V Cípu, z kolektoru LT DN 150
- e. Stávající vodovodní přípojky byly vybudovány jako součást kolektorových tras a jsou ukončeny v suterénu objektů, nebo v chodníku před objektem, kde jsou na ně napojena původní potrubí.
- f. Pro zásobování celé novostavby ve vnitrobloku je navržena jedna nová vodovodní přípojka DN 150 z vodovodu DN 200 v kolektoru v ulici V Cípu, který se v rámci stavby zkracuje. (SO 00.07).



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

Přípojka bude napojena z vodovodu v kolektorové šachtě skrz stěnu do objektu a ukončena vodoměrnou soupravou v 1. podzemním podlaží. V rámci vnitřních rozvodů vodovodu bude provedeno propojení mezi přípojkou PV5 a přípojkou PV3, které bude sloužit pro havarijní zásobování novostavby v případě poruchy na přípojce PV5. Propojení bude za normálního provozu trvale uzavřeno sekčním šoupětem a systém bude navržen tak, aby nevznikly „slepé“ úseky na potrubí, kde by voda mohla stagnovat.

9. Plyn

- a. Do prostoru plánované stavby je přiveden ulicí V Cípu stávající STL plynovod DN150, ocel (100 kPa), vedený v komunikaci na pozemku parc. č. 2376/1 v k. ú. Nové Město. Na tento plynovod jsou napojeny přípojky pro objekty v ul. V Cípu č. p. 896/1, 896/3, 900/4, 1480/5 a 897/6, původní přípojka pro objekt Jindřišská č. p. 901/5 byla již zrušena a objekt napojen z Jindřišské ulice.
- b. V důsledku nové stavby bude STL plynovod DN150, ocel (100 kPa), vedený v ulici V Cípu zkrácen (viz SO.00.04), v provozu bude ponechána pouze přípojka pro č. p. 897/6.
- c. Pro navrhovaný obchodně administrativní komplex bude vybudována nová STL plynová přípojka (SO 08.01) napojená na zkrácený plynovod v ulici V Cípu. Hlavní uzávěr plynu (HUP) bude umístěn v nise v obvodové stěně objektu nebo v chodníku. Na HUP navazuje domovní plynovod (SO 08.02), kterým je přiváděn plyn k plynovým spotřebičům v kotelně a v gastroprovozech.
- d. Stávající přípojky plynu o objektů, které jsou součástí záměru, se nebudou po vybudování centrální kotelny a centrální přípojky v ulici V Cípu využívat. V současné době jsou využívány pro potřeby stávajících objektů.
- e. Všechny stávající přípojky budou odpojené a zaslepené na hranici objektu za HUP směrem od řadu, před jakýmkoli plynovým odběrným zařízením. HUP bude ponechán.
- f. Přípojka pro objekt VN 11 (Darex) bude odpojena současně s demolicí objektu – součást samostatné projektové dokumentace.

10. dopravní napojení

Vjezd do podzemních garáží je přes vjezdovou rampu na Václavském náměstí. Samotná vjezdová rampa je součástí samostatného koordinovaného záměru Revitalizace spodní části Václavského náměstí, pro který Odbor výstavby ÚMČ Praha 1 vydal územního rozhodnutí sp. zn. S UMCP1/119916/2016/VÝS-Zi-2/parc.č.2306/1, ze dne 11.11.2016 a následně stavebně povolil stavební připravenost ramp pod sp. zn. S UMCP1/205792/2017/VÝS-Zi-2/parc.č.2306/1 ze dne 5.1.2018.

Zásobovací trasy jsou rozděleny na čtyři místa příjezdu k záměru. Zásobování bude realizováno vjezdem ulice V Cípu (kde je navržen zásobovací dvůr), počítá se s příjezdem 55 vozidel. Z Václavského náměstí budou zásobovat malá vozidla (transity) zastavením v garážích a zastavením v ulicích Panská a Jindřišská po 15 vozidlech denně.

11. pěší vstupy

Celý vnitroblok je průchozí v osách Panská x Václavské náměstí a Jindřišská x Na Příkopě, přes pasáže, vnitřní dvůr kolem jízdárny a novou zahradu.

Hlavní vstupy pro pěší jsou do celého vnitrobloku navrženy z Václavského náměstí otevřenou pasáží, průjezdem Jindřišské 7, průjezdy Panské 10 a skrz palác Sylva Taroucca, Na Příkopě 10.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

Stávající uliční objekty mají zachované současné hlavní vstupy a vedlejší vstupy do přízemních obchodních jednotek.

Vstupy do kancelářských pater jsou ze dvora ve vnitrobloku.

12. související stavby - přeložky inženýrských sítí:

a. Zkrácení a přeložka kanalizace DN 300 V Cípu

- Stávající jednotná kanalizace DN 300, vedená v komunikaci ulice V Cípu odvodňuje dešťové vody z vozovky a přilehlých střech a některé objekty, které se budou v rámci nové výstavby demolovat. Kanalizace je napojena do jednotné stoky 600/1100 v Panské ulici a má celkovou délku cca 90 m. Ze stoky je vedena ve velkém spádu do první revizní šachty a pak ulicí V Cípu již v hloubce do 2 m.

- V důsledku navrhované stavby se v průběhu stavby se ulice V Cípu zkrátí a část objektů zbourá a nově dostaví nad novým suterénem. Kanalizace se zkrátí a přeloží jak směrově, tak výškově, aby umožnila napojení nového objektu v prostoru dnešního vnitrobloku objektů. Přeložka v délce cca 35 m bude provedena z kameniny s obetonováním. Odvodní se do ní nově upravená komunikace, přepojí stávající dešťové odpady a napojí se nová přípojka navrženého obchodně společenského objektu. Přeložka je vodním dílem a jeho realizace podléhá vodoprávnímu projednání.

b. Zkrácení vodovodů v ulici V Cípu

- V ulici V Cípu jsou vedeny dva veřejné vodovody, původní litinové potrubí DN 80 v komunikaci a nový sklolaminátový vodovod DN 200, uložený v kolektoru.

- V důsledku navrhované stavby se v průběhu stavby ulice V Cípu zkrátí a část objektů zbourá a nově dostaví nad novým suterénem. Současně dojde i ke zkrácení stávajícího kolektoru a v něm vedeného vodovodu DN 200 o cca 18 m. Zkrácení tohoto vodovodu a jeho úpravy budou provedeny v souladu s předpisy platnými pro kolektorová vedení a technicky je spolu se stavebními úpravami kolektoru řešeno v dokumentaci zkrácení kolektoru. Stávající potrubí se zkrátí o cca 33 m a jako součást kolektoru bude po provedení stavebních úprav spočívajících ve stavbě nové kolektorové šachty Š40 zataženo novou kolektorovou šachtou do mezaninu v 1. podzemním podlaží nově navrhovaného objektu obchodního centra. Z vodovodu v kolektorové šachtě se napojí nová vodovodní přípojka DN 150 pro obchodní centrum, přípojka se ukončí vodoměrnou soupravou v místnosti vodoměru přiléhající k šachtě kolektoru v mezaninu.

- Stávající vodovod DN 80, vedený v komunikaci v ulici V Cípu napojuje pouze objekty, které se budou v rámci nově navrhované výstavby demolovat. Vodovod se zkrátí o cca 50 m a zakončí v prostorovém souladu se zrušením části ulice V Cípu (místo zakončení je zakresleno ve výkresové dokumentaci), stávající přípojky pro demolované objekty se odstraní. Zkrácený vodovod se zakončí podzemním hydrantem. Přípojka pro objekt Jindřišská 5 se v rámci přípravy území již zrušila a vnitřní rozvody jsou přepojeny z vodovodní přípojky z kolektoru v Jindřišské ulici.

c. Zkrácení STL plynovodu DN150 V Cípu

- V důsledku nové stavby bude STL plynovod DN150-ocel (100 kPa) vedený v ulici V Cípu zkrácen o cca 55 m, ukončen a zaslepen bude za stávající přípojku pro č. p. 897/6, která zůstane ponechána. Úpravy plynovodu budou prováděné za provozu pomocí balonování. Ostatní plynovodní přípojky domů č. p. 896/1, 896/3, 900/4, 1480/5 budou zrušeny –



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

demontovány (domy budou demolovány). Přípojka pro dům Jindřišská č. p. 901/5 se v rámci přípravy území již zrušila a objekt je napojen z plynovodu v Jindřišské ulici.

d. Provizorní úprava a zkrácení veřejného osvětlení ulice V Cípu (SO 0009)

- Úprava stávajících 3 ks převěsů kvůli výstavbě nových objektů a zkrácení ulice V Cípu.
 - Stávající stav, provizorní řešení v průběhu stavby
 - Ulice V Cípu byla původně osvětlená 3 ks svítidel zavěšených na laněch mezi objekty. Připojení kabelem přes SKR odbočením z linie veřejného osvětlení v ulici Panská.
 - Po dobu demolice a před zahájením výstavby bylo svítidlo VO č. 103053 A SKR 231291 nahrazeno svítidlem na stožáru o stejném výkonu. Po zahájení výstavby vnitrobloku bude toto provizorní svítidlo odpojeno a zrušeno, protože je v prostoru budoucího staveniště.
 - Svítidlo na laně č. 106668 a SKR 233 513 je umístěno mezi Jízdárnou a Jindřišskou 5, toto svítidlo bude zrušeno bez náhrady, protože po odkupu části ulice je v prostoru stavby.
 - Svítidlo 103052 a SKR 231 292 bude zachováno a zůstane funkční po dobu výstavby i po dokončení stavby.
 - V rámci demontážních prací bude tato část veřejného osvětlení bezpečně odpojena od elektrické sítě.
 - Finální stav
 - Finální stav veřejného osvětlení ulice V Cípu bude, vzhledem ke zkrácení ulice, zahrnovat pouze svítidlo na převěsu 103052 a SKR 231 292 mezi rekonstruovaným objektem Panská 10 a Hotelem Palace, Panská 12.
 - Zbytek prostranství je na soukromém pozemku a bude řešeno v rámci areálového osvětlení celého záměru.
- e. Rušení stávajících přípojek plynu k stávajícím objektům záměru Panská 10, Jindřišská 7, Václavské náměstí 13 a 15
- Stávající přípojky plynu objektů, které jsou součástí záměru, se nebudou po vybudování centrální kotelny a centrální přípojky v ulici V Cípu využívat. V současné době jsou využívány pro potřeby stávajících objektů.
 - Všechny stávající přípojky budou odpojené a zaslepené na hranici objektu za HUP směrem od řádu, před jakýmkoli plynovým odběrným zařízením. HUP bude ponechán.
 - Přípojka pro objekt VN 11 (Darex) bude odpojená současně s demolicí objektu – součást samostatné projektové dokumentace.

13. Zařízení staveniště – dočasná stavba ke kolaudaci stavby:

- a. Zařízení staveniště bude situováno na pozemcích stavby ve vnitrobloku a v objektech Panská 8 a 10.

Vjezd a výjezd ze staveniště bude z Václavského náměstí průjezdem do vnitrobloku objektem Václavské náměstí 11. Většina staveništní dopravy bude realizována přes Václavské náměstí a dále napojením na severojižní magistrálu. Vedlejší příjezd na stavbu bude z ulice V Cípu přes ulici Panská. Budou instalovány čistící zóny při obou vjezdech a komunikace v okolí budou pravidelně udržovány v čistotě. Plochy budou v případě potřeby zkráceny kvůli zamezení nadměrné prašnosti.

- b. Zázení stavby a sociální zařízení pro pracovníky bude v objektech Panská 8 a 10.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

c. Voda pro zařízení staveniště bude zajištěna ze stávajících přípojek z ulice Panská, Jindřišská a Václavské náměstí.

d. Elektrická energie bude zajištěna z distribuční sítě stávající VN přípojkou z demolovaného objektu Václavské náměstí 11 (Darex). Staveništní kontejnerová trafostanice bude umístěna v přízemí objektu Václavské náměstí 13, 15.

e. Odvodnění stavební jámy a objektů zařízení staveniště bude provedeno po usazení kalů v sedimentační jímce do kanalizace čerpáním do stávajících přípojek kanalizace a do provizorně zkráceného kanalizačního řadu v ulici V Cípu.

f. Dočasné zábery komunikací nejsou předmětem tohoto řízení.

14. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajícími ze závazného stanoviska OPP MHMP č. j. MHMP 1503095/2017, sp. zn. S-MHMP 1654609/2016 Dobrovodská ze dne 5.10.2017 obsahovat:

a. doklad o projednání kompletního návrhu všech fasád u všech nově vznikajících objektů (materiál, barevnost, tektonika).

b. Plocha ateliérových oken nepřesáhne 20 % dotčené střešní roviny zachovávaných objektů Václavské náměstí 835/13 až 15, Jindřišská 900/7, Panská 896/8, Panská 1480/10.

Ateliérová okna budou osazena ve spodním plánu střešní plochy.

c. Doklad o projednání návrhu sadových úprav zahrady mezi č. p. 852 a objektem jízdnárny.

15. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajícími ze závazného stanoviska ODA MHMP č.j. MHMP 1907385/2017/ODA-O2/No, sp. zn. S-MHMP 1884921/2017 ze dne 20.12.2017 obsahovat:

a. Průkaz o tom, že byly dodrženy „Obecné podmínky“ pro přípravu a realizace staveb v ochranném pásmu speciální dráhy (metra)

b. Doklad o projednání DSP s Dopravním podnikem hlavního města Prahy, Dopravní cesta Metro a Dopravní cesta Tramvaje.

16. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajícími ze závazného stanoviska ODOP ÚMČ Praha 1 č. j. ÚMČP1 173920/2017/ODOP/307/Lo ze dne 25.1.2018 obsahovat:

a. V případě vjezdu vozidel nad o hmotnosti nad 3,5 t (Po - Pá 8.00 – 18.00) a nad 6 t do zóny s dopravním omezením v Praze 1 je nutný souhlas ODA MHMP.

b. Přesné řešení dočasných záborů bude řešeno před zahájením stavebních prací.

c. Zařízení staveniště bude vybudováno uvnitř objektu na pozemku investora, zábery veřejného prostoru budou využívány pouze v nutných případech daných použitou technologií výstavby.

d. Doklad o projednání systému vnitřní distribuce od vykládacích ramp v ulici V Cípu; systém užívání pasáží (zamykání, průběžné užívání), schéma rozdělení parkovacích stání pro různé skupiny uživatelů, návrh DIO.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

17. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajících z vyjádření SEI č.j. SEI-6668/2017/10.101-2 ze dne 6.11.2017 obsahovat závazné stanovisko SEI jako dotčeného orgánu.

18. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajících z vyjádření Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 53811/2017 ze dne 25.10.2017 obsahovat:

- posouzení hluku ze stavební činnosti vycházející z harmonogramu stavebních prací, předpokládané stavební mechanizace a technologie stavebních prací, řádně zpracovaná část GASTRO pro navrženou restauraci včetně personálního zázemí a vyhodnocení úrovně denního osvětlení administrativních pracovišť s návrhem umístění pracovních míst do sektorů s vyhovujícím denním případně sdruženým osvětlením.

19. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajících z vyjádření Státní energetické inspekce č.j. SEI-6668/2017/10.101-2 ze dne 6.11.2017 obsahovat:

- závazné stanovisko SEI k dokumentaci pro stavební povolení.

20. Projektová dokumentace stavby bude dále mimo jiné obsahovat:

- doklad o projednání DSP s Kolektory Praha, a. s.
- doklad o projednání DSP s Technologie hlavního města Prahy, a.s. doklad o projednání DSP s Vodafone, a.s.

21. Stavba bude koordinována se stavbami sdělenými v Koordináčním vyjádření Technické správy komunikací, č. j. /17/5130/Gr ze dne 28.11.2017, akce č. 2009-1025-03470; akce č. 2010-1025-00091; akce č. 2011-1025-03247; akce č. 2013- 1025-00376.

22. Stavba bude koordinována se stavbami v dokumentaci označenými jako **související stavby**:

a. Demolice

Stávající dožilé objekty ve vnitrobloku jsou určeny k demolici. Fáze demolice byla řešena v rámci samostatné dokumentace pro povolení k odstranění staveb. Výchozí stav pro projekt ve vnitrobloku se uvažuje stav po demolici. Povolení odstranění těchto staveb již bylo příslušným stavebním úřadem vydáno.

b. Demolice budovy Václavské náměstí 11 (Darex)

Budova Darexu je v rámci navrhovaného záměru určena k odstranění a náhradě novým, moderním objektem. Povolení odstranění stavby tohoto objektu bude řešeno samostatnou dokumentací pro povolení odstranění stavby.

c. Na Příkopě 10

V návaznosti na projekt ve vnitrobloku se připravuje rekonstrukce objektu Na Příkopě 10, paláce Sylva Taroucca. Tento záměr bude řešen v rámci samostatné dokumentace pro stavební povolení.

d. Současné budou řešené přípojky pro objekt Na Příkopě 10, které budou předmětem samostatné dokumentace pro povolení umístění stavby.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Č.j.:UMCP1 121919/2020

- e. Pro tento záměr je projektováno venkovní schodiště ze zahrady na terasu paláce Sylva Taroucca, schodiště je umístěné na suterénu záměru a slouží zároveň jako únik ze suterénu na terén.
- f. Je také navrženo propojení eskalátory z obchodní plochy v 1. podzemním podlaží záměru do 1. nadzemního podlaží paláce.
- g. Revitalizace Václavského náměstí
Na základě architektonické soutěže z roku 2005 byly zahájeny projekční práce na revitalizaci spodní části Václavského náměstí. V rámci tohoto záměru jsou řešeny vjezdové rampy do podzemních garáží navrhovaného areálu ve vnitrobloku. V rámci stavby bude provedena stavební příprava a rampy budou zprovozněny po dokončení realizace garáží ve vnitrobloku.
- h. Na revitalizaci náměstí včetně umístění ramp je vydané rozhodnutí o umístění stavby č. j. UMCP1 183314/2016.
- i. Rampy jsou povoleny stavebním povolením Revitalizace Václavského náměstí, úsek Na Příkopě – Vodčková, spis. zn. S UMCP1/205792/2017/VÝS-Zi-2/parc.č.2306/1, ze dne 5.1.2018, rozhodnutí nabylo právní moci dne 24.1.2018.
- j. Kolektor V Cípu
V současné době vede pod ulicí V Cípu slepá větev kolektoru zakončenou únikovou šachtou. Vzhledem k rozsahu projektu ve vnitrobloku je nutné kolektor upravit, zkrátit a přesunout únikovou šachtu kolektoru do suterénu areálu ve vnitrobloku.
- k. Pěší propojení se stanicí metra Můstek
Pěší propojení s přestupními chodbami stanice metra Můstek bude řešeno v rámci samostatné dokumentace a projektované Metroprojektem. Jedná se o raženou chodbu a šachtu pro 3 výtahy, které vedou do obchodní pasáže.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 500/2014

žadatel - WELWYN COMPANY, a.s., Václavské náměstí 837/11, 110 00 Praha 1-Nové Město

vlastníci pozemků dotčených umístěním stavby – na pozemku parc. č. 2376/1, 2306/1, 2329, 2375 v k. ú. Nové Město, list vlastnictví č. 1143

na pozemku parc. č. 598 v k. ú. Nové Město s domem č. p. 899, list vlastnictví č. 266

Ing. Alena Černá, Vondroušova 1189/39, 163 00 Praha 6 - Řepy

Ing. Michal Hulla, Borek I, 277 14 Borek

Ing. Ladislav Husák, Jindřišská 899/9 110 00 Praha 1 – Nové Město

Adéla Husáková, Jindřišská 899/9 110 00 Praha 1 – Nové Město

Pavla Nováková, Plamínkové 1558/17, 140 00 Praha 4 - Nusle

na pozemku parc. č. 600 v k. ú. Nové Město s domem č. p. 90, list vlastnictví č. 932

EDEN Prague Invest s.r.o., IDDS: itng2af

Václavské nám. č. p. 837/11, 110 00 Praha 1 – Nové Město.

Building Permit



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Stavební úřad

Č.j.:UMCP1 569925/2019

Spis. Zn.
S UMCP1/218053/2019/VÝS-Čk 2/852

Za správnost vyhotovení: / tel:
Ludmila Kolářiková / 221097533

Datum
10.12.2019

Toto rozhodnutí nabylo

právní moci dne 17.12.2019

Úřad městské části

Outor výstavby

Vodčickova 18, 115 00 Praha 1

ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, jako správní orgán příslušný dle ust. § 4 vyhl. č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 30.5.2019 podal žadatel

WELWYN COMPANY, a.s., IČO 26310554, Václavské náměstí 837/11, 110 00 Praha 1 - Nové Město,
kterého zastupuje

Mgr. Karel Štochl, IČO 71019472, Dubinská 300, 267 24 Hostomice pod Brdy

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Vydává podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

II.

stavební povolení

na stavbu:

rekonstrukce paláce Sylva - Tarrouca (Savarin)
Praha 1, Nové Město č.p. 852, Na příkopě 10

(Nemovitá kulturní památka R.č.Ú.s 39983/1 – 1146)

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 586/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Nové Město.

Stavba obsahuje stavební úpravy spočívající v následujících podrobnostech:

Fasády

Bourací práce:

- demontáž stávajících novodobých okenních výplní (zachování dřevěných ostění a okenic), výkladců a dveří,
- ponechání oken na uliční fasádě v 1. patře,
- demontáž stávajících novodobých mříží, ponechání 2 ks původních mříží osazených v nadsvětlicích bočních vstupů vedle hlavního schodiště,

1/16

Městská část Praha 1, Úřad městské části Praha 1
Vodčickova 18, CZ-115 68
tel.: +420 221 097 247, fax: +420 222 232 469
posta@praha1.cz, www.praha1.cz
IČ: 00063410, DIČ: CZ00063410

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 2

- demontáž novodobých prvků na fasádách – (lampy a tabule),
- dočasná demontáž soch na atice, heraldického znaku a zábradlí na balkónu v 1. patře uliční fasády – restaurování,
- vybourání okenních parapetů v 1. NP – 3 ks (2., 3. a 4. okno zleva) na východní fasádě dvorního křídla 2. nádvoří, 2 ks (2. a 3. okno zleva) na východní fasádě dvorního křídla 3. nádvoří,
- vybourání nepůvodního okenního parapetu v 1. NP 1. okno zleva na západní fasádě dvorního křídla 1. nádvoří,
- vybourání okenního parapetu v 2. NP - 1 ks (2. okno zprava) na severní fasádě příčného křídla 3. nádvoří,
- vybourání okenních parapetů v 1. NP – 1 ks (4. okno zleva) na východní fasádě dvorního křídla 1. nádvoří, 1 ks (4. okno zleva) na západní fasádě dvorního křídla 1. nádvoří, 2 ks (2. a 4. okno zprava) na západní fasádě dvorního křídla 3. nádvoří.

Navrhované práce:

- provedení nových špaletových dřevěných oken na dvorních fasádách s vnějšími křídly otvíravými ven (osazení s lícem fasády), dvoukřídla s nadsvětlíkem, v uličním průčelí v 2. a 3. NP dvoukřídla 6 tabulková okna, profilace a kování provedena dle vzoru dochovaných oken v 1. patře západního křídla 2. nádvoří, zasklení oken jednoduchým sklem,
- restaurování oken ve 2. NP
- provedení nových dřevěných kazetových dveří dle dochovaných fotografií nebo dle zvoleného vzoru v 1. NP,
- výměna stávajících 6 ks dřevěných výkladců (4 ks pevné, 2 ks dvoukřídle otvíravé) v uliční fasádě za nové se subtilní profilací kovových rámu opláštěných mosazným plechem a s dubovým madlem, provedení pískovcových soklů,
- osazení nových ocelových výkladců a dvoukřídly či jednokřídly dveří s ocelovým rámem, opláštění mosazným plechem a s dubovým madlem v místech bouraných parapetů,
- provedení 2 ks nových dvoukřídly prosklených dveří s ocelovým rámem, osazených do dveřních otvorů po obou stranách průjezdu v uliční fasádě,
- oprava kamenných a štukových prvků na jednotlivých fasádách včetně opravy omítek a nátěrů
- umístění venkovního osvětlení na fasády v úrovni přízemí ve formě nástěnných svítidel (svícení pouze dolů), nasvětlení hlavní průchozí osy technickými reflektory,

Úpravy vnitřních dvorů

- provedení vyrovnávací rampy v 1. průjezdu z ulice Na Příkopech, ukončení rampy před prvními sloupy ve vestibulu,
- odstranění stávající pískovcové dlažby, provedení nového zdláždění

Vnitřní dispoziční úpravy**Bourací práce:****2. PP:**

- vybourání stávající betonové podlahy v m. č.: B2.02 a B2.04,
- vybourání stávajících povrchů podlah, dlažba v m. č.: B2.01,
- vybourání železobetonového schodišťového ramene v m. č. B2.03,
- vybourání novodobých příček v m. č.: B2.01 a B2.02,
- odstranění starých technologií (zrušení kotelny).

1. PP:

- vybourání novodobého schodišťového ramene vedoucího ze sklepa B1.02,
- vybourání stávajících povrchů podlah, dlažba v m. č.: B1.01, B1.03,
- vybourání vnitřních příček v m. č.: B1.01,
- odstranění starých technologií,
- provedení nového podsklepení západní křídla stávajících koníren, m. č. B1.05.

1. NP:

- vybourání novodobé zadržky portálu mezi m. č. 01.02 a vstupním vestibulem m. č. 01.01,
- vybourání novodobé zadržky portálu mezi m. č. 01.03 a vstupním vestibulem m. č. 01.01,
- demontáž stávajících výplní při vstupu na hlavní schodiště (m. č. 01.06) a na protější straně u vstupního vestibulu m. č. 01.01,

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 3

- vybourání stávajících přestropení původních schodišť mezi m. č. 01.03 a 01.04 (šnekové), m. č. 01.12 (šnekové), m. č. 01.14,
- odstranění stávající trafostanice včetně rozvodny v m. č. 01.09,
- vybourání stávajících povrchů podlah a provedení výkopu na úroveň – 0,700 m v m. č.: 01.02, 01.03, 01.04, 01.06, 01.07, 01.08, 01.09, 01.10, 01.13, 01.15, 01.16, 01.17, 01.20, 01.21, 01.22,
- vybourání vnitřních příček v m. č.: 01.07, 01.10, 01.13, 01.14, 01.15, 01.17, 01.19, 01.21, 01.23,
- vybourání vnitřních příček v m. č.: 01.09, 01.22,
- vybourání části nosné zdi mezi m. č. 01.20 a 01.21,
- vybourání příčky v m. č. 01.07,
- vybourání novodobé nosné zdi mezi m. č. 01.13 a 01.14,
- vybourání servisního schodiště v m. č. 01.05,
- vybourání stávajícího ocelového schodiště v m. č. 01.19,
- vybourání vloženého novodobého mezipatra včetně schodů v m. č. 01.21, 01.24,
- vybourání novodobé zadržky dveřního otvoru (symetricky dle protější strany) v obvodové zdi u m. č. 01.20,
- odstranění novodobých dveří včetně zárubní, dochované historické dveře mají být repasovány,
- vybourání stávajícího přestropení původního schodiště včetně vybourání dojezdu výtahu v m. č. 01.18,
- vybourání stávajícího přestropení včetně vybourání dojezdu výtahu v m. č. 01.19,
- vybourání otvoru o šířce schodiště, tj. 1400 mm v nosné zdi mezi m. č. 01.19 a 01.20,
- vybourání (klasicistní) nosné zdi mezi m. č. 01.23 a 01.24.

2. NP:

- demontáž stávajících dřevěných obkladů vyjma uličních stěn kolem okenních otvorů v m. č. 02.04, 02.05, 02.06,
- odstranění stávajících koberců, podlahových vlysů až na horní líc kleneb z důvodu vedení rozvodů v podlahách v m. č. 02.01, 02.02, 02.03, 02.04, 02.05, 02.06, 02.07, 02.11, 02.12, 02.15, 02.16, 02.17, 02.22, některé parketové podlahy budou uchovány k dalšímu využití,
- odstranění dlažby v m. č. 02.21, 02.19,
- vybourání stávajících přestropení původních schodišť mezi m. č. 02.03 a 02.04,
- vybourání vnitřní příčky m. č. 02.11 (dělicí s m. č. 02.12),
- vybourání vnitřních příček m. č. 02.03 (WC), 02.07, 02.10, 02.11 a 02.12, 02.13, 02.14 (WC), 02.22,
- vybourání příčky mezi m. č. 02.21 a 02.20,
- odstranění dvoukřídlých dveří u m. č. 02.17, 02.18,
- odstranění vestavby trezoru v m. č. 02.04,
- odstranění točitého ocelového schodiště v m. č. 02.20,
- vybourání dodatečně zazděných otvorů na schodišti m. č. 03.01,
- odstranění novodobého podhledu m. č. 02.12,
- vybourání stávajícího přestropení pro vložení schodiště v m. č. 02.21,
- odstranění novodobých dveří včetně zárubní, dochované historické dveře mají být repasovány,
- vybourání vnitřní příčky m. č. 02.17 (dělicí s m. č. 02.19),
- vybourání části nosné zdi (pilíře) mezi m. č. 02.05 a 02.06,
- odstranění novodobého podhledu m. č. 02.18,
- demontáž příčky s posuvných dveří z 2. pol. 20 stol mezi m. č. 02.15 a 02.16,
- vybourání stávajícího přestropení původního schodiště v m. č. 02.18.

3. NP:

- vybourání novodobých příček m. č. 03.06, 03.09 a 03.10,
- vybourání vnitřních příček m. č. 03.04, 03.05, 03.06, 03.09, 03.10, 03.16,
- vybourání půdní vestavby a ocelového pomocného schodiště v m. č. 03.16,
- demontáž stávajících technologií m. č. 03.13 a 03.15,
- odstranění novodobých dveří včetně zárubní, dochované historické dveře mají být repasovány,
- demontáž stávajících půdovek (zpětné použití), zásypů a záklopů, kontrola stropních trámů,

Č.j. UMCPI 569925/2019

str. 4

- vybourání části nosných zdí (provedení otvorů o šířce 900 mm) mezi m. č. 03.04 a 03.05, mezi m. č. 03.05 a 03.06,
- vybourání dělicí příčky mezi m. č. 03.01 a 03.09.

4. NP:

- vybourání půdní vestavby, demontáž stávajících půdovek (zpětné použití), zásypů a záklopů, kontrola stropních trámů.

Navrhované práce:

2. PP:

- funkční využití – dvě nájemní jednotky s hygienickými a technickým zázemím,
- nášlapná vrstva podlahy z kamenné pískovcové dlažby osazené do pískového lože bez hydroizolace, ponechání spárovaného zdiva a provedení penetrace,
- obnova odvětrání sklepů a vyčištění.

1. PP:

- obnova odvětrání sklepa (uliční trakt), vyčištění, přesunutí přípojky plynu mimo sklep,
- provedení nového ocelového schodiště v m. č. B1.02,
- provedení nájemní jednotky v m. č. B1. 01 a zázemí pro zaměstnance v m. č. B1.03, ponechání spárovaného zdiva na stěnách a provedení penetrace,
- uzavření sklepního prostoru v m. č. B1.04,
- provedení technologického zázemí o rozměrech cca 18,7 x 6,8 m (elektro rozvodna, trafostanice atd.) a umístění eskalátorů (propojení novostavby vnitrobloku s historickým objektem) včetně umístění nových přístupových schodů do 1. PP (vstup z exteriéru – jižní fasáda západního křídla koníren) do nového prostoru m. č. B1.05 pod západním křídlem stávajících koníren, podchycení základů pomocí tryskové injektáže v kombinaci s mikropilotovými bárkami, nosné konstrukce stěn a stropu ze železobetonu, podlaha v úrovni – 2,940 m, nášlapné vrstvy podlah tvořené stěrkou,
- provedení montážní šachty pro trafostanici o rozměrech cca 2,8 x 2,2 m (vstup z exteriéru - západní fasáda západního křídla koníren).

1. NP:

- provedení nových skleněných ohýbaných stěn v místě bočních lodí vstupního vestibulu m. č. 01.01 s návazností na vstupní dveře na hlavní schodiště (m. č. 01.06) a na protější straně u vstupního vestibulu m. č. 01.31, vložení mezi podlahu a stávající klenby, uložení na průběžné železobetonové pasy šířky cca 600 mm a výšky cca 550 mm, zapuštění zasklívacího profilu do kamenné dlažby, do kleneb a štuky nemá být instalaci zasahováno,
- provedení nové podlahy ve vstupním vestibulu
- provedení nových skleněných stěn a dvoukřídlých dveří vedoucích na hlavní schodiště (m. č. 01.06) a na protější straně u vstupního vestibulu m. č. 01.31, bezrámová konstrukce,
- osazení 3 ks nových dvoukřídlých prosklených dveří do bočních lodí ve vstupním vestibulu v uličním křídle,
- osazení 2 ks nových prosklených dvoukřídlých dveří s nadsvětlikem, konstrukce tvořená ocelovým rámem, opláštění mosazným plechem a s dubovým madlem, do vestibulu příčného křídla mezi 1. a 2. nádvořím,
- osazení 2 ks nových prosklených dvoukřídlých dveří s nadsvětlikem, konstrukce tvořená ocelovým rámem, opláštění mosazným plechem a s dubovým madlem, do vestibulu příčného křídla mezi 2. a 3. nádvořím, v místech prováděného nového otvoru osově symetrického k protilehlému otvoru se stejným ostěním a nadpražím s nadsvětlikem,
- osazení 1 ks nových dřevěných dvoukřídlých dveří vedoucích do sklepa ze vstupního vestibulu v uličním křídle,
- úprava servisního schodiště v m. č. 01.05,
- vložení kruhového výtahu do prostoru mezi m. č. 01.03 a 01.04 v místě původního šnekového schodiště, vedení výtahu až do 3. NP,
- vestavba toalet do m. č. 01.07 (pod hlavním schodištěm), dále do m. č. 01.04, 01. 10, 01. 15 (do 1. pole klenby), 01.42 (do pravé části místnosti 01.17), 01. 33 (pod 1/2 pole raně barokní klenby), vestavby ze SDK, dveře plně hladké bezfalcové,

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 5

- provedení kaváren se zázemím (bar, sklady): 1. kavárna v m. č. 01.08, 01.09 a 01.10, 2. kavárna v m. č. 01.13 a 01.19, 3. kavárna 01.17 a 01.41, 4. kavárna 01.21 a 01.22, využití dalších prostor v 1. NP jako nájemních jednotek, jednotlivé vestavby ze SDK, dveře plně hladké bezfalcové,
 - obnovení točitého schodiště v m. č. 01.12, vedení do 3. NP, konstrukce schodiště má být samonosná (bez kotvení do zdí) ocelová s ocelovými stupni,
 - vložení nového výtahu (zděná šachta) a trojramenného schodiště do m. č. 01.14 v místě původního schodiště (železobetonová konstrukce – tryskaný beton s mramorovým a bronzovým vsypem, zábradlí z mosazného plechu s vyřezávaným dekorem, (osazení železobetonového schodiště na podesty, střední rameno podpírá přízdívka u nosné stěny), vedení výtahu a schodiště do 2. NP,
 - provedení vnitřního trojramenného schodiště v m. č. 01.09 (železobetonová konstrukce – tryskaný beton s mramorovým a bronzovým vsypem, zábradlí z mosazného plechu s vyřezávaným dekorem, schodišťové rameno má být odsazeno od stěn) a nového výtahu se zděnou šachtou v m. č. 01.09 se vstupem z m. č. 01.20,
 - provedení zděné přízdívky v m. č. 01.20 z vnitřní strany stěny se vstupem do průjezdu,
 - vložení nového výtahu do m. č. 01.18, vedení výtahu do 2. NP,
 - provedení podlah z teracové dlažby, odvětrání podlah pomocí IGLÚ tvarovek pod podkladním betonem.
2. NP:
- funkční využití – nájemní prostory a provozovna restaurace v zadní části,
 - provedení nové vestavby toalet do zadní části m. č. 02.03, m. č. 02.11, m. č. 02.22, dveře plně hladké bezfalcové,
 - provedení nového schodiště do podkroví v m. č. 02.22 vedle toalet
 - provedení vestavby kuchyně restaurace do m. č. 02.14 a 02.15,
 - provedení zděné dělicí příčky - v m. č. 02.04 (v místě původního trezoru),
 - posunutí příčky z posuvných dveří z 2. pol. 20 stol mezi m. č. 02.15 a 02.16 o cca 4 m do hloubky m. č. 02.16,
 - zmenšení stávajícího otvoru mezi m. č. 02.04 a 02.05 dozděním o 1315 mm na šířku 4500 mm,
 - provedení opravy dřevěného schodiště vedoucího ve 3. NP z prostoru hlavního schodiště,
 - doplnění štukového podhledu o jedno pole v rozšířeném m. č. 02.17,
 - podlahy – dřevěné parkety, keramická dlažba, rozhodnutí o repasi některých podlah na základě plošného odkryvu, vedení instalací pod podlahami.
3. NP:
- funkční využití – nájemní prostory v uliční části, umístění technologie vzduchotechniky a kotelny ve dvorních křídlech, kancelářské prostory v zadním příčném křídle,
 - provedení vestavby toalet do m. č. 03.08, 03.10, 03.16, konstrukce z SDK, dveře plně hladké bezfalcové,
 - provedení zděné příčky u m. č. 03.09,
 - podlahy – dřevěné parkety, keramická dlažba, rozhodnutí o repasi některých podlah na základě plošného odkryvu,
 - očištění a vrácení stávajících půdovek,
 - provedení technologických plošin (ocelobetonové podlahy) ve dvorních křídlech nad úrovní půdovek mezi vaznými trámy, osazení ocelových nosníků do zdiva mezi stávající vazné trámy,
 - očištění a vrácení stávajících půdovek,
 - lokální tesařská výměna některých dřevěných prvků krovu, ošetření krovu fungicidními nátěry.
4. NP:
- očištění a vrácení stávajících půdovek,
 - provedení technologických plošin (ocelobetonové podlahy) v bočních částech uličního křídla nad úrovní půdovek mezi vaznými trámy, osazení ocelových nosníků do zdiva mezi stávající vazné trámy,
 - lokální tesařská výměna některých dřevěných prvků krovu, ošetření krovu fungicidními nátěry.
- Ostatní:
- provedení sanace a odvlhčení obvodového zdiva, provedení bitumenové stěrky na podzemních částech obvodového zdiva, provedení betonového lemu ve spádu v úrovni soklu pro odvádění vody

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 6

od fasády, spádování a odvodnění dvorů (odvádění vody od fasád), otlučení zasolených a nesoudržných omítek, zvážení použití sanačních omítek v úrovni soklu, odvětrání zateplených podlah v úrovni 1. NP pomocí plastových tvarovek IGLÚ na šterkovém podsypu (nasávání vzduchu pomocí otvorů ve fasádě, odvod vlhkého vzduchu nad střechem),

- provedení nových příček jako montovaných např. ze SDK, provedení vestaveb zázemí jako vestavěných samostatně stojících boxů s vlastním stropem a s předstěnami pro vedení instalací,
- oprava stávajících štukových podhledů, provedení nového svěšeného stropu v prostoru kuchyně ve 2. NP.

Střecha

Bourací práce:

- demontáž stávajících novodobých vikýřů - 3 ks na dvorní střeše uličního křídla, 1 ks na východní střeše dvorního křídla 1. nádvoří, 1 ks na jižní střeše 1. nádvoří, 1 ks na jižní střeše příčného křídla 1. nádvoří, 1 ks na severní střeše příčného křídla 2. nádvoří, 3 ks na východní střeše dvorního křídla 2. nádvoří, 4 ks na severní střeše příčného křídla 3. nádvoří,
- demontáž novodobých technologií na východní střeše dvorního křídla 2. nádvoří,
- demontáž novodobého prosklení střechy - 3 ks na dvorní střeše uličního křídla, 1 ks na východní střeše dvorního křídla 1. nádvoří,
- demontáž stávající střešní krytiny včetně laťování,
- demontáž pultové střechy nad východním křídlem původních koníren (kočárovna),
- demontáž skladby terasy T1.01 na nosnou konstrukci nad západním křídlem původních koníren.

Navrhované práce:

- provedení nové střešní krytiny – pálené prejzy s patinou, pokládka do maltového lože,
- provedení klempířských prvků z oxidované mědi, provedení repase dochovaných historických prvků – kotlíky u okapů, držáky na okapy atd.,
- oprava a statické zajištění komínových těles, provedení 5 ks nových komínových těles (dle stávajících), provedení rozvodů instalací nad střechem objektu,
- osazení nových pultových vikýřů – 4 ks (3. NP) a 4 ks (4. NP) na dvorní střeše uličního křídla, 6 ks (3. NP) na západní střeše dvorního křídla 1. nádvoří, 6 ks (3. NP) na východní střeše dvorního křídla 1. nádvoří, 4 ks (3. NP) na severní střeše příčného dvorního křídla mezi 1. a 2. nádvořím, 4 ks (3. NP) na jižní střeše příčného dvorního křídla mezi 1. a 2. nádvořím, 4 ks (3. NP) na východní střeše dvorního křídla 2. nádvoří, 4 ks (3. NP) na západní střeše dvorního křídla 2. nádvoří, 2 ks (3. NP) na severní střeše příčného dvorního křídla mezi 2. a 3. nádvořím, 6 ks (3. NP) na jižní střeše příčného dvorního křídla mezi 2. a 3. nádvořím, tradiční tesařské konstrukce, osazení na krokve, šířka cca 1,25 m, výška cca 1 m, sklon střechy 10°, některé vikýře mají místo okna větrací žaluzie pro nasávání a výdechy vzduchu,
- provedení nové terasy T1.02 nad východním křídlem původních koníren (kočárovna), provedení nové skladby teras na obou zadních křídlech, pochozí vrstva teras z dřevěné paluby na roštu, provedení repase zábradlí.

Technické řešení – technologie

ZTI:

- kanalizace – demontáž stávajících vnitřních rozvodů, částečné využití ležatých přípojek, připojovací potrubí v nových vestavbách vedeno v SDK předstěrách, stoupačky vedeny ve stávajících nevyužitých instalačních šachtách či nově zasekány do stěn, jednotlivé stoupačky jsou odvětrány nad střechem, kondenzátní vody od VZT vedeny v podlahách, odvodnění střeš ve stávajících trasách, přespádování všech nádvíří a odvodnění přes nové žlaby do jednotné hlavní větve kanalizace v nádvoří, vyústění revizních šachet na úroveň terénu - dlažby, zrušení stávajících dvou odlučovačů tuků (umístěné v zemi na 2. a 3. nádvoří), umístění nového odlučovače tuků s revizním vstupem na 2. nádvoří,
- vodovod – úprava vodoměrné sestavy ve 2. PP, demontáž stávajících vnitřních rozvodů včetně páteřního rozvodu v technickém kanále, osazení nových rozvodů, lokální příprava TUV přes elektrické ohříváče vody, připojovací potrubí v nových vestavbách vedeno v SDK předstěrách, provedení nového požárního vodovodu,
- plynovod – zrušení stávajícího plynovodu v technickém kanále, HUP v zemi v chodníku před objektem, vedení vnitřního plynovodu přes obvodovou stěnu do sklepa (pod stropem), následně

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 7

v zemi do technické místnosti ve dvorním traktu (osazení regulátoru plynu) a následně stoupačkou do 2. NP do kuchyně, provedení přípojky plynu v délce 2,5 m v chodníku před objektem.

Vzduchotechnika:

- provedení nuceného větrání v obchodních a restauračních prostorech,
- umístění vzduchotechnických jednotek v podkroví dvorních křídel (3. NP) a po stranách v podkroví uličního křídla (4. NP),
- nasávání a vedení čerstvého a odpadního vzduchu stávajícími komínovými průduchy a větracími vikýři, v místnostech odtah vzduchu pomocí stěnových výústek atypického tvaru, přívod vzduchu násypem v podlahách a podlahovými mřížkami.

Vytápění a chlazení:

- vytápění a chlazení pomocí VRV systému, na který mají být napojeny jak fancoily v jednotlivých prostorách tak VZT jednotky (umístěné většinou na půdě), umístění kompresorových jednotek VRV systému na půdě v zatepleném, vytápěném prostoru,
- využití zdroje vytápění a chlazení z navrhované novostavby ve vnitrobloku,
- osazení nových otopných těles – kombinované nástěnné parapetní jednotky (chlazení i vytápění) s obdobnými kryty, kanálové jednotky v podlahách nebo v podhledech, umístění kanálových jednotek krytých atypickými mřížkami podél prosklených vln v průjezdu (ofukování skla před případným rosením), umístění vzduchových clon u vstupů do nájemních jednotek,
- využití stávajících vertikálních tras (průduchy nevyužívaných komínů nebo stávající šachty) a vodorovné rozvody v rekonstruovaných podlahách

Elektroinstalace:

- nové rozvody silnoproudu a slaboproudu, zabezpečovací a kamerový systém, rozvody vedeny nejvíce v podlahách, minimalizace zásahu do zdiva, rozvody pro stropní svítidla, hlásiče EPS vedeny co nejvíce v podlahách přilehlého horního patra (minimalizace zásahů do štukové výzdoby), výjimečně v drobných drážkách ve zdech, provedení nové přípojky VN, vedeno v trubkách HDPE ze stávajícího kolektoru k nové trafostanici umístěné v zadním pravém dvorním křídle.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný architekt se všeobecnou působností Doc. Ing. arch. Jakub Ciegler, ČKA 00 195; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Ve smyslu ustanovení § 115 odst. 1 stavebního zákona stavebník oznámí nejméně 7 dní předem stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
 - a) předání a převzetí staveniště
 - b) po dokončení hrubých konstrukcí (výtahové šachty, schodiště)
 - c) závěrečná
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne zahájení stavby.
4. Stavba bude prováděna dodavatelsky právnickou osobou nebo fyzickou osobou, oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Doklad o oprávnění vybrané firmy, včetně údajů o osobě, která bude zabezpečovat odborné vedení stavby na základě autorizace (jméno, příjmení, popř. titul, ČKAIT, telefon), bude stavebnímu úřadu předložen nejméně 7 dnů před zahájením prací, zároveň s uvedením termínu zahájení stavby.
5. Po celou dobu provádění prací na stavbě musí být zachován přístup a příjezd ke stavbě a k přilehlým stavbám a pozemkům pro požární a záchranné vozy a vozy svozu odpadu.
6. Výkopové práce nutno provádět tak, aby nedošlo k poškození podzemních sítí a dle připomínek správců těchto sítí.
7. Stavebník stavebnímu úřadu oznámí nejméně 7 dnů před zahájením stavby:

7/16

Č.j. UMCPI 569925/2019

str. 8

- a) název a sídlo stavebního podnikatele a předloží doklad o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list);
 - b) jméno a příjmení stavbyvedoucího odpovědného za vedení stavby s uvedením kontaktu a dokladem osvědčení o příslušné autorizaci v souladu s ustanovením zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění;
 - c) termín zahájení stavby (den, měsíc, rok);
 - d) informaci o každé připravované změně stavebního podnikatele nebo stavbyvedoucího v průběhu stavby.
8. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.
9. Při realizaci stavby nebude použito sousedních pozemků, které nejsou ve vlastnictví stavebníka, aniž by takové práce byly smluvně upraveny mezi stavebníkem a vlastníky těchto pozemků.
10. Podmínky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů:
- a) Předšazené pískovcové stupně u vstupů do provozoven z nádvoří nebudou realizovány. Výška úrovně podlahy 1.NP bude snížena na výšku nádvoří. (podle závazného stanoviska OPP MHMP č.j.MHMP 616125/2019, sp.zn. S-MHMP 1799876/2019 ze dne 4.4.2019)
 - b) Rozměry dveřního otvoru z 2. průjezdu do míst. č. 01.14 budou upraveny dle dveřního otvoru (do č. 01.11) na opačné straně průjezdu (podle závazného stanoviska OPP MHMP č.j.MHMP 616125/2019, sp.zn. S-MHMP 1799876/2019 ze dne 4.4.2019).
 - c) Nosná zeď v míst. č. 01.20 bude ubourána pouze na šířku schodiště. Nástup k výtahu bude řešen stávajícími dveřmi z venkovního prostoru průjezdu (podle závazného stanoviska OPP MHMP č.j.MHMP 616125/2019, sp.zn. S-MHMP 1799876/2019 ze dne 4.4.2019).
 - d) Stavebník dodrží „Obecné podmínky“ pro přípravu a realizaci staveb v OM, vydané DP, a.s. a podmínky JDCM, JDCT a Svodné komise DP, a.s. (podle závazného stanoviska Odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j..MHMP-2173884/2019/PKD-O2/No ze dne 22.10.2019).
 - e) Stavbou nesmí dojít k poškození stávajících objektů a inženýrských sítí ve správě JDCM a podzemního zařízení ve správě JDCT ani k omezení nebo k ohrožování provozování speciální dráhy (metra) a drážní dopravy (podle závazného stanoviska Odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j..MHMP-2173884/2019/PKD-O2/No ze dne 22.10.2019).
 - f) V ochranné pásmu podzemního zařízení ve správě JDCT (1 m od konkrétního objektu) je nutné provádět výkopové práce ručně (podle závazného stanoviska Odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j..MHMP-2173884/2019/PKD-O2/No ze dne 22.10.2019).
 - g) Na stavbě nesmí být použity mechanismy a zařízení, jejichž činnost by mohla nepříznivě ovlivnit provoz metra a zařízení metru náležející, a na zařízení metra nesmí být napojena zařízení, která s provozem metra nesouvisí bez předchozího projednání s drážním úřadem (podle závazného stanoviska Odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j..MHMP-2173884/2019/PKD-O2/No ze dne 22.10.2019).
 - h) Uvedením stavby do provozu nesmí být ohrožen bezpečný a plynulý provoz metra. Stavba musí být udržována tak, aby byl vyloučen nepříznivý vliv stavby na provoz metra (podle závazného stanoviska Odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j..MHMP-2173884/2019/PKD-O2/No ze dne 22.10.2019).
 - i) Před zahájením užívání stavby musí být předložen protokol o účinnosti a zaregulování VZT s uvedením projektovaných a naměřených hodnot (podle závazného stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j. HHMP 25518/2019 ze dne 23.5.2019).
 - j) Před zahájením užívání stavby musí být předložen protokol z měření hluku z provozu VZT a chlazení, garantující nepřekročení přípustných limitů hluku ve vnitřním a venkovním chráněném prostoru dotčených staveb, stanovených vládním nařízením č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví a před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (podle závazného stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j. HHMP 25518/2019 ze dne 23.5.2019).
 - k) Po celou dobu provádění prací budou zachovány vstupy do objektů. Dotčené subjekty budou s technickým a časovým rozsahem prací seznámeny v dostatečném časovém předstihu (podle

Č.j. UMČPI 569925/2019

str. 9

stanoviska Odboru dopravy, oddělení dopravně komunikačního ÚMČ Praha 1 č.j.ÚMČPI 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019).

- l) Rozsah zvláštního užívání pozemních komunikací a staveništní doprava budou definitivně projednány s příslušným SSÚ před zahájením stavby (podle stanoviska Odboru dopravy, oddělení dopravně komunikačního ÚMČ Praha 1 č.j.ÚMČPI 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019).
- m) Stavebník zajistí, aby vozidla a technika vázaná na stavbu nezatěžovala veřejné prostranství čekáním na jejich využití. Kvalitní logistikou a organizací výstavby zajistí, aby veřejné komunikace nesloužily pro zastavení či stání vozidel stavby (podle stanoviska Odboru dopravy, oddělení dopravně komunikačního ÚMČ Praha 1 č.j.ÚMČPI 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019).
- n) V případě vjezdu vozidel o hmotnosti nad 3,5t (po – pá 8:00-18:00h) a nad 6t do zóny s dopravním omezením v Praze 1 je nutný souhlas Odboru pozemních komunikací a drah MHMP (podle stanoviska Odboru dopravy, oddělení dopravně komunikačního ÚMČ Praha 1 č.j.ÚMČPI 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019).
- o) O případný zábor veřejného prostranství a povolení zvláštního užívání komunikace požádá stavebník 30 dnů před zahájením stavebních prací (podle stanoviska Odboru dopravy, oddělení dopravně komunikačního ÚMČ Praha 1 č.j.ÚMČPI 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019).
- p) Výkopové práce nesmí probíhat v době zimní technologické přestávky od 1. listopadu do 31. března (podle stanoviska Odboru dopravy, oddělení dopravně komunikačního ÚMČ Praha 1 č.j.ÚMČPI 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019).

Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 1, č.j. UMČPI 194583/19/En ze dne 13.6.2019

- q) Bude splněn požadavek § 51 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m.Prahy (stavba musí být vybavena místností pro odkládání odpadu, která kapacitně odpovídá požadovanému účelu stavby nebo musí být vybavena místem pro umístění odpadních nádob, situovaným na stavebním pozemku. Místnosti pro odpad musí být odvětrány).
 - r) Při odvozu prашného materiálu bude náklad plachtován na ložné ploše automobilů, budou minimalizována spádové výšky, prашné materiály vlhčeny. Pokud dojde ke znečištění komunikace, bude neprodleně proveden úklid mokrou cestou. Budou používána vozidla a mechanismy, které splňují příslušné emisní limity podle platné legislativy pro mobilní zdroje.
 - s) Při svislé dopravě stavebního materiálu budou používány výtahy nebo uzavřené shozy, aby nebyl prашný materiál volně shazován z výšky na zem.
 - t) Pokud bude nutno během stavby na určitou dobu vytvořit mezideponii suti a jiného prашného materiálu, je třeba tuto skládku plachtovat a pravidelně kropit, aby povrch nevysychal.
 - u) Z důvodu omezení prашnosti bude prováděn denní úklid mokrou cestou všech prostor dotčených stavbou, zejména pak chodníků přilehlých k nemovitosti, vozovky a v okolí ploch staveniště..
11. Stavba bude koordinována se stavbami sdělenými stavebníkovi oddělením koordinace TSK hl. m. Prahy.
 12. Při provádění stavby budou respektovány podmínky vlastníků a správců inženýrských sítí a správců veřejné sítě pozemních komunikací, kteří je ve svých vyjádřeních stanovili, zejména PREdistribuce, a.s., PVK a.s., PVS a.s., Pražská plynárenská Distribuce a.s., člen koncernu Pražská plynárenská a.s., Dopravní podnik hl.m.Prahy, a.s., jedná se především o způsob provádění výkopových prací, křížení tras sítí, přeložek sítí a jejich napojování a podmínky zvláštního užívání pozemní komunikace pro provedení překopů, přeložek a pro umístění dočasných záborů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

WELWYN COMPANY, a.s., IČO 26310554, Václavské náměstí 837/11, 110 00 Praha 1-Nové Město

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 10

Odůvodnění:

Dne 30.5.2019 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 27.6.2019 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 8. a 20. 11.2019.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům dne 26.11.2019. Současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na 10.12.2019, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Rozsah a účel stavby:

Stavební úpravy se týkají vnitřních dvorů, fasád, nového řešení dispozic 2. PP, 1. PP, 1.NP, 2.NP, 3. NP, 4.NP, teras na obou zadních křídlech, nového podsklepení západního křídla a střechy, tj. demontáže stávajících vikýřů a osazení nových vikýřů, umístěných v úrovni 3.NP a 4.NP.

Stávající využití objektu zůstane zachováno, nemění se.

V řízení bylo zjištěno:

- Vlastnictví stavby (pozemku) bylo osvědčeno výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu ze dne 12.6.2019, LV č. 3562, kat. území Nové Město.
- Projektová dokumentace byla připojena k žádosti a je zpracována oprávněnou osobou.

K žádosti o stavební povolení stavebník připojil doklady podle §110 odst. 2 stavebního zákona:

- Závazná stanoviska / rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona:
 - závazné stanovisko Odboru památkové péče MHMP, č.j. MHMP 616125/2019 ze dne 4.4.2019
 - závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m.Prahy, č.j. HSHMP 25518/2019 ze dne 23.5.2019
 - koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m.Prahy, č.j. HSAA-5505-3/2019 ze dne 20.6.2019
 - závazné stanovisko Odboru životního prostředí ÚMČP1, č.j. ÚMČP1 194583/19/En ze dne 1.6.2019
 - závazné stanovisko Odboru dopravy ÚMČP1, č.j. ÚMČP1 194587/2019/ODOP/76/Má ze dne 12.6.2019
 - závazné stanovisko Odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j. MHMP 2081411/2019/ PKD-02/No ze dne 22.10.2019
- Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:
 - vyjádření Pražská Plynárenská Distribuce,a.s., zn.2019/OSDS/03 692 ze dne 18.6.2019
 - vyjádření PREDistribuce,a.s., k žádosti č. 25138161 ze dne 24.9.2019
 - vyjádření Dopravní podnik a.s.,IČ 00005886 zn. 100630/31Ku1486/1471 ze dne 16.8.2019
- projektovou dokumentaci z 6/2018 s názvem „Rekonstrukce paláce Sylva-Taroucca, Na příkopě 852/10“, zpracovatelem autorizovaný architekt se všeobecnou působností Doc. Ing. arch. Jakub Cigler, ČKA č. 00 195.

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 11

- návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

další doklady:

- plná moc ze dne 30.4.2019 pro Mgr. Karla Štochla, IČ 710 19 472 k zastupování stavebníka
- výpis z obchodního rejstříku, IČ 263 10 554, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 9610 ze dne 30.5.2019
- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu ze dne 12.6.2019, LV č. 3562, kat. území Nové Město,
- kopie živnostenského listu č.j. MUHO/9926/2007/ŽO/N, ev.č. 320202-46948 ze dne 25.5.2007
- **Žádost byla dále doložena** vyjádřeními (resp. razítkem na situaci) provozovatelů elektronických komunikací o existenci/neexistenci nadzemních nebo podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi podle § 101 zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, která jsou součástí spisu.

Přezkum žádosti podle § 111 stavebního zákona:

Stavební úřad navrženou změnu stavby považuje za takovou změnu dokončené stavby (stavební úpravy), která podle ustanovení § 79 odst. 5 stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu:

- §111 písm. b) - stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace je úplná, přehledná a v odpovídající míře jsou řešeny požadavky na výstavbu:

Dne 1. srpna 2016 nabylo účinnosti nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy). Dle ustanovení § 85 (přechodná ustanovení) tohoto nařízení se soulad dokumentace a projektové dokumentace s obecnými požadavky na výstavbu posuzuje s ohledem na dobu, kdy byla zpracována a předložena stavebnímu úřadu.

(1) Dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována do 30. září 2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2016, se posuzuje podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována od 1. října 2014 do 15. ledna 2015 podle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 15. ledna 2017, se posuzuje podle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

(3) Dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována od 16. ledna 2015 do dne nabytí účinnosti tohoto nařízení podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb., a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do jednoho roku od nabytí účinnosti tohoto nařízení, se posuzuje podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.

(4) V ostatních případech se postupuje podle tohoto nařízení.

(5) Při změnách závazné části stávající územně plánovací dokumentace se postupuje podle dosavadních právních předpisů s přihlédnutím k cílům a úkolům územního plánování a k tomuto nařízení.

Projektová dokumentace byla zpracována v 6/2018, stavební úřad ji proto s odkazem na výše citovaná přechodná ustanovení pražských stavebních předpisů posuzoval v souladu s odst. (4) tohoto ustanovení.

Projektová dokumentace splňuje obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby

v hlavním městě Praze dle nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy)

Stavba byla posouzena dle technických požadavků na stavby a zařízení a na jejich provádění (dále jen „stavební požadavky“), zejména dle (viz doplněk souhrnné technické zprávy – soulad s nařízením č.10/2016Sb. hl.m. Prahy):

§ 40 - Mechanická odolnost a stabilita – rekonstrukce objektu je navržena tak, aby nedošlo k ohrožení stability objektu. Projekt statiky byl zpracován autorizovanou osobou, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Ivan Němec, ČKAIT 0002656,

§ 41 – Zakládání staveb – dle kopaných sond je objekt dostatečně založen. Podsklepení zadního křídla technickým suterénem bylo navrženo příslušnou autorizovanou osobou a je zajištěno, že nebude ohrožena stabilita jiné stavby,

§ 42 - Požární bezpečnost – v rámci PD byl zpracován projekt požární ochrany dle příslušného právního předpisu,

§ 43 - Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí – obecné požadavky– při návrhu rekonstrukce objektu byly zohledněny všechny požadavky a jsou zpracovány v příslušných kapitolách souhrnné zprávy.

- Objekt nelze díky památkové ochraně zateplit, kondenzaci na vnitřním povrchu konstrukcí je zamezeno díky vytápění a nucené výměně vzduchu v objektu.

§ 44, 45 - V objektu se nenacházejí obytné místnosti. Všechny pobytové místnosti (kanceláře v 3.NP) mají zajištěné dostatečné osvětlení.

§ 46 – Větrání a vytápění - všechny místnosti v objektu jsou nuceně větrány, jsou vytápěny s možností regulace teploty. Všechny vzduchotechnické zařízení mají instalované zpětné získávání tepla

§ 47 – komíny a kouřovody - komíny v objektu neslouží pro odvod spalín, jsou využívány pouze jako šachty pro rozvody TZB

§ 48, 49 – Vodovodní a kanalizační přípojka a vnitřní vodovody a kanalizace - přípojky zůstávají stávající, vnitřní rozvody jsou navrženy dle požadavků.

§ 50 - Objekt má prodejní plochu menší než 5000m², nemusí se zřizovat hygienické zázemí pro veřejnost. Všechny jednotky stravování mají zázemí pro hosty i personál, odděleně.

§ 51 – Odpady - Stavba je vybavena centrální větranou místností na odpady v přízemí, která kapacitně odpovídá. Nájemní jednotky pro stravování mají vlastní místnosti chlazeného odpadu ve svých provozovnách.

§ 52 – Ochrana proti hluku a vibracím – v objektu se nenachází obytné místnosti. Nově navrhované konstrukce v objektu vyhovují normovým požadavkům na zvukovou izolaci. Technické zařízení bude instalováno tak, aby se zamezilo přenosu vibrací – jedná se hlavně o vzduchotechnické jednotky, které budou instalovány přes pružné podložky.

§ 53 – Bezpečnost a přístupnost při užívání – obecné požadavky- při provádění stavby nebude omezen přístup do sousedních staveb. Zábor veřejného prostoru pro stavbu bude oplocen, nebude užíván veřejností.

§ 54 Domovní komunikace - domovní komunikace umožňují přepravu předmětů požadovaných rozměrů, dveře do pobytových místností jsou při otevření obou křídel větší než 800mm.

§ 55 Výtahy - Stavba je nově vybavena výtahy v pozicích, kde to památková ochrana umožňovala

§ 56 Schodiště a rampy - Každé podlaží je přístupné alespoň jedním schodištěm. Schodiště splňují požadavky na únik osob.

§ 58 Zábradlí - V objektu je zajištěna ochrana proti pádu osob

§ 59 Protiskluznost - Povrchy podlah budou splňovat příslušné parametry protiskluzu

§ 60 Ochrana před spadem ledu, sněhu a stékání vody ze střech – Na objektu jsou instalovány okapy. Uliční hrana střechy je proti pádu ledu a sněhu chráněná atikou. Na nádvořích, kde nejsou atiky, budou na střechách instalovány protisněhové zábrany, především k úžlabí. Umístění zábran bude řešeno se zástupci OPP v samostatném řízení, které se bude týkat detailního návrhu střechy.

§ 61 Prostupy – Prostupy sítí do objektu budou řešeny tak, aby byl znemožněn průnik plynu

§ 62 Plynovodní přípojka, vnitřní rozvody – návrh plynovodní přípojky a rozvodů plynu bude splňovat požadavky na bezpečnost

§ 63 Připojení stavby k distribuční síti a vnitřní rozvody – splňují všechny požadavky PSP

§ 64 Ochrana před bleskem – na střeše stavby bude instalovaný bleskosvod.

§ 65 Ochrana před povodněmi a přivalových dešťem - Objekt se nenachází v záplavovém území a je chráněn proti vzduté vodě

§ 66 Úspora energie a tepelná ochrana - Objekt je kulturní památkou a do jeho obvodového pláště se nesmí zasahovat z důvodu ochrany památky. V částech, ve kterých je to možné – např. podlaha na terénu, podlaha půdy, podlahy nad průjezdy – je navržené zateplení pro zlepšení tepelně-technických vlastností konstrukce.

Na stavbu se nevztahují žádné zvláštní požadavky na vybrané druhy staveb.

Dokumentace změny stavby byla posouzena ve smyslu § 2 odst. 3 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, s ohledem na zájmy státní památkové péče a na základě posouzení orgánu státní památkové péče.

- §111 písm. d) – stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Do podmínek rozhodnutí stavební úřad nezahrnul zejména požadavky uvedené v závazných stanoviscích dotčených orgánů, které byly zpracovány do projektové dokumentace (viz A- průvodní zpráva, část c, *zpráva o zpracování stanovisek dotčených orgánů, stanovisek vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury – dále Zpráva*), dále požadavky vyplývající z obecně platných právních předpisů, a požadavky, jejichž řešení je vázáno posouzením v samostatném správním řízení. Tímto stavební úřad ověřil, že předložené podklady k žádosti o stavební povolení vyhovují požadavkům dotčených orgánů a zabezpečil jejich plnění.

Upozornění:

V případě, že by následná „samostatná správní řízení“, která jsou podmínkou závazného stanoviska OPP MHMP a budou vedená Odborem památkové péče MHMP, měla za následek takovou změnu projektové dokumentace, která by byla v rozporu s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem při nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, a nebyla to změna spočívající v nepodstatných odchylkách ve smyslu § 118 odst. 7 stavebního zákona, je stavebník povinen projednat úpravu projektové dokumentace v řízení o změně stavby před jejím dokončením podle § 118 stavebního zákona a současně doložit závazná stanoviska všech dotčených orgánů, které vydaly závazná stanoviska k projektové dokumentaci v rámci tohoto ukončeného stavebního řízení.

Odůvodnění výběru účastníků:

Stavební úřad stanovil okruh účastníků stavebního řízení podle § 109 stavebního zákona v rozsahu, v jakém se posuzovaná změna dotýká jejich práv tak, že podle § 109 písm. a), b) stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je účastníkem řízení stavebník – WELWYN COMPANY, a.s., IČO 26310554, Václavské náměstí 837/11, 110 00 Praha 1 – Nové Město, kterého zastupuje Mgr. Karel Štochl, IČO 71019472, Dubinská 300, 267 24 Hostomice pod Brdy, a který je současně vlastníkem stavby domu č.p. 852 na pozemku parc.č.586/1. Navrhovanými stavebními úpravami nejsou dotčena vlastnická práva dalších účastníků stavebního řízení podle § 109 odst. 1. písm. c) - f) stavebního zákona.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění na povinnosti vyplývající ze stavebního zákona nebo jiných právních předpisů:

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fázi výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

- zajistit, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Při provádění stavby je zhotovitel stavby, u stavby prováděné svépomocí stavebník, povinen

- vést stavební deník v souladu s ustanovením § 157 stavebního zákona.
- dbát na bezpečnost práce a ochranu zdraví osob na staveništi.
- dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- dodržovat požadavky na požární ochranu dle zákona č. 133/1985Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/1980 Sb. NVP, o čistotě na území hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů při nakládání se stavebním odpadem je nutno postupovat podle vyhlášky č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech).
- Před dokončením stavby je třeba podat stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu dle § 122 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

- **K závěrečné kontrolní prohlídce stavby stavebník předloží náležitosti dle jmenované vyhlášky, zejména:**

- seznam předkládaných dokladů včetně data jejich vyhotovení
- 2x dokumentaci skutečného provedení stavby zpracovanou podle přílohy č.7 k vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému povolení stavby nebo ověřené projektové dokumentaci), případně kopie ověřené projektové dokumentace doplněná výkresy odchylek
- doklady prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§156 stavebního zákona)
- protokol o zkoušce těsnosti vnitřních rozvodů kanalizace
- protokol o tlakové zkoušce vodovodní instalace
- zápis o revizi elektrického zařízení
- zpráva o revizi hromosvodu
- výchozí revize elektro na přívod do strojovny výtahu
- zápis o provedení zkoušky výtahu po ukončení montáže
- prohlášení o shodě podle § 13 odst. 2 zák.č. 22/1997 Sb. (výtahy)

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 15

- zpráva o tlakové zkoušce plynoinstalace
- revizní zpráva plynoinstalace
- zápis o topné a tlakové zkoušce ÚT / ET
- doklad o provozní zkoušce VZT
- doklady o zareglování VZT na projektované parametry, měření hlučnosti z provozu VZT a ověření navržených protihlukových opatření měřením běžného provozu provozovny vně i uvnitř chráněných prostor stavby, garantující nepřekročení přípustných limitů hluku stanovených vládním nařízením č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- platné doklady prokazující splnění podmínek požárně bezpečnostního řešení stavby, splnění požadavků na prvky stavebních konstrukcí a uzávěrů
- doklad o recyklaci odpadu ze stavební činnosti případně doklad o uložení nezpracované suti na skládce

Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními předpisy, mj.:

- Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy k provozu provozovny podle stávajících předpisů (zejména s ohledem na maximální okamžitý počet všech přítomných osob, vyznačení a průchodnost únikových cest, nouzové osvětlení, značení, revize požárních zařízení);
- Hygienické stanice hl. m. Prahy k provozu provozovny podle stávajících předpisů (zejména s ohledem na hluk z provozní činnosti a hudební produkce, maximální okamžitý počet osob, instalovanou vzduchotechniku a sociální zařízení);
- provozní řád provozovny,
- Odborné a závazné stanovisko vydané organizací státního odborného dozoru -Technickou inspekci České republiky v případě, že stavba patří mezi vyhrazená technická zařízení.

(t.j. Elektrická zařízení ve stavbách třídy I., na Praze I se týká zejména:)

Třída I. skupina D „zařízení ve stavbách určených pro shromažďování více než 200 osob“

- Jedná se o celou stavbu.
- Pokud je takové zařízení indikováno, vztahuje se povinnost i na zařízení určená na ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny.
- Posuzuje se celá stavba a projektovaný počet osob.
- jako příklad lze uvést: kancelářské budovy (nad 200 osob), školy všeho druhu (nad 200 osob), budovy sloužící pro ubytování osob (hotely, ubytovny, vysokoškolské koleje, internáty) nad 200 osob, budovy pro kulturu, restaurace, kulturní domy, muzea, budovy pro sport (sportovní haly, fitness centra, bazény, stadiony, tribuny pro více než 200 osob na otevřeném prostoru apod.), nákupní centra, obchodní domy, autobusová nádraží (nad 200 osob), obytné domy (nad 200 osob).

Ověřená projektová dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě budou stavebníkovi předány po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad se v provedeném stavebním řízení důsledně zabýval podklady pro vydání rozhodnutí, v odůvodnění uvedl tyto podklady, dále také uvedl úvahy, kterými se jakožto správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřeními k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Č.j. UMCP1 569925/2019

str. 16

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.



Ing. Václav Vaněk v.r.
zastupující vedoucí odboru výstavby ÚMČ P1

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 12.12.2019.

Obdrží:

stavebník (doručenky):

WELWYN COMPANY, a.s., IDDS: itng2af

sídlo: Václavské náměstí č.p. 837/11, 110 00 Praha 1-Nové Město

v zastoupení:

Mgr. Karel Štochl, Jindřicha Plachty č.p. 3311/18, 150 00 Praha 5-Smíchov

sídlo: Dubinská č.p. 300, 267 24 Hostomice pod Brdy

dotčené orgány:

Hl. m. Praha, MHMP odbor památkové péče - OPP, IDDS: 48ia97h

sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1-Nové Město

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Legerova č.p. 1784/57, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, pracoviště pro Prahu 1, IDDS: zpqai2i

sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

MČ Praha 1 - ÚMČ - Odbor péče o veřejný prostor, Oddělení životního prostředí, Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město

MČ Praha 1 - ÚMČ - Odbor péče o veřejný prostor, Oddělení dopravy, Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město

na vědomí:

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfsk

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, jednotka Dopravní cesta, IDDS: fhidrk6

sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

Hl. m. Praha, MHMP - odbor pozemních komunikací a drah, IDDS: 48ia97h

sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1-Nové Město

spisy

technik

Appendix 8

Photographs

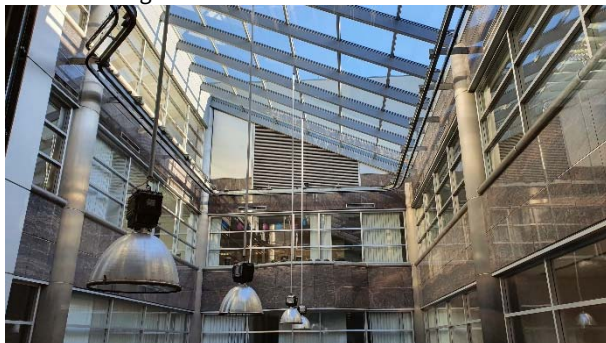
Savarin Development



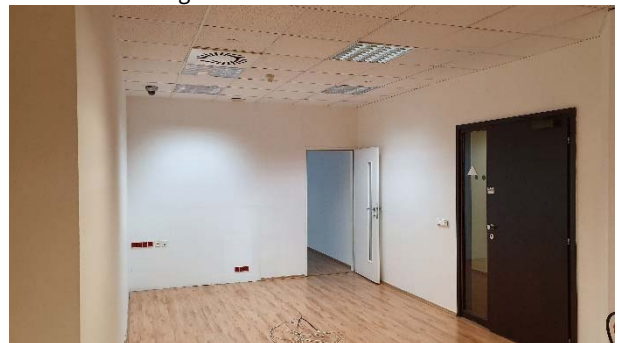
Buildings Václavské náměstí 835 & 837 - Exterior



Building Václavské náměstí 835 - Exterior



Building Václavské náměstí 837 - Interior



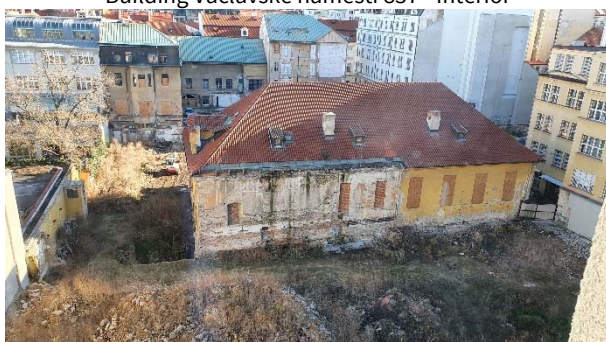
Building Václavské náměstí 837 - Interior



Building Václavské náměstí 837 - Interior



Building Václavské náměstí 837 - Basement



Inner Courtyard - view from above



Building Jindřišská 900/7 - Exterior



Building Jindřišská 900/7 - Interior



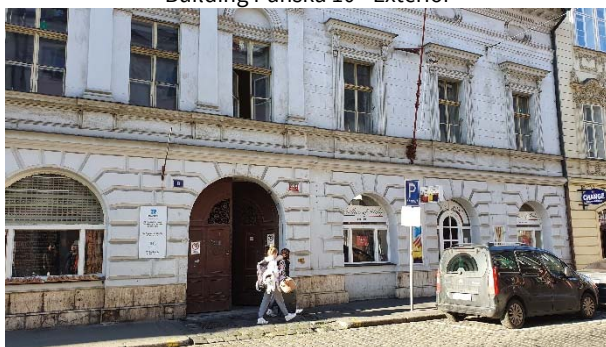
Inner Courtyard



Building Panská 10 - Exterior



Building Panská 10 - Interior



Building Panská 8 - Exterior



Inner Courtyard



Building Panská 8 - Interior



Building Panská 8 - Interior



Building Savarin - Exterior



Building Savarin - Casino



Building Savarin - Courtyard



Building Savarin - Courtyard

Appendix 9

Calculations



DEVELOPMENT APPRAISAL - ASSUMPTIONS & RESIDUAL VALUATION

Palac Savarin			Mixed Use			CZ		Prague	
Valuation Date			31.10.2020						
Estimated Annual Income						Currency		EUR	
Use Type	Gross Rentable Area	Gross Rentable Area	Lease Lengh	Contracted Rent / EMRV	Total GOI pa	Rent Deductions	Total NOI pa		
	sq m	sq m	years	EUR/mth/sq m	EUR	%	EUR		
Office	459	459	5	22.00	121,274	1.00%	120,061		
Retail	2,284	2,284	5	110.00	3,014,273	1.00%	2,984,130		
External Sealing - Retail	348	348	5	15.00	62,640	1.00%	62,014		
Teraces - Retail	262	262	5	15.00	47,111	1.00%	46,640		
Sbrages - Retail	224	224	5	10.00	26,897	1.00%	26,628		
					-		-		
Total Rentable/Saleable Area	3,577	3,577	-	-	3,272,195	1.00%	3,239,473		
Total Rentable Area excluding external sealing and Teraces	3,353	3,353				per sq m	Total GDV		
Estimated Gross Development Value before Purchaser's Costs	Office			@	4.00%	6,534	3,001,524		
	Retail			@	4.25%	30,748	70,214,825		
	External Sealing - Retail		Capitalisation Rate	@	4.25%	4,193	1,459,144		
	Teraces - Retail		@	4.25%	4,193	1,097,418			
	Storages - Retail		@	4.25%	2,795	626,537			
					-		-		
				Blended Cap Rate	4.24%				
						Total GDV	76,399,448		
						EUR/sq m	21,360		
Purchaser's costs (Commercial)							5,971807008		
Agents & Legal Fees		1.5%							
Stamp Fees		0.0%							
Notary Fees		0.0%							
Total Purchaser's costs		1.5%					1,129,056		
						per sq m	Total NDV		
Estimated Net Development Value						EUR	21,044	75,270,392	
Timing Assumptions (of the Development Process)									
		Start	End	Cumulative					
Total Project Duration (excl. Lead-in period)		10/2020	10/2024	Years					
				4.00					
		Month nos (inclusive)		Years					
Remaining Project Duration	Years	Start	End	Appraisal as at	10/2020	at end			
Start / Lead-in period	1.00	0	12	Demolition Start	10/2021	1.00			
Demolition	0.00	0	12	Construction Start	10/2021	1.00			
Construction	2.00	13	36	Completion Date	10/2023	3.00			
Initial Void	0.50	37	42	Lease Commence Date	05/2024	3.50			
Rent-Free Period	0.50	43	48	Sale Commence Date	10/2024	4.00			
Project Costs									
Hard Costs		GR/SA	EUR/sq m						
Construction			3,160		11,303,613				
			3,160			11,303,613			
Other Construction Costs		0.00%			-				
Construction Contingency		3.00%	of hard costs		339,108				
						339,108			
							11,642,722		
Professional Fees (Design and Planning, Construction Management, Quantity Surveyor etc.)									
Professional Fees		11.00%	of hard cost & contingency		1,280,699				
Other Consultancy		0.00%	of hard cost & contingency		-				
						1,280,699			
							12,923,421		
Marketing & Letting Costs									
Marketing		10.00%	of NOI		323,947				
Letting, Legals & Other Cost		15.00%	of NOI		485,921				
						809,868			
							13,733,289		
Financing Costs (On Project Costs Excluding Land Cost)									
		2.75%	base rate + margin						
Over Years		4.00							
Applied to (%) of Costs		50.00%							
Construction financing						787,632			
Total Estimated Project Costs (Excluding Post-Construction Cost, Developer's Profit & Site Purchase)						EUR	14,520,922		
Project Costs Incurred	31/10/2020	Progress	0%		-				
Pending Project Cost	31/10/2020	100%	as % of total			14,520,922			
Developer's Profit									
Developer's Profit %		15.00%	of Total Project Costs (Including Site, Construction and Financing Costs)						
		67.61%	of Pending Project Cost						
						9,817,877			
Pending Costs & Developer's Profit (Excluding Site Purchase)						EUR	24,338,799		
Residual value									
Estimated Net Development Value					75,270,392				
Pending Costs & Developer's Profit (Excluding Site Purchase)					24,338,799				
Balance Available for Site Purchase before Purchaser's Deduction of Purchaser's Costs						50,931,593			
Carried interest charges									
Financing @		2.75%							
Over years		4.00							
Applied to (%) of Costs		100.00%				5,237,513			
							45,694,080		
Site / Property Purchaser's Costs									
Agents & Legal Fees		1.50%							
Stamp Fees		0%							
Notary Fees		0%							
Total Purchaser's costs		1.50%				675,282			
Market Value of Property (After Deduction of Purchaser's Costs)		Site Area (sq m)			Market Value	EUR	45,018,798		
					(Round)	EUR/sq m	€ 45,000,000		
GLA of the development in sq m		3,577		sq m		EUR/sq m	12586		
					(Round EUR/sq m)	EUR/sq m	€ 12,559		



DEVELOPMENT APPRAISAL - ASSUMPTIONS & RESIDUAL VALUATION

Project Savarin			Mixed use			CZ		Prague	
Valuation Date			31.10.2020						
Estimated Annual Income						Currency		EUR	
Use Type	Gross Rentable Area sq m	Gross Rentable Area sq m	Lease Length years	Parking Places	Contracted Rent / EMRV EUR/mth/sq m	Total GOI pa EUR	Rent Deductions %	Total NOI pa EUR	
Office	19,100	19,100	5		21.00	4,813,200	1.00%	4,765,068	
Retail	26,850	26,850	5		43.56	14,035,950	1.00%	13,895,590	
External Seating - Retail	1,222	1,222	5		10.45	153,173	1.00%	151,641	
Storages - Non-retail	1,350	1,350	5		9.00	145,800	1.00%	144,342	
Teraces - Office	2,925	2,925	5		5.25	184,275	1.00%	182,432	
Parking - Office				120	220.00	316,800	1.00%	313,632	
Total Rentable/Saleable Area	51,447	51,447		120		19,649,197	1.00%	19,452,705	
Total Rentable Area excluding external seating and Teraces	47,300	47,300						Total GDV	
Estimated Gross Development Value before Purchaser's Costs	Office				@	4.25%		5,870	112,119,247
	Retail				@	4.50%		11,501	306,780,686
	External Seating - Retail			Capitalisation Rate	@	4.50%		2,758	3,369,795
	Storages - Non-retail				@	4.25%		2,516	3,396,202
	Teraces - Office				@	4.25%		1,468	4,292,524
	Parking - Office				@	4.25%		-	7,379,576
					Blended Cap Rate	4.43%			
								Total GDV	439,348,321
								EUR/sq m	8,540
Purchaser's costs (Commercial)									
Agents & Legal Fees		1.5%							
Stamp Fees		0.0%							
Notary Fees		0.0%							
Total Purchaser's costs		1.5%							6,492,832
								per sq m	Total NDV
Estimated Net Development Value							EUR	8,414	432,855,489
Timing Assumptions (of the Development Process)									
		Start	End	Cumulative					
Total Project Duration (excl. Lead-in period)		10/2020	10/2026	Years					
		Month nos (inclusive)		6.00					
Remaining Project Duration	Years	Start	End	Appraisal as at 10/2020 at end					
Start / Lead-in period	2.00	0	24	Demolition Start	10/2022	2.00			
Demolition	0.00	0	24	Construction Start	10/2022	2.00			
Construction	2.50	25	54	Completion Date	05/2025	4.50			
Initial Void	1.00	55	66	Lease Commence Date	05/2026	5.50			
Rent-Free Period	0.50	67	72	Sale Commence Date	10/2026	6.00			
Project Costs									
Hard Costs		GR/SA	EUR/sq m						
Construction			3,020	155,352,381					
			3,020	155,352,381					
Other Construction Costs		0.00%		-					
Construction Contingency		3.00%	of hard costs	4,660,571					
				4,660,571					
				160,012,952					
Professional Fees (Design and Planning, Construction Management, Quantity Surveyor etc.)									
Professional Fees		11.00%	of hard cost & contingency	17,601,425					
Other Consultancy		0.00%	of hard cost & contingency	-					
				17,601,425					
				177,614,377					
Marketing & Letting Costs									
Marketing		10.00%	of NOI	1,945,271					
Letting, Legals & Other Cost		15.00%	of NOI	2,917,906					
				4,863,176					
				182,477,553					
Financing Costs (On Project Costs Excluding Land Cost)									
		2.75%							
		2.75%	base rate + margin						
Over Years		6.00							
Applied to (%) of Costs		50.00%							
Construction financing				16,136,109					
Total Estimated Project Costs (Excluding Post-Construction Cost, Developer's Profit & Site Purchase)						EUR		198,613,663	
Progress									
Project Costs Incurred	31/10/2020	8%		15,754,368					
Pending Project Cost	31/10/2020	92%	as % of total	182,859,295					
Developer's Profit									
Developer's Profit %		22.50%	of Total Project Costs (Including Site, Construction and Financing Costs)						
		43.48%	of Pending Project Cost						
				79,504,069					
Pending Costs & Developer's Profit (Excluding Site Purchase)						EUR		262,363,364	
Residual value									
Estimated Net Development Value						432,855,489			
Pending Costs & Developer's Profit (Excluding Site Purchase)						262,363,364			
Balance Available for Site Purchase before Purchaser's Deduction of Purchaser's Costs						170,492,125			
Carried interest charges									
Financing @		2.75%							
Over years		6.00							
Applied to (%) of Costs		100.00%		25,610,489					
				144,881,635					
Site / Property Purchaser's Costs									
Agents & Legal Fees		1.50%							
Stamp Fees		0%							
Notary Fees		0%							
Total Purchaser's costs		1.50%		2,141,108					
Market Value of Property (After Deduction of Purchaser's Costs)		Site Area (sq m)				Market Value		EUR	142,740,527
								(Round)	€ 142,700,000
GLA of the development in sq m		51,447	sq m					EUR/sq m	2775
						(Round EUR/sq m)		€ 2,770	

www.jll.cz

Jones Lang LaSalle

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remain the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

JLL

Myslbek
Na Příkopě 19
110 00 Prague 1
Czech Republic
+420 224 234 809

Ján Zibura MRICS
Senior Director
Head of Valuation Czech Republic

+ 420 602 298 806
jan.zibura@jll.com

