

NSG | MORISON

 Independent member
Morison Global

ZNALECKÝ POSUDEK

990-100/2023

Odhad obvyklé ceny nemovité věci s rozestavěnou bytovou jednotkou číslo 462/8, ke které náleží podíl 1647/8718 na společných částech domu č.p. 462 a pozemcích parc. č. 1776/2, parc. č. 1776/1 v katastrálním území Kamýk, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.

NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,
IČO 246 64 651 DIČ CZ 699 000 888

Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika

T +420 224 800 930

E info@nsgmorison.cz

www.nsgmorison.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo znaleckého posudku:	990-100/2023
Obor a odvětví:	Ekonomika/Ceny a odhady
Znalec:	NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1 IČO: 246 64 651
Zadavatel:	GAVLAS, spol. s r.o. Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1 IČO: 604 72 049
Téma:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci s rozestavěnou bytovou jednotkou číslo 462/8, ke které náleží podíl 1647/8718 na společných částech domu č.p. 462 a pozemcích parc. č. 1776/2, parc. č. 1776/1 v katastrálním území Kamýk, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.
Datum ocenění:	1. 11. 2023
Datum vyhotovení	16. 11. 2023
Počet stran:	45 stran včetně příloh
Počet příloh:	6
Číslo vyhotovení:	1/2

Seznam tabulek a obrázků

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled listů vlastnictví.....	8
Tabulka 2: Dispoziční řešení.....	10
Tabulka 3: Rozestavěnost.....	14
Tabulka 4: Věcná hodnota	15
Tabulka 5: Přehled referenčních příkladů a výpočet porovnávací hodnoty	15

Seznam obrázků

Obrázek 1: Snímek katastrální mapy (vyznačený majetek evidovaný na LV č. 168, pozemky p.č. 1776/2, 1776/1)	8
Obrázek 2: Umístění bytového domu č.p. 462 v Praze	9

Obsah

1	Úvod.....	5
1.1	Zadání znaleckého posudku	5
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	5
2	Výčet podkladů	7
2.1	Popis postupu při výběru zdrojů dat.....	7
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	7
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	7
3	Nález	8
3.1	Identifikace nemovitých věcí	8
3.1.1	Místopis.....	8
3.1.2	Popis stavebně-technického stavu.....	9
3.1.3	Věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí.....	10
3.2	Pojmy a terminologie	11
3.3	Metodologie oceňování nemovitostí.....	12
3.3.1	Nákladový přístup	12
3.3.2	Porovnávací přístup.....	12
3.3.3	Výnosový přístup.....	13
4	Posudek.....	14
4.1	Výběr metody ocenění	14
4.2	Místní šetření	14
4.3	Odhad obvyklé ceny	14
4.3.1	Věcná hodnota nemovité věci.....	14
4.3.2	Porovnávací hodnota nemovité věci (budoucí stav).....	15
4.3.3	Odhad nákladů na dokončení	16
4.3.4	Obvyklá cena nemovité věci.....	16
5	Odůvodnění	17
5.1	Interpretace výsledků	17
5.2	Kontrola postupu Znalce	17
6	Závěr	18
7	Přílohy	19
8	Znalecká doložka a ostatní informace	45

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka Zadavatele: Odbornou otázkou Zadavatele (znaleckým úkolem) je odhad obvyklé ceny nemovité věci s rozestavěnou bytovou jednotkou číslo 462/8, ke které náleží podíl 1647/8718 na společných částech domu č.p. 462 a pozemcích parc. č. 1776/2, parc. č. 1776/1 v katastrálním území Kamýk, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.

Ocenění bylo provedeno pomocí odhadu tržní hodnoty, která představuje hodnotu s největší pravděpodobností dosažitelnou v dané době za konkrétních podmínek trhu mezi kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího či vlivu zvláštní obliby v souladu s podmínkami obvyklými v obchodním styku (ve smyslu obvyklé ceny).

Účel znaleckého posudku: Znalecký posudek byl vypracován jako podkladový materiál pro účely dražby nebo aukce.

Skutečnosti sdělené Zadavatelem: Zadavatel, vyjma výše vymezeného znaleckého úkolu a předaných podkladů, nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalecký posudek je určen a bude sloužit výhradně pro výše uvedený účel. Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému Datu ocenění.
- Znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených podmínek a předpokladů. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.
- Při zpracování znaleckého posudku jsme vycházeli z dostupných podkladových materiálů předaných Zadavatelem včetně informací poskytnutých prostřednictvím elektronické pošty. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté Zadavatelem nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení jejich správnosti nejsme schopni identifikovat.
- Při zpracování znaleckého posudku byly dále využity veřejné zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, které jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.
- Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy k Datu ocenění, za případné změny v tržních, právních a ekonomických podmínkách po Datu ocenění nebude převzata žádná odpovědnost.
- S ohledem na rozsah shromážděných podkladových materiálů a informací nejsou všechny podkladové materiály uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku a jsou dostupné

v archivu vedeném Znalcem. Podkladová dokumentace a informační zdroje jsou uvedeny ve výčtu podkladů a textové části znaleckého posudku.

- Při zpracování znaleckého posudku byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- Znalecký posudek nesmí být vykládán jako poradenství v oblasti investic, poradenstvím v oblasti účetnictví, ani poskytováním právních služeb ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.
- Znalec není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

S ohledem na zadání znaleckého posudku byly jako primární zdroj dat zvoleny podklady a informace poskytnuté Zadavatelem. Dále byly doplněny o veřejně dostupné zdroje dat a informační databáze, které bývají v oceňovací praxi obvykle využívány, a které má Znalec k dispozici. Podklady využitě pro zpracování znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na důvodně aplikované metody a postupy vedoucí ke splnění znaleckého úkolu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity informace a dokumentace získané od zástupců Zadavatele a veřejně dostupné informace.

- Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovité věci – LV č. 439 ze dne 1.6. 2023 pro katastrální území Kamýk
- Kopie katastrální mapy vyhotovená na www.cuzk.cz
- Informace o stavebně-technickém stavu stavby
- Informace získané během místních šetření a fotodokumentace k oceňované nemovité věci
- Rozhodnutí o umístění stavby, změna stavby občanské vybavenosti č.p. 462 v k.ú. Kamýk na pozemku parc. č. 1776/2, 1666/1 v k.ú. Kamýk na bytový dům s 8 bytovými jednotkami při ulici Ke Kamýku a Vranská, Praha 4 – Kamýk, č.j. P1229116/2015/OVY, ze dne 18. 8. 2015
- Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, kterým jsou vymezeny jednotky a definovány další zákonem stanovení náležitosti, pro bytový dům č.p. 462, k.ú. Kamýk, včetně grafické části, ze dne 15. září 2015, vloženo do katastru nemovitostí v řízení: V – 70512/2015-101 – S
- Předpis příspěvku vlastníka, číslo jednotky 462/8, ze dne 1.1. 2019, od: Společenství vlastníků Ke Kamýku 462/12

Ostatní informace/podklady uvedené v textové části znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Věrohodnost informací získaných od Zadavatele byla ověřena v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán. Podklady a informace poskytnuté Zadavatelem byly ověřovány v oblastech, které přiměřené ověření věrohodnosti umožňují. Za správnost předložených účetních dat však vždy odpovídá účetní jednotka.

Věrohodnost ostatních poskytnutých informací byla provedena výběrovým způsobem, a to v případech, kdy bylo takovéto ověření předložených informací možné (např. doloženy dva zdroje jedné informace, doložená informace je současně informací veřejně dostupnou apod.).

Zdroje dat od oficiálních institucí (např. České národní banky nebo Českého statistického úřadu) jsou ze své podstaty považovány za věrohodné.

3 Nález

V následující části je identifikována a specifikována nemovitá věc evidovaná na LV č. 6979 pro katastrální území Kamýk, přičemž jak již bylo uvedeno, vycházeli jsme z nashromážděných podkladů, informací a provedeného šetření.

3.1 Identifikace nemovitých věcí

Tabulka 1: Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha	
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	728438 Kamýk	
Ulice:	Ke Kamýku	č.o.:	12	
Vlastníci				Podíl
PO IČO: 03678393	VILLADŮM KAMÝK s.r.o.	Ke Kamýku 462/12, 14200 Praha	1 / 1	
Stavby na LV 168				stavba je součástí pozemku
část obce Kamýk	Bytový dům	č.p. 462	na pozemku p.č. 1776/2	ANO
Jednotky na LV 6979				
	Číslo jednotky: 462/8	Spoluvlastnický podíl: 1 647 / 8 718		Rozestavěná jednotka
Pozemky na LV 168				
1776/2	Pozemková parcela	Parcela KN	502 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1776/1	Pozemková parcela	Parcela KN	431 m ²	zahrada

Zdroj: www.cuzk.cz

Obrázek 1: Snímek katastrální mapy (vyznačený majetek evidovaný na LV č. 168, pozemky p.č. 1776/2, 1776/1)



Zdroj: www.cuzk.cz

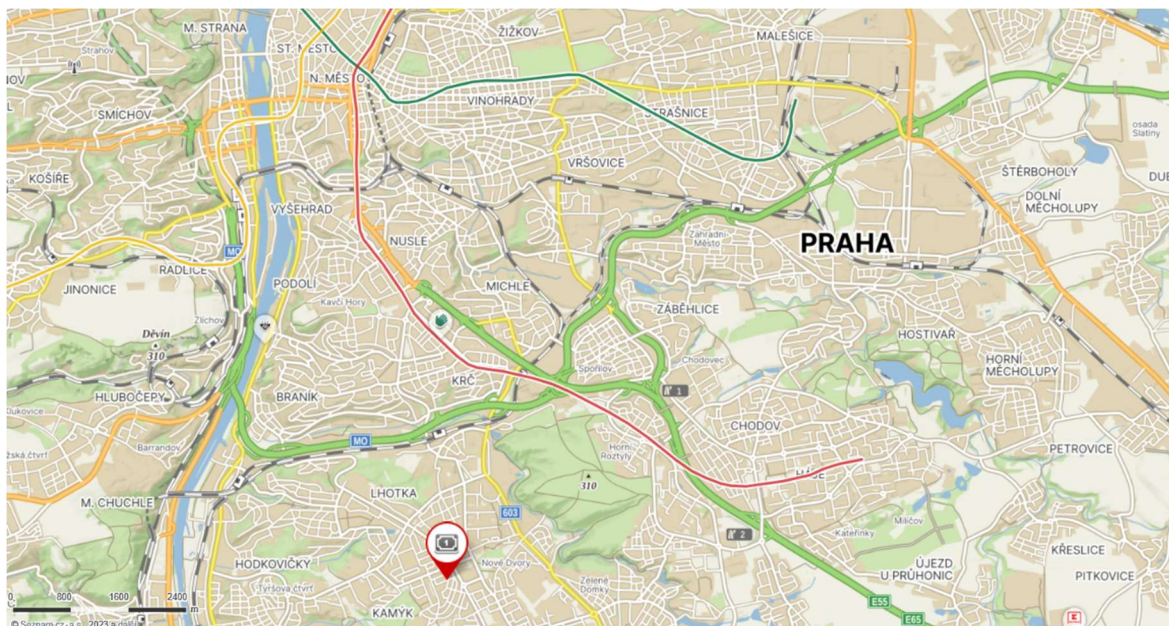
3.1.1 Místopis

Bytový dům č.p. 462 se nachází v jižní části hl. m. Prahy při ulici s názvem Ke Kamýku v katastrálním území Kamýk. Správní centrum i objekty občanské vybavenosti jsou v místě. V docházkové

vzdálenosti je prodejna potravin, obchody, restaurace, lékárna, ale současně i mateřská a základní škola. Lokalita je dobře dopravně obsluhována pražskou hromadnou dopravou, v blízkosti je zastávka autobusu pro linky číslo 197, 215, 189, 117 a noční 904, 913. Jízda na stanici metra Kačerov trvá 9 minut. Nemovitost je umístěna v nezahuštěné zástavbě s rodinnými domy nebo menšími bytovými domy. Přímo v sousedství je mateřská škola.

Bytový dům č.p. 462 je přístupný z pozemku parc. č. 1666/1, který je ve vlastnictví HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Obrázek 2: Umístění bytového domu č.p. 462 v Praze



Zdroj: mapy.cz

3.1.2 Popis stavebně-technického stavu

Zcela původní část stavby č.p. 462 mohla být postavena kolem roku 1980, následně významné rozšíření stavby bylo provedeno kolem roku 1990, kompletní rekonstrukce stavby podstatná pro současný stav byla provedena mezi roky 2015 až 2017. Je možné, že bytové jednotky v bytovém domě byly prodávány ve stavu shell & core, přičemž oceňovaná bytová jednotka zůstala v rozestavěném stavu.

K datu místního šetření je bytový dům č.p. 462 ve velmi dobrém stavu po provedené celkové rekonstrukci v letech 2015 až 2017. Nosnou konstrukci tvoří zděné stěny v kombinaci s železobetonovými prvky. Mezi pokojové příčky v rámci bytových jednotek jsou zděné. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová. Vnější vzhled stavby i interiér společných prostor svým vzhledem působí jako novostavba. V bytovém domě není výtah. Mezi společné prostory bytového domu patří kočárkárna. Vstupní dveře mají elektronický zámek na dálkové ovládání z bytové jednotky.

Bytová jednotka č. 462/8 je k datu ocenění v rozestavěném stavu. Přesná rozestavěnost jednotlivých stavebních konstrukcí je uvedena v tabulce u věcné hodnoty. Vstupní dveře do bytové jednotky jsou bezpečnostní. Vnitřní dveře nejsou. Pokoje (kromě pracovny) mají kromě oken ve svislých stěnách i střešní okna. Ze zařizovací předmětů je instalována vana, vanička sprchového koutu a vestavěná nádržka WC. Vytápění bytové jednotky je etážové elektrickým kotlem (zásobník pod kotlem není instalován, odložen je v jiné místnosti). Teplovodní systém je podlahový. Elektroinstalace je bez úplné kompletace. Příprava pro kuchyň ve formě připravených instalací je v místnosti číslo 315. V pokojích číslo 316, číslo 318 a číslo 317 jsou klimatizační jednotky. Bytová

jednotka má odmontované elektro hodiny. Místnost číslo 321 (pracovna) má nízký skosený strop, což snižuje její komfort užívání, ve vzdálenosti 2,2 m od obvodové stěny je výška skoseného stropu pod 1,85 m. Rovněž místnosti kuchyň (315), obývací pokoj (316), pokoj (317) má snížený strop, a to ve vzdálenosti 1,1 m od obvodové stěny je výška skoseného stropu pod 1,85 m. V žádné místnosti není skosený strop pod 1,3 m výšky od podlahy. V obývacím pokoji jsou dva sloupy.

Tabulka 2: Dispoziční řešení

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
technická místnost	byt	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²
koupelna s WC	byt	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
WC	byt	1,40 m ²	1,00	1,40 m ²
kuchyň	byt	21,40 m ²	1,00	21,40 m ²
obývací pokoj	byt	48,30 m ²	1,00	48,30 m ²
pokoj	byt	22,90 m ²	1,00	22,90 m ²
pokoj	byt	22,10 m ²	1,00	22,10 m ²
komora	byt	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
šatna	byt	3,90 m ²	1,00	3,90 m ²
pracovna	byt	19,20 m ²	1,00	19,20 m ²
Celková podlahová plocha		164,70 m²		164,70 m²

Poznámka: Oproti prohlášení vlastníka je příprava pro kuchyň provedena v místnosti číslo 315, vymezené jako ložnice. Touto změnou vzniká dispozice 3+1.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky: dvě parkovací místa na nádvoří pozemku p.č. 1776/2 (viz GČ č. 9. ozn. „PM 8“). Parkovací místa jsou monitorována kamerovým systémem.

3.1.3 Věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí na LV číslo 6979 pro katastrální území Kamýk ke dni 1. 6. 2023 v odstavci C - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů evidovány:

- Zástavní právo smluvní pohledávky do výše 16 780 000,- Kč s příslušenstvím budoucí pohledávky do výše 33 560 000,- Kč vzniklé do 30.09.2036, oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k: Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8, řízení: V-65192/2016-101
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh vztahuje se k zástavnímu právu V-97834/2015-101 a V-27971/2015-101, oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k: Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8, řízení: V-65192/2016-101
Související zápisy: Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého vztahuje se k zástavnímu právu V-97834/2015-101 a V-27971/2015-101.
- Zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva V-65192/2016-101, oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k: Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8, řízení: V-65192/2016-101
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pohledávka ve výši 5 784 596,29 Kč s příslušenstvím, oprávnění pro: Strnad Zdeněk, [redacted] Praha 5, RČ/IČO: [redacted], povinnost k: Jednotka: 462/7, řízení: V-58026/2022-101

Ve výpisu z katastru nemovitostí na LV číslo 6979 pro katastrální území Kamýk ke dni 1. 6. 2023 v odstavci D - Poznámky a další obdobné údaje evidovány:

- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, [REDAKCE] povinnost k: VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 03678393, řízení: Z-27776/2022-101
Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, povinnost k: Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona, povinnost k: VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 03678393
Související zápisy: Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, povinnost k: VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 03678393

Zástavní práva a obdobná omezení vlastnického práva nejsou v odhadu obvyklé ceny zohledněny.

3.2 Pojmy a terminologie

Trh je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Datum ocenění je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

3.3 Metodologie oceňování nemovitostí

Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny) u nemovitostí se provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou různě modifikovány a kombinovány:

a) Metoda majetkové hodnoty (Nákladový přístup)

Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

b) Metoda tržní komparace (Porovnávací přístup)

Metoda tržní komparace vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

c) Metoda výnosové hodnoty (Výnosový přístup)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Základem pro stanovení hodnoty nemovitosti je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.

3.3.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup oceňování neboli oceňování na bázi věcné hodnoty je založen na porovnání a substituci. V případě nákladového přístupu na porovnání nákladů na realizaci. Vychází se z předpokladu, že racionálně uvažující kupující nebude ochoten platit cenu vyšší, než by činila výše nákladů na vybudování nemovitostí optimálně shodného rozsahu, parametrů a užitečnosti v době ocenění včetně nákladů na jejich uvedení do technického a funkčního stavu, který požaduje. Věcná hodnota je v rámci tohoto pojetí definována jako součet hodnoty pozemků a výše nákladů na něm postavených staveb snižená o její případné znehodnocení.

Podobně jako u jiných metod ocenění ani zde neexistuje jednoznačně mechanicky aplikovatelná metoda. Přístup na bázi věcné hodnoty je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, v jejímž rámci lze použít poměrně širokou paletu prostředků, jak k věcné hodnotě dospět. Zjednodušeně lze říci, že princip tržního oceňování staveb na bázi věcné hodnoty spočívá v tom, že předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry, při zohlednění skutečnosti, že oceňovaná stavba již novostavbou není, což se provádí srážkou z titulu jejího znehodnocení. Při určování nákladů v souvislosti s tržním oceňováním je možno přistupovat např.:

- globálně, na základě rozpočtových ukazatelů získaných většinou ze skutečných nákladů realizovaných staveb s případným následným statistickým ošetřením v rámci jednotlivých staveb;
- stavebnicově, zejména na základě rozpočtových ukazatelů pro ocenění jednotlivých konstrukčních částí či funkčních dílů stavby a jejich následnou sumarizaci;
- podrobným stavebním rozpočtem, který vychází z podrobného výkazu výměr a z kalkulace jednotlivých položek stavby.

3.3.2 Porovnávací přístup

Porovnávací metoda vychází z kupních, resp. prodejních cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, respektive cen, za které byly realizovány.

Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.

Vzhledem k tomu, že zejména podnikové nemovitosti mají často individuální charakter, je praktická a statisticky věrohodná aplikace tohoto přístupu omezená a metoda je použitelná zejména u pozemků a případně bytových jednotek.

3.3.3 Výnosový přístup

Metodika pro oceňování nemovitostí se často liší, nicméně společným jmenovatelem je ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. V zásadě lze rozdělit výnosový přístup (metody) ocenění nemovitostí do 2 skupin:

- a) U prvního přístupu vychází výpočet z celkového ročního výnosu nemovitosti (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti se označuje jako čistý výnos, který plyne z nemovitosti i v budoucnosti. Pomocí diskontování se převádí na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází ze zjednodušeného předpokladu konstantního čistého ročního výnosu plynoucího z nemovitosti, respektive jeho konstantního růstu. Jedná se o výpočet tzv. věčné renty.
- b) Druhý přístup výnosového ocenění vychází z celkových příjmů plynoucích vlastníkově nemovitosti. Od těchto se pak odečítají výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v případě prvního přístupu převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech může lišit.

4 Posudek

4.1 Výběr metody ocenění

Výběr metody ocenění vychází zejména z typu a stavu oceňovaných nemovitých věcí. Pro odhad obvyklé ceny rezidenční nemovitosti je volena porovnávací metoda, která má u tohoto typu nemovitosti nejvíce vypovídající schopnost o ceně obvyklé.

4.2 Místní šetření

Dne 1. 11. 2023 bylo uskutečněno místní šetření za přítomnosti zástupce Zadavatele. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka nemovitých věcí a zástupcem Zadavatele byly poskytnuty informace o stavebně-technickém stavu nemovitých věcí.

4.3 Odhad obvyklé ceny

Pro odhad obvyklé ceny nemovité věci je volena porovnávací metoda. Věcná hodnota nemovité věci bez zohlednění podílu na ceně pozemků má pouze informativní účel a současně slouží k stanovení ekonomické rozestavěnosti.

4.3.1 Věcná hodnota nemovité věci

Tabulka 3: Rozestavěnost

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy vč. zemních prací		100 %
Svislé konstrukce		100 %
Stropy		100 %
Krov, střecha		100 %
Krytiny střech		100 %
Klempířské konstrukce		100 %
Úprava vnitřních povrchů		70 %
Úprava vnějších povrchů		100 %
Vnitřní obklady keramické		0 %
Schody		100 %
Dveře		10 %
Vrata		100 %
Okna		100 %
Povrchy podlah		0 %
Vytápění		50 %
Elektroinstalace		80 %
Bleskosvod		100 %
Vnitřní vodovod		100 %
Vnitřní kanalizace		100 %
Vnitřní plynovod		není %
Ohřev teplé vody		30 %
Vybavení kuchyní		0 %
Vnitřní hygienické vyb.		20 %
Výtahy		není %
Ostatní		0 %
Instalační pref. jádra		100 %

Tabulka 4: Věcná hodnota

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]		164,70
Započitatelná plocha	[m ²]		164,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		45 000
Rozestavěnost	[%]	74,10	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	5 491 773	7 411 500
Stáří	[roků]	33	33
Další životnost	[roků]	87	87
Opotřebení	[%]	15,00	15,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 668 007	6 299 775

4.3.2 Porovnávací hodnota nemovité věci (budoucí stav)

Níže jsou uvedeny vybrané referenční příklady srovnatelných nemovitostí obchodovaných v tomto regionu.

Tabulka 5: Přehled referenčních příkladů a výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Bytová jednotka							
Bytová jednotka číslo 1007/134 s obytnou plochou 99,7 m ² , lodžie 5,1 m ² , garážové stání. Bytový dům postavený v roce 2015. Velmi dobrý stav bytové jednotky i bytového domu.						Papírníková 1007, Kamýk	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 4/2023 - koeficient 1,00; Velikost objektu - Reference - menší bytová jednotka - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceň b.j. bez balkonu apod., horšího disp. uspořádání - koeficient 0,90;							
zděná s ž.b. prvky	102,25	2.NP	4+kk	10 000 000	97 800	0,81	79 218
Bytová jednotka							
Bytová jednotka číslo 995/906 s obytnou plochou 115,2 m ² . Bytový dům postavený v roce 2008. Bytový dům i bytová jednotka ve velmi dobrém stavu. Byt vybaven vestavěnými skříněmi.						Novodvorská 995, Kamýk	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 7/2023 - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceň b.j. bez balkonu apod., horšího disp. uspořádání - koeficient 0,90;							
zděná s ž.b. prvky	115,20	8.NP	4+kk	11 000 000	95 486	0,81	77 344
Bytová jednotka							
Bytová jednotka číslo 687/13 s obytnou plochou 130,02 m ² , lodžie 8,9 m ² , garážový stání. Stavba postavena přibližně v roce 1985, před 15 lety kompletně revitalizována. Bytový dům v dobrém stavu se zateplenou fasádou, bytová jednotka ve velmi dobrém stavu.						Cholupická 687, Kamýk	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 10/2022 - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceň b.j. bez balkonu apod., horšího disp. uspořádání - koeficient 0,90;							
zděná s ž.b. prvky	134,47	8.NP	4+kk	11 990 000	89 165	0,86	76 682

Bytová jednotka					Cholupická 687, Kamýk		
Bytová jednotka číslo 687/19 s obytnou plochou 101,3 m ² , balkon 9,9 m ² , garážové stání Stavba postavena přibližně v roce 1985, před 15 lety kompletně revitalizována.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 3/2022 - koeficient 1,00; Velikost objektu - Reference - menší bytová jednotka - koeficient 0,90;							
							
zděná s ž.b. prvky	106,25	6.NP	4+kk	10 990 000	103 435	0,81	83 782
Bytová jednotka					Otradovická 737, Kamýk		
Bytová jednotka číslo 737/24 s obytnou plochou 109,05 m ² , lodžie 7,7 m ² , garážové stání. Bytový dům postavený v roce 2007, resp. zcela přestavěný z objektu občanské vybavenosti. Dům v dobré kondici se zateplenou fasádou a plastovými okny. Jednotlivé podlaží jsou propojeny výtahem. Bytová jednotka ve velmi dobrém stavu z roku 2007.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej 8/2022 - koeficient 1,00; Velikost objektu - Reference - menší bytová jednotka - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceň b.j. bez balkonu apod., horšího disp. uspořádání - koeficient 0,90;							
							
zděná s ž.b. prvky	112,90	5.NP	4+kk	11 490 000	101 771	0,81	82 435
Variační koeficient před úpravami:			5,17 %	Variační koeficient po úpravách:			3,49 %
Započitatelná plocha:				164,70 m ²			
Minimální jednotková cena:				76 682 Kč/m ²	Minimální cena:		12 629 525 Kč
Průměrná jednotková cena:				79 892 Kč/m ²	Průměrná cena:		13 158 212 Kč
Maximální jednotková cena:				83 782 Kč/m ²	Maximální cena:		13 798 895 Kč
Stanovená jednotková cena:				79 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		13 159 530 Kč

4.3.3 Odhad nákladů na dokončení

Na základě zjištěné rozestavěnosti ve výši 74,1 % a při celkové reprodukční hodnotě bytové jednotky 7 411 500,- Kč jsou náklady na dokončení ve výši 1 919 727,- Kč.

4.3.4 Obvyklá cena nemovité věci

Obvyklá cena oceňované nemovité věci je volena na úrovni porovnávací hodnoty po odečtu nákladů na dokončení a souvisejících nákladů (časové hledisko apod.), které jsou odhadnuty v celkové výši 2 000 000,- Kč.

Slabé stránky: Bytová jednotka bez balkonu, lodžie nebo terasy. Bytová jednotka v 3.NP bez výtahu. V některých místnostech skosené stropy. V obývacím pokoji uprostřed dva sloupy, což omezuje dispoziční řešení nábytku.

Silné stránky: Bytový dům ve velmi dobrém stavu. K bytové jednotce patří dvě venkovní parkovací místa s výhradním užíváním.

Obvyklá cena nemovité věci:

11 160 000,- Kč

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků

Zadaným znaleckým úkolem bylo ocenění a stanovení obvyklé ceny nemovité věci s rozestavěnou bytovou jednotkou číslo 462/8, ke které náleží podíl 1647/8718 na společných částech domu č.p. 462 a pozemcích parc. č. 1776/2, parc. č. 1776/1 v katastrálním území Kamýk, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.

S ohledem na provedené šetření bylo provedeno ocenění vybraného souboru nemovitých věcí v katastrálním území Kamýk k datu 1. 11. 2023 a stanovena obvyklá cena ve výši 11 160 000 Kč.

5.2 Kontrola postupu Znalce

Pro zodpovězení odborné otázky Zadavatele (splnění znaleckého úkolu) bylo postupováno s obecně doporučenými postupy a standardy daného oboru a odvětví a také v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

- Znalec ověřil, zda zadaná odborná otázka Zadavatele není v rozporu s rozsahem jeho znaleckého oprávnění, které vychází ze stavu zapsaného Ministerstvem spravedlnosti ČR v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů k datu zpracování znaleckého posudku.
- Znalec ověřil, zda není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a zda je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.
- Znalec vybral zdroje dat potřebné k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku. Ověření věrohodnosti získaných informací provedl výběrovým způsobem v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán.
- Znalec v kapitole Nález prezentoval získaná a zpracovaná data, přičemž kompletní výčet podkladů a zdrojů uvedl v kapitole 2 Výčet podkladů. Vzhledem k provázanosti jednotlivých kroků a na sebe navazujících analýz obvykle tvořící znalecké posudky v daném oboru a odvětví nelze vzhledem k požadavku na přehlednost posudku v některých oblastech jednoznačně rozdělit nálezovou a posudkovou část. Prezentace zpracovaných informací, které souvisejí s následnými analýzami, proto Znalec uvedl až v posudkové části.
- Znalec v kapitole Posudek provedl analýzy získaných a zpracovaných dat a aplikoval obecně doporučené postupy a metody daného oboru a odvětví, jejichž použití odůvodnil, a to s cílem odpovědět na Zadavatelem zadanou znaleckou otázku.
- Znalec v kapitole Odůvodnění interpretoval výsledky provedených analýz a aplikovaných metod, které směřují k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku (splnění znaleckého úkolu).
- V kapitole Závěr Znalec citoval zadanou odbornou otázku Zadavatele a uvedl odpověď, ke které dospěl na základě uvedeného postupu.

6 Závěr

Znalecký úkol:

Znaleckým úkolem (odbornou otázkou) zadaným Zadavatelem bylo ocenění a stanovení obvyklé ceny nemovité věci s rozestavěnou bytovou jednotkou číslo 462/8, ke které náleží podíl 1647/8718 na společných částech domu č.p. 462 a pozemcích parc. č. 1776/2, parc. č. 1776/1 v katastrálním území Kamýk, obci Praha, okrese Hlavní město Praha.

Odpověď:

S ohledem na dostupné podklady a informace, provedená šetření, zvolené metody ocenění a přijaté předpoklady bylo provedeno k 1. 11. 2023 ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Obvyklá cena nemovité věci byla k datu ocenění 1. 11. 2023 odhadnuta ve výši:

11 160 000 Kč

(slovy: jedenáct milionů sto šedesát tisíc korun českých)

7 Přílohy

- Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 – Katastrální mapa
- Příloha č. 3 – Půdorys bytové jednotky
- Příloha č. 4 – Stavební povolení
- Příloha č. 5 – Prohlášení vlastníka s vymezením jednotek v domě
- Příloha č. 6 – Vybraná fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2023 12:15:02
 Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku.

Okres: Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 728438 Kamýk List vlastnictví: 6979

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		
Vlastnické právo		
Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4	03678393	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
462/7	rozestavěná jednotka		obč.z.	1192/8718
Vymezeno v:				
Parcela 1776/2	zastavěná plocha a nádvoří			502m2
Součástí je stavba: Kamýk, č.p. 462, LV 168, byt.dům				
1776/1	zahrada			431m2
462/8	rozestavěná jednotka		obč.z.	1647/8718
Vymezeno v:				
Parcela 1776/2	zastavěná plocha a nádvoří			502m2
Součástí je stavba: Kamýk, č.p. 462, LV 168, byt.dům				
1776/1	zahrada			431m2

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	
• Zástavní právo smluvní	

pohledávky do výše 16 780 000,- Kč s příslušenstvím
 budoucí pohledávky do výše 33 560 000,- Kč vzniklé do 30.09.2036

Oprávnění pro:

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k:

Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. V-65192/2016-101
 ZN/0516989139/LCD ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 12.09.2016 12:49:33. Zápis proveden dne 05.10.2016.
 Praha

Pořadí k 12.09.2016 12:49

Související zápisy

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 01.06.2023 12:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728438 Kamýk List vlastnictví: 6979

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh vztahuje se k zástavnímu právu V-97834/2015-101 a V-27971/2015-101

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. V-65192/2016-101
ZN/0516989139/LCD ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2016 12:49:33. Zápis proveden dne 05.10.2016. Praha

Související zápisy

- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého vztahuje se k zástavnímu právu V-97834/2015-101 a V-27971/2015-101

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. V-65192/2016-101
ZN/0516989139/LCD ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2016 12:49:33. Zápis proveden dne 05.10.2016. Praha

- Zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva V-65192/2016-101

Oprávnění pro:
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k:
Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. V-65192/2016-101
ZN/0516989139/LCD ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2016 12:49:33. Zápis proveden dne 05.10.2016. Praha

Pořadí k 12.09.2016 12:49

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pohledávka ve výši 5 784 596,29 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro:
Strnad Zdeněk, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k:
Jednotka: 462/7

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva V-58027/2022-101
na nemovitosti 183 EX 936/22-10 ze dne 06.09.2022. Právní moc ke dni 21.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 08:32:50. Zápis proveden dne 26.10.2022.

Pořadí k 08.08.2022 00:00

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pohledávka ve výši 5 784 596,29 Kč

Oprávnění pro:
Strnad Zdeněk, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k:
Jednotka: 462/8

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva V-58026/2022-101
na nemovitosti 183 EX 937/22-10 ze dne 30.08.2022. Právní

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 01.06.2023 12:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728438 Kamýk List vlastnictví: 6979

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

moc ke dni 04.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.10.2022 08:30:45. Zápis proveden dne 26.10.2022.

Pořadí k 08.08.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, [REDACTED]

Povinnost k:

VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 03678393

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX Z-27776/2022-101
476/22-8 k 64 EXE-1975/2022 10 ze dne 04.07.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 22:00:23. Zápis proveden
dne 08.07.2022. Praha

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Jednotka: 462/7, Jednotka: 462/8

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX-476/2022 Z-27696/2022-101
-16 ze dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.07.2022 22:00:11. Zápis proveden dne 11.07.2022. Praha

• Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k:

VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 03678393

Související zápisy

• Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k:

VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 03678393

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

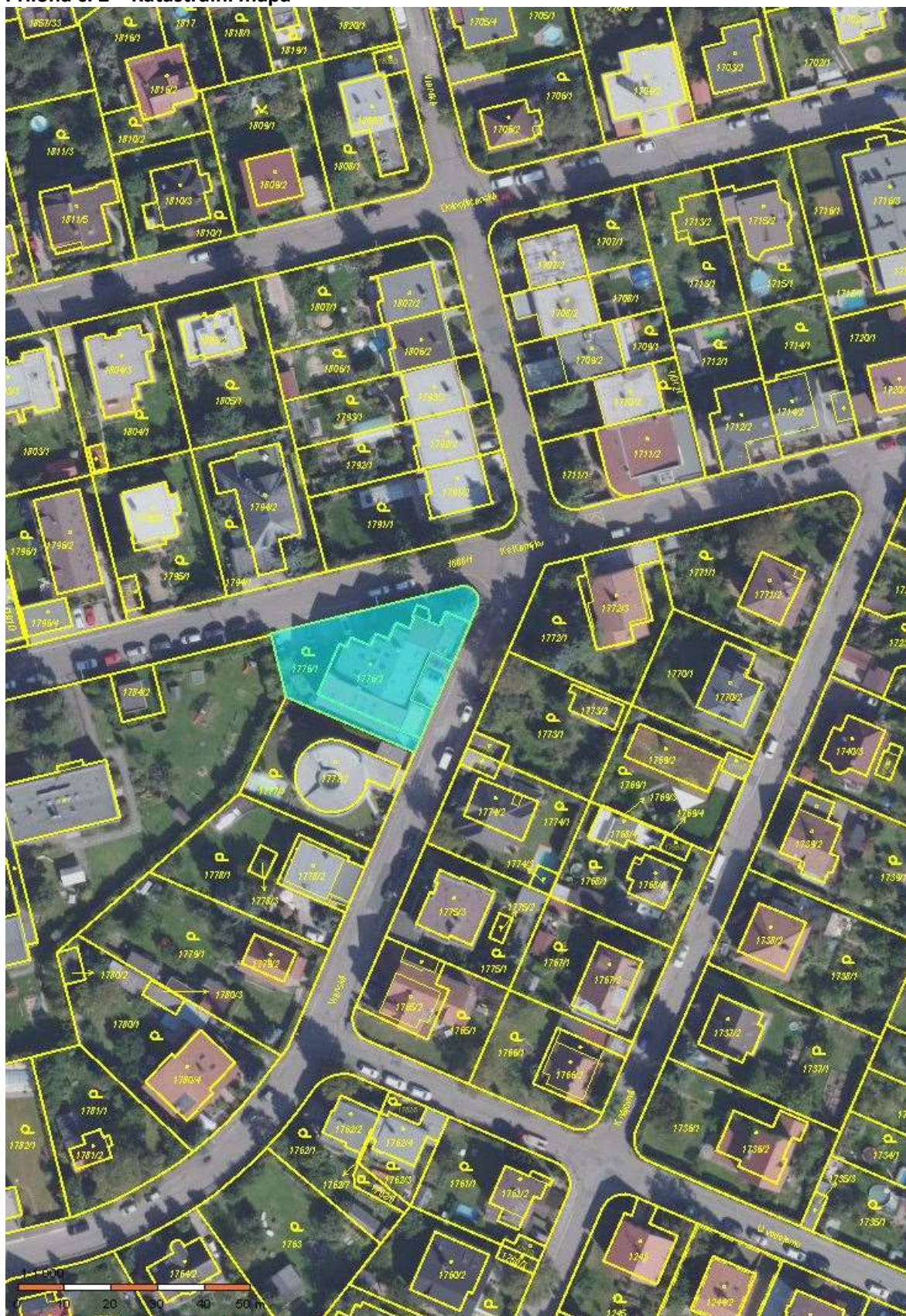
• Smlouva kupní ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 10:39:44.
Zápis proveden dne 12.02.2015.

Pro: VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Kamýk, 14200 Praha V-818/2015-101
4 RČ/IČO:03678393

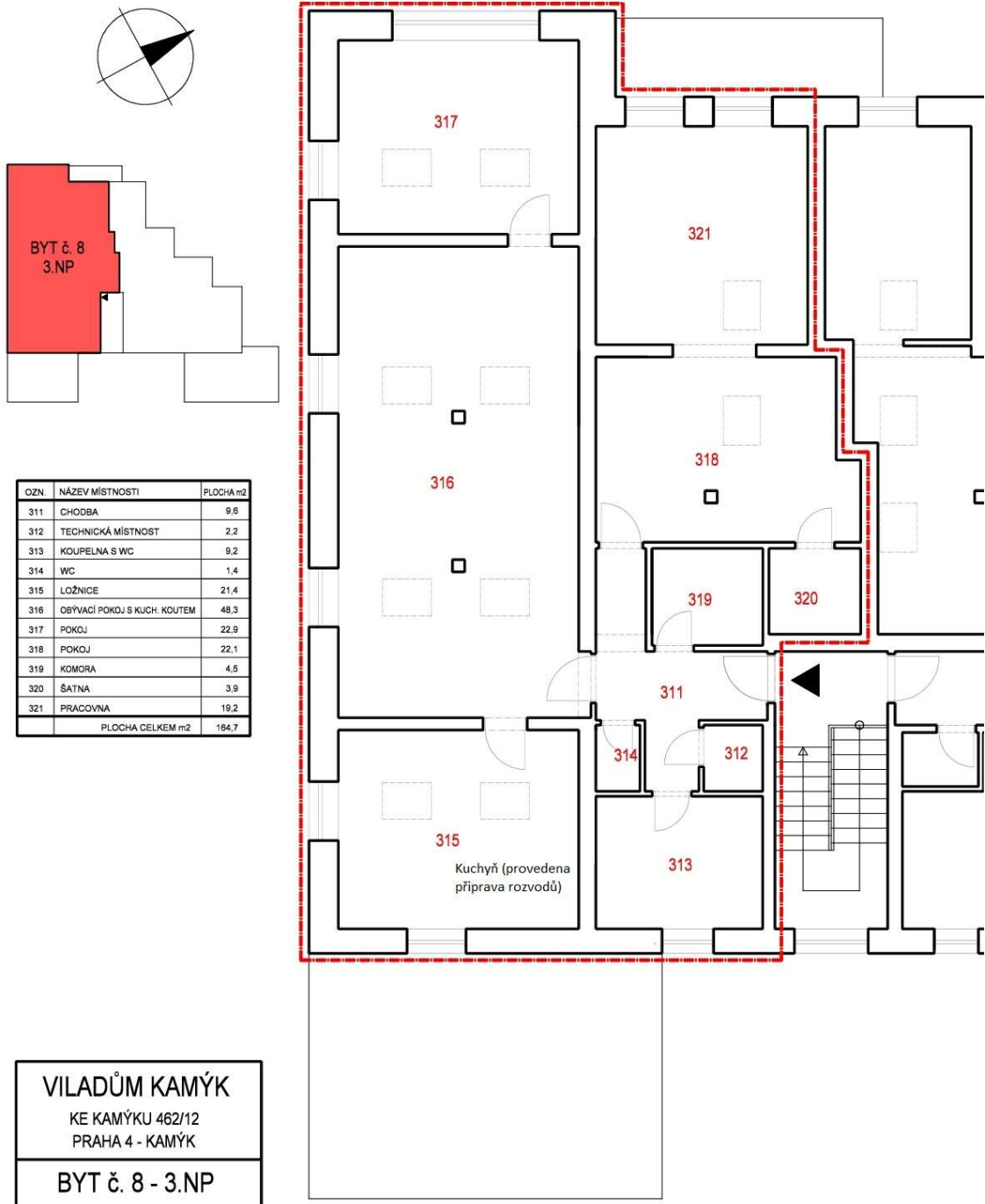
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Strana 3


Příloha č. 2 – Katastrální mapa




Příloha č. 3 – Půdorys bytové jednotky



Příloha č. 4 – Stavební povolení


MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12, ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
 PÍSKOVÁ 830/25, 143 00 PRAHA 4 – MODŘANY
ODBOR VÝSTAVBY
 Pracoviště: Haasmannova 3014, Praha 4 – Modřany



Zn: OVY/17081/2015/Mr
 Čj: P12 29116/2015 OVY
 Vyřizuje: Ing.arch. Veronika Mešová, tel. 244 400 029

Praha, dne 18.8.2015

ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Stanáň hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") přezkoumal podle § 94a odst. 4, § 90 a 111 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen "společné rozhodnutí"), kterou dne 11.5.2015 podal

VILLADŮM KAMÝK s.r.o., IČO 03678393, Ke Kamýku 462/12, Praha 4-Kamýk, 142 00 Praha 411,
 kterou zastupuje Ing. Milan Melicher

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

I. Vydává podle § 94a odst. 5, § 79 a 92 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o umístění stavby

na:

změnu stavby občanské vybavenosti č.p. 462 v k.ú. Kamýk, na pozemku č.parc. 1776/1, 1776/2, 1666/1 v k.ú. Kamýk, na bytový dům s 8 bytovými jednotkami, při ulici Ke Kamýku a Vranská, Praha 4 – Kamýk

spočívající:

- ve stavební úpravě vnitřní dispozice,
- v úpravě okenních otvorů,
- v zateplení fasády,
- v úpravě zpevněných ploch a oplocení,
- v provedení rozvodů elektro, vody, kanalizace a větrání a napojením na stávající přípojky,
- v umístění 8 parkovacích stání s novým vjezdem z ulice Ke Kamýku,

CJ.P12.291/16/2013 OVV

str. 2

vše na pozemku č.parc. 1776/1, 1776/2, 1666/1 Kamýk, (dále jen "stavba").

Pro umístění stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vzev a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
 2. Parkovací stání k bytovému domu č. p. 462 v k. ú. Kamýk, na pozemku č. parc. 1776/1 v k. ú. Kamýk budou umístěny na pozemku č. parc. 1776/2 v k. ú. Kamýk.
 3. Parkovací stání k bytovému domu č. p. 462 v k. ú. Kamýk budou obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 20,6 m x 5,0 m v počtu 8 parkovacích stání o rozměrech 5 x 2,5 m
 4. Parkovací stání k bytovému domu č. p. 462 v k. ú. Kamýk budou přiléhat j severní hranici pozemku č.parc. 1776/2 a 1666/1 v k.ú. Kamýk a vjezdy na komunikaci Ke Kamýku budou provedeny sklopením obrubníku.
- II. Vydává podle § 94a odst. 5 a § 115 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

stavební povolení

na změnu stavby občanské vybavenosti č.p. 462 v k.ú. Kamýk, na pozemku č.parc. 1776/1, 1776/2, 1666/1 v k.ú. Kamýk, na bytový dům s 8 bytovými jednotkami, při ulici Ke Kamýku a Vranská, Praha 4 – Kamýk

spočítavací:

- ve stavební úpravě vnitřní dispozice,
 - v úpravě okenních otvorů,
 - v zateplení fasády,
 - v úpravě zpevněných ploch a oplocení,
 - v provedení rozvodů elektro, vody, kanalizace a větrání a napojení na stávající přípojky,
 - v umístění 8 parkovacích stáními s novým vjezdem z ulice Ke Kamýku,
- vše na pozemku č.parc. 1776/1, 1776/2, 1666/1 Kamýk, (dále jen "stavba").

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena na pozemcích č.parc. 1776/1, 1776/2, 1666/1 Kamýk, při ulici Ke Kamýku, v Praze 4 - Kamýk, způsobem a v rozsahu uvedeném v projektové dokumentaci ověřené ve společném územním a stavebním řízení.
2. Stavba bude prováděna dodavatelem stavebního podnikatelem oprávněným k provádění stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Jméno, adresu stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění doručí stavebník stavebnímu úřadu nejméně 10 dnů před zahájením stavby.
3. Min. 10 dnů předem nahlásit stavebnímu úřadu termín zahájení výkopových prací.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu v souladu s plánem kontrolních prohlídek stavby tyto termíny:
 - a) po dokončení stavby

Čj. P12291/16/2015/0VY

str. 3

5. Budou dodrženy podmínky stanoviska Odboru ochrany prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 12 pod zn. P12 11239/2015 OŽD/Hr ze dne 23.4.2015:
- Mezi deponie prашného materiálu budou plachtovány nebo kroupen tak, aby jejich povrch nevysychal.
 - Pokud dojde k de znečištění veřejných komunikací dopravou, bude neprodleně provedeno očištění komunikace
 - Při odvozu prашného materiálu bude náklad plachtován na ložné ploše automobilů
 - Při provádění stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod
 - Při vsakování užití stavby nesmí docházet k podmačování okolních pozemků ani k odvádění vod na tyto pozemky
 - Dešťové srážky z objektů a zpevněných ploch nebudou svedeny na komunikace
 - Otevírání vjezdových vrat nebude zasahováno do průjezdního profilu komunikací
 - Vozidla budou před odjezdem ze stavby řádně očištěna a případné znečištění komunikace bude neprodleně očištěno
6. Budou dodrženy podmínky stanoviska Odboru evidence, správy a využití majetku MHMP pod zn. SVM/VP/1353372/15/sva ze dne 29.7.2015:
- Na zásahy do komunikací ve správě TSK uzavře investor nebo jím zmocněný zástupce min. jeden měsíc před zahájením stavby s HMP zastoupeným TSK smlouvu o pronájmu komunikací, kde budou stanoveny konkrétní podmínky
 - Investor dodrží „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů ryh pro inženýrské sítě“ dle usnesení Rady hl.m.Prahy č. 95 ze dne 31.1.2012 a č. 127 ze dne 28.1.2014.
7. Budou dodrženy podmínky stanoviska TSK hl.m.Prahy pod zn. TSK/09232/15/2200/Me ze dne 22.7.2015 a podmínky stanoviska O2 Czech Republic a.s pod zn. 551391/15 ze dne 14.3.2015
8. stavba bude dokončena do dvou let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
9. Před dokončením stavby oznámí stavebník stavebnímu úřadu záměr užívat dokončenou stavbu.
10. Stavebník předloží stavebnímu úřadu při závěrečné kontrolní prohlídce:
- geometrický plán přístavby
 - potvrzení o předání geodetické dokumentace Hlavnímu městu Praha zastoupenému Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, odbor prostorových informací, odd. DMP, Vyšehradská 57, Praha 2
 - zaměření skutečného provedení parkovacích stání.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

VILLADŮM KAMÝK s.r.o., Ke Kamýku 462/12, Praha 4-Kamýk, 142 00 Praha 411

Odůvodnění:

Dne 11.5.2015 podal stavebník žádost o vydání společného rozhodnutí. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení.

Stavební úřad shromáždil všechny podklady pro vydání rozhodnutí a oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení (dále jen "společné řízení") známým účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1, 2 a § 109 stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě opatřením ze dne 12.6.2015, pod zn.: OVY/17081/2015/Mr. Současně nařídil ústní jednání

Č. j. P12 2911/62015 OVV

str. 4

spojené s ohledáním na místě na 2.7.2015, o jehož výsledku byl sepsán protokol, který je součástí archivačního spisu.

Soulad stavby s platným územním plánem a technickými požadavky na výstavbu:

Podle územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a podle vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů a vydaných opatření obecné povahy (dále jen ÚPn¹), je pozemek č. parc. 1044/2 v k.ú. Líbůš součástí území označeného **OB – čisté obytné**. Přístavba rodinného domu je v souladu s platným územním plánem.

Stavba je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace byla řádně provedena. Část stavební vypracoval Ing. Jan Mařík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č. 0009181, část zdravotně technické instalace a plynová zařízení vypracoval Ing. Jan Mařík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č. 0009181, část etážové vytápění Ing. Jan Mařík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č. 0009181, část silnoproudá elektrotechnika Ing. Petr Werner, autorizovaný inženýr pro technická prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení ČKAIT č. 0004413, část požární bezpečnostní řešení vypracoval Ing. Olga Kotková, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb ČKAIT č. 0500025.

Vlastnictví stavby, dotčených a sousedních pozemků:

Vlastnictví stavbou dotčeného pozemku č. parc. 1776/1, 1776/2, 1666/1 Kamýk byla osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 168 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je stavebník.

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1772/1, 1772/3 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 3 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je GESTO COMMUNICATIONS spol. s r.o.,

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1773/1, 1773/2, 1773/3 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 144 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je Eva Frejková.

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1794/1, 1794/2 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 148 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je Miodrag Maksimović, a Klára Maksimović.

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1777/1 a 1777/2 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 193 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je Ing. Alena Veverková.

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1791/1, 1791/2 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 232 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je Ivan Michněvič a PharmDr. Hana Michněvič.

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1784/1, 1788 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 366 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je MČ Praha 12.

Vlastnictví sousedních pozemků č. parc. 1666/1 v k.ú. Kamýk bylo osvědčeno z výpisu katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha – město, LV 414 ze dne 12.6.2015, vlastníkem je MHMP.

Účastníci řízení:

Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení v souladu s § 85 odst. 1 písm. a-b) a v § 85 odst. 2 písm. a-c) v souladu s § 109 odst. 1 písm. a) až d).

ČJ.P12.29116/2015 OVY

m. 5

Účastníkem řízení jsou stavebník VILLADŮM KAMÝK s.r.o., osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena - GESTO COMMUNICATIONS spol. s r.o., Eva Frejková, Miodrag Maksimović, Klára Maksimović, Ing. Alena Veverková, Ivan Michněvič, PharmDr. Hana Michněvičová, Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP, Odbor investic a správy majetku ÚMČ Praha 12, vlastníci a správci dotčených inženýrských sítí - Technická správa komunikací hl.m. Prahy, O2 Czech Republic a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., PREDistribuce, a.s., Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Česká telekomunikační infrastruktura a.s.,

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být touto stavbou ovlivněny.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

VILLADŮM KAMÝK s.r.o., GESTO COMMUNICATIONS spol. s r.o., Eva Frejková, Miodrag Maksimović, Klára Maksimović, Ing. Alena Veverková, Ivan Michněvič, PharmDr. Hana Michněvičová, Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP, Odbor investic a správy majetku ÚMČ Praha 12, Technická správa komunikací hl.m. Prahy, O2 Czech Republic a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., PREDistribuce, a.s., Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Ing. Milan Melicher

Ve společném řízení bylo dále doloženo:

- plná moc k zastupování pro Ing. Bohuslava Mikoláše
- stanoviska a vyjádření odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 12 pod zn. P12.11239/2015 OŽD/Hr ze dne 23.4.2015.
- rozhodnutí odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 12 pod zn. P12.28827/2015 OŽD/Br ze dne 18.8.2015
- stanoviska a vyjádření odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 pod zn. OVY/14752/2015/Bk ze dne 19.5.2015.
- stanovisko OÚR OVY Úřadu městské části Praha 12 pod zn. 55/2015 ze dne 16.5.2015.
- stanoviska a vyjádření odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy pod zn. S-MHMP-0483433/2015/1/OCP/VI ze dne 30.4.2015.
- stanoviska a vyjádření odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hlavního města Prahy pod zn. SSVM/VP/1353372/15/sva ze dne 29.7.2015.
- stanoviska a vyjádření odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy pod zn. S-MHMP-483411/2015 ze dne 1.4.2015.
- stanoviska a vyjádření odboru krizového managementu Magistrátu hlavního města Prahy pod zn. S-MHMP-470773/2015/RED ze dne 16.4.2015.
- stanoviska a vyjádření odboru dopravních agend Magistrátu hlavního města Prahy pod zn. MHMP-716726/2015/ODA-04/Da ze dne 27.4.2015.
- stanovisko HS hl.m.Prahy pod zn. S HSHMP 13076/2015/2948 ze dne 13.4.2015
- stanovisko HZS hl.m.Prahy pod zn. HSAA-4025-2/2015 ze dne 13.4.2015
- stanovisko TSK hl.m.Prahy pod zn. TSK/09232/15/2200/Me ze dne 22.7.2015
- vyjádření PVK a.s. ze dne 26.5.2015 pod zn. PVK.24464/OTPC/15.
- vyjádření PREDistribuce a.s. ze dne 19.5.2015 pod zn. 300025036
- vyjádření O2 Czech Republic a.s. ze dne 14.3.2015 pod zn. 551391/15

Č.j. PI2 2911/62015 OV V

str. 6

- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 5.5.2015
- vyjádření MO-SEM Praha ze dne 7.4.2015
- vyjádření Českých radiokomunikací a.s. ze dne 31.3.2015
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 24.4.2015
- vyjádření UPC Česká republika, s.r.o. ze dne 1.4.2015
- vyjádření iLine s.r.o.
- vyjádření Miracle Network, spol.s.r.o. ze dne 7.4.2015

Odbor výstavby, v provedeném společném řízení posoudil předloženou žádost z hledisek uvedených v § 90 a § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými správními úřady a zjistil, že uskutečněním výše uvedené stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a právem chráněné zájmy účastníků.

V průběhu řízení stavební úřad zkoumal doklady předložené v řízení a projektovou dokumentaci stavby. Vzhledem k tomu, že záměr umístění stavby je v souladu s územním plánem, s požadavky vyhl. č.26/1999 Sb. Hl.m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze ve znění pozdějších předpisů, vymezil stavební úřad pro umístění stavby podmínky č. 1 – 4, pro provedení stavby podmínky č. 1 - 10 tohoto společného rozhodnutí, podmínka pro provedení stavby č. 5, vyplývá ze stanoviska Odboru ochrany prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 12 pod zn. PI2 11239/2015 OŽD/Hr ze dne 23.4.2015, podmínka pro provedení stavby č. 6, vyplývá ze stanoviska Odboru evidence, správy a využití majetku MHMP pod zn. SVM/VP/1353372/15/sva ze dne 29.7.2015.

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

Upozornění na povinnosti vyplývající z některých právních předpisů:

- Dle § 119 dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120). Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.
- Stavebník musí dodržovat povinnosti a odpovědnosti uvedené v hl. IV stavebního zákona, zejména v ustanovení § 152 odst. 1 - 3, § 153 odst.1, § 156 a § 160 odst. 4.
- Před zahájením prací investor, resp. dodavatel zajistí vytyčení prostorové polohy stavby. Jednu kopii vytyčovacího protokolu předloží investor stavebnímu úřadu do jednoho týdne od vytyčení.
- Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb. o technických požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů, a příslušné technické normy.
- Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi, zejména na dodržení nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi.
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací dle zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- Odpadní hmoty při provádění stavby budou průběžně odstraňovány.

Čj. P12 29/116/2015-0VY

str. 8

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne: 5. 9. 2015

razítko a podpis:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem 5500 Kč byl zaplacen.

Příloha pro stavebníka (po nabytí právní moci):

- ověřená projektová dokumentace
- šiták "Stavba povolena"

Doručuje se:**I. Účastníkům řízení (do vlast. rukou na dodejku):**

1. VILLADŮM KAMÝK s.r.o. IDDS: 5mm005
2. Ing. Milan Melišer
3. GESTO COMMUNICATIONS spol. s r.o., IDDS: nkdn7f5
4. Eva Frajková
5. Miroslav Maksimović
6. Klára Maksimović
7. Ing. Alena Veverková
8. Ivan Michněvíc
9. PharmDr. Hana Michněvícová
10. Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP, IDDS: 48ia97h
11. Odbor investic a správy majetku ÚMČ Praha 12, Písková č.p. 830/25, Modřany, 143 00 Praha 412
12. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9f5pf
13. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsf8r3
14. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: e2zmau
15. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t


II. Dotčeným správním úřadům (na dodejku):

16. Odbor životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 12, odd. životního prostředí, Čilková č.p. 796/7, Praha 4-Kamýk, 142 00 Praha 411
17. Odbor životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 12, odd. dopravy, Čilková č.p. 796/7, Praha 4-Kamýk, 142 00 Praha 411
18. Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - JIH, IDDS: zpq42i
19. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
20. Odbor památkové péče MHMP, IDDS: 48ia97h
21. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, oddělení krizového managementu, IDDS: 48ia97h
22. Odbor dopravních agend MHMP, IDDS: 48ia97h
23. Odbor ochrany prostředí MHMP, IDDS: 48ia97h
24. Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkia15y

III. Na vědomí:

25. Technická správa komunikací hl.m. Prahy, TSK 7100, Řásovska č.p. 770/8, 110 15 Praha 1- Staré Město
26. Odbor výstavby ÚMČ Praha 12, spis Kamýk č.p. 462
27. referent
28. spisovna

Příloha č. 5 – Prohlášení vlastníka s vymezením jednotek

 V - 70512 / 2015-101 - S

PROHLÁŠENÍ

podle § 1166 Občan. zák. č. 89/2012 Sb. o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, kterým jsou vymezeny jednotky a definovány další zákonem stanovené náležitosti
(dále jen „prohlášení“)

**Obsah:**

- A. Základní údaje k domu a pozemku
- B. Vymezení jednotek
- C. Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické a uživatelské povaze
- D. Velikost podílů na společných částech nemovité věci
- E. Vyhrazení výlučného užívání společných částí k určitým jednotkám
- F. Věcná a jiná práva, přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce
- G. Určení správce, správa domu a pozemku
- H. Závěrečná ustanovení

Příloha :

Grafická část č. 1. až 9. („GČ“) s vyznačením jednotek a výlučného užívání společných částí k určitým jednotkám

A.**Základní údaje k domu a pozemku**

1. Pozemek KN parc. č. 1776/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o vým. 502 m² v kat. území Kamýk (dále také jen „pozemek I.“), jehož součástí je budova čp. 462 (objekt občanské vybavenosti) v části Kamýk (dále také jen „budova“) a pozemek KN parc. č. 1776/1 (zahradka) o vým. 431 m² v kat. území Kamýk (dále také jen „pozemek II.“), vše zapsáno na LV č. 168 pro kat. území Kamýk a obec Praha v KN u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen katastrální úřad).
2. Vlastníkem shora uvedených nemovitostí je VILLADŮM KAMÝK s.r.o. zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, se sídlem Ke Kamýku čp. 462/12, 14200 Praha 4, IČ 036 78 393, za kterou jedná jednatel Tereza Pastýříková, nar. [redacted] (dále jen „vlastník“).
3. Vlastník nabyl shora uvedené nemovitosti kupní smlouvou ze dne 6.1.2015 s rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu práva do KN sp.zn. V-818/2015-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 7.1.2015.
4. Budova je nepodsklepená stavba o 3 nadzemních podlažích („NP“) původně plnící funkci objektu občanské vybavenosti. Vlastník provádí změnu stavby na bytový dům s 8 bytovými jednotkami. Stavba je povolena Rozhodnutím Městské části Praha 12, Úřadu Městské části, odboru výstavby, rozhodnutím o umístění stavby čj.: P12 29116/2015/OVY ze dne 18.8.2015 s nabytím právní moci dne 5.9.2015.
5. Pro účely tohoto prohlášení se nemovitou věcí rozumí pozemek I., jehož součástí je budova a pozemek II., uvedené v čl. 1. této části prohlášení.

B.**Vymezení jednotek**

1. Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově následující rozestavěné jednotky:
1.1. Jednotka č. 462/1 je byt umístěný v 1. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, technická místnost, koupelna s WC, pokoj, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem.



Podlahová plocha bytu činí 83,0 m².

V GČ č. 1. je jednotka ozn. „Byt č. 1 – 1. NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

a) zahrada s parkovacím místem na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „Z 1“)

b) parkovací místo na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. **PM 1**)

1.2. Jednotka č. 462/2 je byt umístěný v 1. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, koupelna s WC, sam. WC, technická místnost, kuchyně, spíž, obývací pokoj, pokoj, ložnice.

Podlahová plocha bytu činí 106,5 m².

V GČ č. 2. je jednotka ozn. „Byt č. 2 – 1.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

a) zahrada na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „Z 2“)

b) dvě parkovací místa na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „PM 2“)

1.3. Jednotka č. 462/3 je byt umístěný v 1. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, koupelna s WC, ložnice, pokoj, technická místnost, sam. WC, šatna, pokoj, kuchyně, obývací pokoj, komora umístěná mimo byt v 1. NP budovy (V GČ č. 3. ozn. „129“)

Podlahová plocha bytu činí 118,8 m².

V GČ č. 3. je jednotka ozn. „Byt č. 3 – 1.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

zahrada se dvěma parkovacími místy na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „Z 3“)

1.4. Jednotka č. 462/4 je byt umístěný v 2. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, koupelna s WC, komora, technická místnost, pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, komora umístěná mimo byt v 1. NP budovy (V GČ č. 3. ozn. „130“)

Podlahová plocha bytu činí 63,1 m².

V GČ č. 4. je jednotka ozn. „Byt č. 4 – 2.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

a) terasa v 2. NP přístupná pouze z jednotky

b) parkovací místo na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „PM 4“)

1.5. Jednotka č. 462/5 je byt umístěný v 2. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, koupelna s WC, sam. WC, technická místnost, kuchyně, spíž, obývací pokoj, pokoj, ložnice.

Podlahová plocha bytu činí 106,5 m².

V GČ č. 5. je jednotka ozn. „Byt č. 5 – 2.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

a) balkon v 2. NP přístupný pouze z jednotky

b) dvě parkovací místa na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „PM 5“)

1.6. Jednotka č. 462/6 je byt umístěný v 2. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, technická místnost, koupelna s WC, sam. WC, obývací pokoj, kuchyně, komora, šatna, chodba, pokoj, ložnice.

Podlahová plocha bytu činí 110,0 m².

V GČ č. 6. je jednotka ozn. „Byt č. 6 – 2.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

a) terasa v 2. NP přístupná pouze z jednotky

b) dvě parkovací místa na pozemku p.č. 1776/1 (v GČ č. 9. ozn. „PM 6“)

1.7. Jednotka č. 462/7 je byt umístěný v 3. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, sam. WC, koupelna s WC, technická místnost, pokoj, ložnice, kuchyně, obývací pokoj, pracovna.

Podlahová plocha bytu činí 119,2 m².

V GČ č. 7. je jednotka ozn. „Byt č. 7 – 3.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

dvě parkovací místa na nádvoří pozemku p.č. 1776/2 (v GČ č. 9. ozn. „PM 7“)

1.8. Jednotka č. 462/8 je byt umístěný v 3. NP budovy. Jednotka sestává z místností: chodba, technická místnost, koupelna s WC, sam. WC, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, dva pokoje, komora, šatna, pracovna.

Podlahová plocha bytu činí 164,7 m².

V GČ č. 8. je jednotka ozn. „Byt č. 8 – 3.NP“.

K jednotce náleží výlučné užívání společných částí vyhrazených pro vlastníka jednotky:

dvě parkovací místa na nádvoří pozemku p.č. 1776/2 ((viz GČ č. 9. ozn. „PM 8“)

2. Podlahová plocha bytu je stanovena dle § 3 odst. (1) Nař. vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

3. K vybavení jednotky náleží:

- a) veškeré její vnitřní instalace: rozvody silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, rozvody vody, kanalizace kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, samostatná topná soustava pro jednotku sestávající z elektrokotle s rozvody topení a topných těles, zásobník TUV, další veškeré technologické vybavení jednotky (vývody pro vnitřní osvětlení, zásuvky, vypínače, ventilátory, požární hlásiče, domácí videotelefon s ovládáním vstupu do budovy);
- b) podlahové krytiny a keramické dlažby, keramické obklady stěn místností, vnitřní okna a vnitřní dveře s výjimkou dveří z balkonu / terasy, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky a malby. K jednotce náleží vodoměr umístěný v technické místnosti bytu, elektroměr umístěný v chodbě 1. NP.

4. Součástí jednotky je podíl na společných částech nemovité věci, vyjádřený zlomkem.

5. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí jednotky, vnitřní stranou vodorovných konstrukcí podlah a stropů jednotky a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt. Uvedené platí pro ohraničení místnosti, která je jako součást bytu umístěna mimo hlavní obytný prostor.

C.

Určení a popis společných částí nemovité věci se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze

1. Společnými částmi budovy jako částmi podstatnými pro zachování budovy včetně jejích hlavních konstrukcí a jejího tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, jsou zejména:
- a) základy včetně izolací, vodorovné a svislé konstrukce, obvodové a nosné stěny;
 - b) střeška včetně nosné konstrukce, klempířských prvků, výplní výstupních otvorů, izolací, bleskosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních;
 - c) ventilační a odvětrávací šachty;
 - d) zápraží s venkovní schody do budovy, vchod a vstupní dveře do budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
 - e) kočárkárna v 1. NP budovy (společná pro vlastníky všech jednotek),
 - f) 2 terasy a 1 balkon (jsou přístupné pouze z bytu), dveře z teras a balkonu; tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka k nim příslušné jednotky.
 - g) obvodové stěny ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav;
 - h) podlahy jsou společnými částmi budovy, vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí budovy;
 - i) přípojky od hlavního řádu, potažmo hlavního vedení pro dodávky vody, el. energie a pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť pro napojení potrubí z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;
 - j) rozvody el. energie až bytovému jističi za elektroměrem, rozvody vody včetně stoupacích šachet až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel a uzávěrů, vyjma rozvodů uvnitř bytu včetně vodovodních baterií;
 - k) požární hlásiče pro společné prostory v budově, vnitřní požární hydrant v 2. NP, osvětlení společných částí a jejich nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů,
 - l) rozvody televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky, rozvody telefonu, domácích zvonků, vnitřní vybavení společných částí budovy, videokamera se záznamovým zařízením pro vchod do budovy.

2. Společnou částí nemovité věci vedle pozemku I. (parc. č. 1176/2), jehož součástí je budova čp. 462 je rovněž pozemek II. (parc. č. 1776/1), sloužící k užívání jako zahrady a parkovací plochy vyhrazené k výlučnému užívání pro vlastníky určitých jednotek a zahrada sloužící ke společnému užívání vlastníků všech jednotek ozn. SPZ (viz GČ č. 9.), jak je dále uvedeno v části E. tohoto prohlášení.

3. Nedílnou součástí pozemku jako společné části nemovité věci jsou povrchové úpravy parkovacích ploch, chodníky, dlažby, vjezdová vrata, vstupní vrátka, ploty a zídky, venkovní úpravy zahrad, potrubí pro odvádění dešťových vod, venkovní osvětlení a rozhrady (ploty) mezi zahradami.

2

D.

Velikost podílů na společných částech nemovité věci

Součástí jednotky je podíl na společných částech nemovité věci. Velikost podílů se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově a je vyjádřena zlomkem:

jednotka č. 462/1 – podíl na společných částech činí	830/8718
jednotka č. 462/2 – podíl na společných částech činí	1065/8718
jednotka č. 462/3 – podíl na společných částech činí	1188/8718
jednotka č. 462/4 – podíl na společných částech činí	631/8718
jednotka č. 462/5 – podíl na společných částech činí	1065/8718
jednotka č. 462/6 – podíl na společných částech činí	1100/8718
jednotka č. 462/7 – podíl na společných částech činí	1192/8718
<u>jednotka č. 462/8 – podíl na společných částech činí</u>	<u>1647/8718</u>
Celkem	8718/8718

E.

Vyhrazení výlučného užívání společných částí k určitým jednotkám

1. Vlastník vyhrazuje následující společné části domu a pozemku, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání pouze pro vlastníky některých jednotek.

1.1. Terasy a balkon, z toho:

- a) **terasa** o vým. 49,7 m² ve 2. NP přístupná pouze z jednotky č. **462/4** je vyhrazena k výlučnému užívání pouze pro vlastníka této jednotky;
- b) **balkon** o vým. 8,7 m² ve 2. NP přístupný pouze z jednotky č. **462/5** je vyhrazen k výlučnému užívání pouze pro vlastníka této jednotky;
- c) **terasa** o vým. 36,0 m² ve 2. NP přístupná pouze z jednotky č. **462/6** je vyhrazena k výlučnému užívání pouze pro vlastníka této jednotky.

1.2. Zahrady a parkovací místa, z toho:

- a) **zahrada** s jedním parkovacím místem celkem o vým. 66 m² na pozemku p.č. 1776/1 je vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/1** a přístupná z pozemku p.č. 1776/2 a z veřejného prostranství (v GČ č. 9. ozn. **Z 1**);
- b) **zahrada** o vým. 63 m² na pozemku p.č. 1776/1 je vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/2** a přístupná pouze z této jednotky (v GČ č. 9. ozn. **Z 2**);
- c) **zahrada** s dvěma parkovacími místy celkem o vým. 128 m² na pozemku p.č. 1776/1 je vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/3** a přístupná z této jednotky a z veřejného prostranství (v GČ č. 9. ozn. **Z 3**);
- d) **dvě parkovací místa** celkem o vým. 26 m² na pozemku p.č. 1776/1 jsou vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. 462/2 (v GČ č. 9. ozn. **PM 2**);
- e) **dvě parkovací místa** celkem o vým. 25 m² na pozemku p.č. 1776/1 jsou vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/5** (v GČ č. 9. ozn. **PM 5**);
- f) **dvě parkovací místa** celkem o vým. 25 m² na pozemku p.č. 1776/1 jsou vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/6** (v GČ č. 9. ozn. **PM 6**);
- g) **jedno parkovací místo** o vým. 12 m² na pozemku p.č. 1776/1 je vyhrazeno k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. 462/4 (v GČ č. 9. ozn. **PM 4**);
- h) **jedno parkovací místo** o vým. 13 m² na pozemku p.č. 1776/1 je vyhrazeno k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/1** (v GČ č. 9. ozn. **PM 1**);
- i) **dvě parkovací místa** celkem o vým. 29 m² na pozemku p.č. 1776/2 jsou vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/7** (v GČ č. 9. ozn. **PM 7**);
- j) **dvě parkovací místa** celkem o vým. 29 m² na pozemku p.č. 1776/2 jsou vyhrazena k výlučnému užívání pro vlastníka jednotky č. **462/8** (v GČ č. 9. ozn. **PM 8**).

2. Úklid a údržbu společných částí vyhrazených k výlučnému užívání určitému vlastníkovi jednotky s výjimkou dále uvedených zajišťuje na svůj náklad vždy vlastník této jednotky. Úklid a údržbu parkovacích míst (PM) č. 1., č. 2., č. 4., č. 5., č. 6., č. 7. a č. 8. zajišťuje správce domu.

F.

Věcná a jiná práva, přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce

1. Vlastník prohlašuje, že na pozemku I., jehož součástí je budova a na pozemku II. nevážnou ke dni podpisu tohoto prohlášení žádné právní povinnosti věcné a obligatorní povahy s výjimkou:

1.1. zástavního práva smluvního k zajištění pohledávky zástavního věřitele **Zdeňka Strnada**, nar. 8.8.1945, bytem Štěpařská 1098/22, Hlubočepy, 15200 Praha 5 ve výši 33.672.000,- Kč a splatné zástavnímu věřiteli do 31.12.2015 dle zástavní smlouvy ze dne 6.1.2015 s rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu práva do KN sp.zn. V-27971/2015-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 14.4.2015. S odkazem na ust. čl. 2. odst. 2.1. zástavní smlouvy zástavní věřitel a vlastník jako zástavní dlužník uzavřeli dne 20.8. 2015 mezi sebou dodatek k této zástavní smlouvě, ve kterém zástavní věřitel vyslovuje souhlas se změnou užívání budovy čp. 462 a s vymezením osmi bytových jednotek v této budově. Vkladem tohoto prohlášení do KN přejde na každou z těchto jednotek shora uvedené zástavní právo k zajištění pohledávky zástavního věřitele.

1.2. zástavního práva smluvního k zajištění pohledávky zástavního věřitele **Ing. Františka Klíky**, RČ 530918/017, bytem Kladno, Ant. Suchého 2111, ve výši 5.360.000,- Kč s příslušenstvím a případnými smluvními pokutami, dle zástavní smlouvy ze dne 15.9.2015, která byla uzavřena bezprostředně před tímto Prohlášením, vložena do katastru nemovitostí, nicméně zástavní právo dosud nebylo do katastru nemovitostí zapsáno. V předmětné zástavní smlouvě, konkr. v čl. 6.1, vyslovuje zástavní věřitel souhlas se změnou užívání budovy čp. 462 a s vymezením osmi bytových jednotek v této budově. Zástavní věřitel dále vystavil pro účely řízení u katastrálního úřadu zástavci samostatný souhlas se změnou užívání budovy č.p. 462 ve smyslu jejího rozdělení na bytové jednotky. Vkladem tohoto prohlášení do KN přejde na každou z těchto jednotek shora uvedené zástavní právo k zajištění pohledávky zástavního věřitele.

1.3. Vlastník je nositelem práv a povinností vyplývajících ze smluvních vztahů o dodávkách energií a služeb, zajišťujících provoz domu:

- a) smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod uzavřená s Pražskými vodovody a kanalizacemi, a.s.
- b) smlouva o sdružených službách dodávky elektrické energie uzavřená s PRE a.s.
- c) smlouva o odvozu domovního odpadu bude uzavřená s Pražskými službami a.s.

2. Všechna práva a povinnosti uvedená v čl. 1. přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na vlastníka jednotky.

3. Převodem jednotky na každého pozdějšího vlastníka jednotky, přejdou na nového vlastníka jednotky i veškerá práva, povinnosti a závazky týkající se jednotky a společných částí nemovitě věci včetně práv a povinností z uzavřených smluvních vztahů mezi vlastníkem domu (vymezených jednotek) a dodavateli:

- o dodávkách vody a stočného
- o dodávkách elektrické energie
- o odvozu domovního odpadu
- o poskytování servisních a revizních služeb spojených s provozem společných částí domu a pozemku
- o pojištění domu jako celku

G.

Určení správce, správa domu a pozemku

1. Vlastník určuje správcem domu a pozemku („správce“), jímž je VILLADŮM KAMÝK s.r.o., IČ 036 78 393, se sídlem Ke Kamýku čp. 462/12, 14200 Praha 4, za kterou jedná Tereza Pastýříková.

1.1. Správce je odpovědnou osobou za správu domu a pozemku do vzniku společenství vlastníků.

1.2. Do doby vzniku společenství vlastníků se budou řídit pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí řídit pravidly uvedenými v čl. 2. a násl. této části, určenými správcem.

2. Správu domu a pozemku se rozumí:

2.1. vše co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Do správy domu a pozemku spadá zejména:

- a)** zajištění dodávek energií a odvádění odpadních vod, zajištění osvětlení ve společných částech domu a zajištění provozu společných technických zařízení a společných částí technických sítí tak, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů, nevyjímaje pozemek,
- b)** úklid a běžná údržba společných částí domu, pokud nejsou zajišťovány přímo vlastníky jednotek na základě samostatně uzavřené dohody,
- c)** úklid a běžná údržba nezastavěné části pozemku náležejícího k domu a úklid chodníků před domem, pokud nejsou zajišťovány přímo vlastníky jednotek na základě samostatně uzavřené dohody,
- d)** odvoz domovního odpadu, pokud není smlouva přímo uzavřena mezi vlastníkem jednotky a osobou provádějící odvoz odpadu,
- e)** umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a ostatních systémů příjmu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- f)** servisní služby a opravy (mimo servisních služeb a oprav vztahujících se přímo k jednotce a které si vlastník jednotky hradí na svůj náklad),
- g)** revize společných zařízení a společných součástí domu stanovené obecně závaznými platnými předpisy.

2.2. zajištění údržby a oprav společných částí a činností spojených s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízení, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu,

2.3. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů ke společným částem nemovité věci,

2.4. administrativní a technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu a k jednotkám,

2.5. pojištění domu, (správce domu uzavře živelní a odpovědnostní pojištění na společné části); ostatní nepovinné druhy pojištění (proti krádeži a vloupání atd.) lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky,

2.6. vedení evidence nákladů za služby a plateb vlastníků jednotek za služby příp. o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,

2.7. zřízení a spravování bankovního účtu s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených správci na úhradu nákladů spojených se správou a spravovat je podle pokynů schválených vlastníky jednotek,

3. Správce zajišťuje:

3.1. vedení účetnictví správy domu a pozemku podle zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění,

3.2. výkon správy domu a pozemku přímo, nebo prostřednictvím pověřené osoby a na základě smluv uzavřených s dodavateli energií a služeb.

4. Náklady na správu domu a pozemku.

4.1. Správce je povinen evidovat náklady podle jejich druhu. Správce sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků.

4.2. Vlastník jednotky platí příspěvek na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech formou měsíčních záloh s tím, že:

a) na nákladech na spotřebu el. energie a vody ve společných částech určeným k užívání všem vlastníků jednotek a za odvoz odpadu se vlastník jednotky podílí podle počtu osob užívajících jednotku,

b) podíl na odměně správce, vedení účetnictví a na obdobných nákladech vlastní správní činnosti je určen na každou jednotku ve stejné výši,

c) slouží-li některá ze společných částí k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této společné části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto společnou část na svůj náklad.

- 4.3.** Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně zálohu na účet správce. Výši měsíční zálohy a termín její splatnosti určuje správce po projednání s vlastníky jednotek a v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
- 4.4.** Správce určuje měsíční zálohu na správu domu a pozemku u každé jednotky ve výši 25,-Kč (slovy: dvacet pět korun českých) za každý 1m² podlahové plochy jednotky.
- 4.5.** Za výlučné užívání společné části vyhrazené k určité jednotce se měsíční záloha zvyšuje o následující plnění:
- a)** 20,-Kč (slovy: dvacet korun českých) za každý 1m² terasy, balkonu uvedené v části E. čl. 1. odst. 1.1.,
- b)** 20,-Kč (slovy: dvacet korun českých) za každý 1m² zahrady, parkovacího místa uvedené v části E. čl. 1. odst. 1.2.
- 4.5.** Správce si vyhrazuje přiměřeně zvýšit měsíční zálohu, max. však o 30 %, a to z důvodu nárůstu vstupních nákladů na správu domu a pozemku.
- 4.6.** Měsíční záloha je splatná vždy k dvacátému dni každého měsíce na účet správce pod var. symbolem (popisné číslo domu-číslo jednotky) a spec. symbolem ozn. kal. měsíc a rok počínaje prvním měsícem následujícím po vydání kolaudačního souhlasu ke stavbě uvedené v části A. čl. 4. tohoto prohlášení. Zaplacením měsíční zálohy se rozumí její připsání na účet správce.
- 4.7.** Pokud v domě nevznikne společenství vlastníků, tak o výši příspěvku a změně určené měsíční zálohy a termínu její splatnosti rozhodují vlastníci jednotek nadpoloviční většinou hlasů vlastníků všech jednotek počítanou dle podílů jednotek na společných částech. V případě vzniku společenství vlastníků, rozhoduje o této změně shromáždění společenství vlastníků dle schválených stanov.
- 4.8.** Rozúčtování nákladů za služby a vyúčtování přeplatků a nedoplatků se řídí zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, v platném znění. Dostane-li se vlastník jednotky do prodlení s placením zálohy nebo nedoplatku z vyúčtování, déle než pět dnů po splatnosti, tak má povinnost zaplatit poplatek ve výši jednoho promile z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do zaplacení dlužné částky. Poplatek z prodlení je splatný pronajímateli do pěti dnů ode dne doručení nájemci výzvy k zaplacení. Obdobně tato povinnost platí i pro správce (viz § 13 odst. (2) cit. zák.).
- 4.9.** Při převodu vlastnictví jednotky nevzniká správci povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku.
- 4.10.** Náklady na daň z nemovitosti hradí každý vlastník jednotky samostatně, nestanovi-li platný obecně závazný právní předpis jinak.

5. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 5.1.** Vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části určené k užívání všem vlastníkům jednotek, a to do té míry, dokud tím neporušuje stejná práva vlastníků ostatních jednotek.
- 5.2.** Ve společných prostorách není dovoleno odkládat jakékoliv předměty, pokud není vlastníky odsouhlaseno jinak, a tyto prostory slouží výhradně k účelům, k nimž jsou stavebně určeny.
- 5.3.** Vlastník jednotky jsou zakázány jakékoliv zásahy do společného majetku, pokud nebyly předem odsouhlaseny, alespoň nadpoloviční většinou hlasů vlastníků jednotek. Dojde-li ze strany vlastníka jednotky k porušení tohoto zákazu, je povinností tohoto vlastníka uvést věc do původního stavu, a to na vlastní náklady, a uhradit ostatním vlastníkům jednotek škodu s tím spojenou.
- 5.4.** Každý vlastník jednotky je povinen provádět úklid, údržbu a opravy částí domu v jeho výlučném vlastnictví a úklid a údržbu společných částí, které jsou ve výlučném užívání tohoto vlastníka jednotky (s výjimkou uvedeného v části E čl. 2.).
- 5.5.** Vlastník jednotky na požádání a po předcházejícím písemném ohlášení musí správci umožnit provádění kontrol ve vlastní jednotce, které jsou nezbytné pro společné části domu a v zájmu všech i jednotlivých vlastníků jednotek.
- 5.6.** Vlastník jednotky je povinen dříve, než zahájí ve vlastní jednotce jakékoliv práce stavebního charakteru informovat o tomto záměru správce. Vlastník jednotky nesmí bez předchozího projednání s ostatními vlastníky jednotek provádět práce, které by zasahovaly do nosných konstrukcí domu, nebo které by mohly nějakým způsobem změnit vzhled domu jako celku či jeho společných částí. Vlastník jednotky je povinen během prací dodržovat platné právní předpisy.
- 5.7.** Každý vlastník jednotky je odpovědný za škody na společném majetku, které způsobil on sám, nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti, zdržující se v ní nebo navštěvující domácnost vlastníka jednotky, zvířata, či věci, za něž nese odpovědnost.
- 5.8.** V případě porušení obvyklých norem soužití nebo zásad daných správcem, vztahujících se ke společnému vlastnictví, musí správce vyzvat písemnou formou odpovědného vlastníka jednotky k jejich dodržování.

5.9. Pro rozhodování o společných částech je rozhodující nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná dle spoluvlastnických podílů na společných částech připadajících na jednotky.

5.10. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce, má povinnost doložit nabyvateli jednotky potvrzení správce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takovéto dluhy nejsou. Převodce ručí správci za dluhy, které přešly na nabyvatele jednotky.

6. Podrobnosti týkající se těchto pravidel budou řešeny ve smlouvě o správě domu, kterou je r základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník jednotky se správcem. Smlouva podrobr rozvede výše určená pravidla hospodaření domu. Právní vztahy, které nebudou ve smlouvě o správ domu konkrétně uvedeny, se budou řídit obecně závaznými právními předpisy.

7. Veškeré písemnosti týkající se vlastnictví jednotek a s ním spojených práv a povinností, vyplývajících z tohoto prohlášení vlastníka, ze smlouvy o správě domu a z domovního řádu pokud nebudou mezi vlastníkem jednotky a správcem předány osobně, budou mezi nimi doručovány prostřednictvím Čs. pošty jako doporučená zásilka nebo zásilka s dodejkou: vlastníkoví jednotky na jeho jméno a adresu místa pobytu, zapsanou v KN a správci na adresu jeho sídla, uvedenou v tomto prohlášení. Zásilka se považuje za došlou adresátovi třetí pracovní den po jejím odeslání.

H.

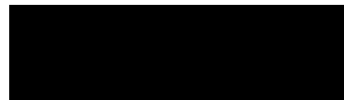
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy přímo neupravené v tomto prohlášení se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.

2. Toto prohlášení je sepsáno v pěti vyhotoveních, každého s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro vkladové řízení do KN.

3. Nedílnou součástí každého vyhotovení tohoto prohlášení je grafická část s půdorysy podlaží budovy, schémata vymezených jednotek a společných částí budovy a pozemku (viz přílohy č. 1. až č. 9.)

V Praze dne 15. září 2015



VILLADŮM KAMÝK s.r.o.
Tereza Pastýřiková, jednatelka

VILLADŮM KAMÝK s.r.o.
Ke Kamýku 462/12
142 00 Praha 4 - Kamýk
IČ: 03678393 DIČ: CZ03678393



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřad městské části Praha 4
poř. č. legalizace XX/1745/2015
vlastnoručně podepsala

Tereza Pastýřiková [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

[redacted]
adresa místa trvalého pobytu

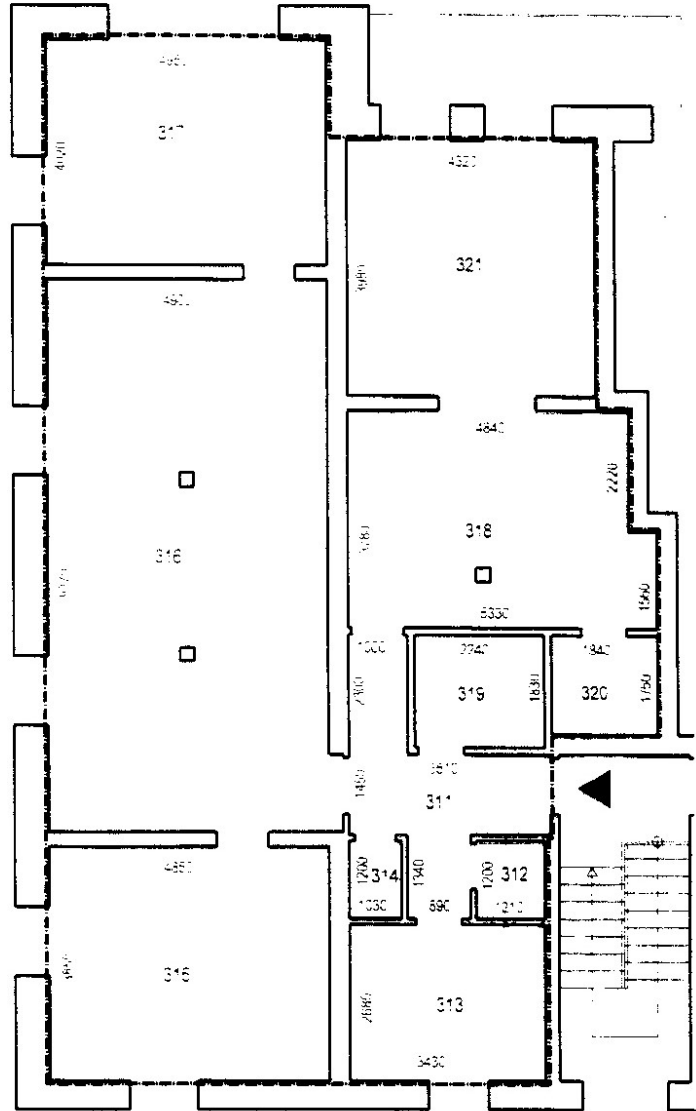
Občanský průkaz [redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této
ověřovací doložce
V Praze 4 dne 16.9.2015 [redacted]

Legalizaci provedla
Dana Kumstátová





OZN.	NAZEV MÍSTNOSTI
311	CHODBA
312	TECHNICKÁ MÍSTNOST
313	KOUPELNA S WC
314	WC
315	LOŽNICE
316	OBYVACÍ POKOJ S KUCH. KOUTEM
317	POKOJ
318	POKOJ
319	KOMORA
320	SATNA
321	PRACOVNA
PLOCHA DĚLNEM = 2 164,7	



VILADŮM KAMÝK
 KE KAMÝKU 462/12
 PRAHA 4 - KAMÝK
 BYT č. 8 - 3.NP

Příloha č. 6 – Vybraná fotodokumentace oceňované nemovité věci



Celkový pohled na bytový dům



Dvě parkovací místa ve výlučném užívání



Chodba (311)



Obývací pokoj (316)



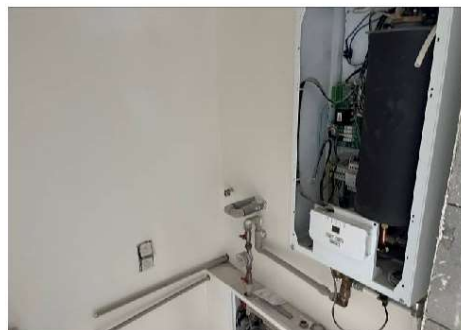
Obývací pokoj (316)



Pokoj (317)



Kuchyň (315)



Technická místnost (312)



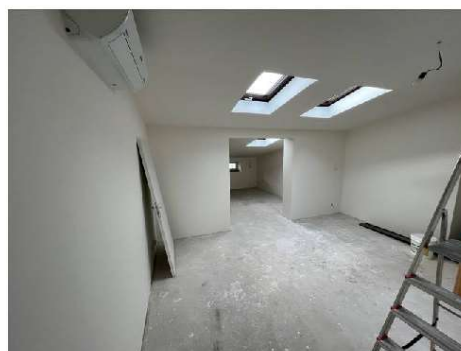
Koupelna (313)



Pracovna (321)



WC (314)



Pokoj (318), vzadu pracovna (321)

8 Znalecká doložka a ostatní informace

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Na zpracování znaleckého posudku se podílel a jeho závěry může stvrdit: Ing. Jiří Preininger.

Společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. byla dne 25. 6. 2010 zapsána na základě rozhodnutí ministryně spravedlnosti České republiky č.j. 186/2010-OD-ZN do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků a jejich částí
- oceňování majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob
- oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování nemovitostí a staveb
- oceňování movitého majetku
- oceňování nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění
- přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí
- přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami
- přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů
- přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- posouzení hodnoty zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- posouzení hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
- posouzení přiměřené výše protiplnění při výkupu účastnických cenných papírů pro účely squeeze-outu
- vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na společníka
- transferové ceny
- kvantifikace finančních ztrát ušlého zisku

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým č. 990-100/2023.

V Praze dne 16. listopadu 2023

Ing. Richard Etrych, jednatel

Znalecký posudek připravil:

Ing. Jiří Preininger

Otisk kulaté pečeti:

