

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Smluvní strany:

Město Černošice

zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou

se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

IČO: 00241121

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: **9021-388063349/0800** variabilní symbol: **6002000043**

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Dao Phong, r.č. 62 [redacted]

a

Nguyen Thi Ly, r.č. 63 [redacted]

oba trvale bytem: Praha - Řeporyje, [redacted]

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(**Prodávající a Kupující** společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.

Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem **pozemku parc. č. 3248/2 v obci a k. ú. Černošice** o výměře 136 m², druh pozemku: ostatní plocha, zapsaného na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ (dále také jen „**Pozemek**“)

Článek II.

Předmět převodu, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupují Pozemek blíže specifikovaný v článku I. odst. 1 této smlouvy za kupní cenu uvedenou čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující přijímají Pozemek blíže specifikovaný v článku I. odst. 1 této smlouvy do společného jmění manželů.

2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **1 033 600,- Kč** (slovy.: jeden milion třicet tři tisíc šest set korun českých), která byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 542-19/2022 vypracovaného Ing. Sylvou Kopeckou ve výši 7.600,- Kč/m², a který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy Kupující zaplatí na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
4. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny či její jednotlivé částky jsou Kupující povinni zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek III.

Prohlášení Prodávajícího a Kupujících

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není dotčen žádnou právní vadou, zejména není zatížen žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemek nemá žádnou faktickou vadu, Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy seznámili se stavem Pozemku a že ho v tomto stavu kupují. Smluvní strany se dohodly, že Pozemek se pokládá za předaný dnem účinnosti této smlouvy.
3. Kupující se stanou vlastníky převáděného Pozemku vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek IV.

Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k pozemku ve prospěch Kupujících do katastru nemovitostí podle této smlouvy zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujících k Pozemku (a to i částečného) podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujících na základě této kupní smlouvy se nepovoluje, uzavřou Smluvní strany novou smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě Smluvní strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení katastrálního úřadu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Prodávající, k čemuž ho Kupující zmocňují, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny.
4. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Smluvní strany rovným dílem, 1.000,-Kč uhradí Kupující na účet Prodávajícího č. **27-388063349/0800**, VS: **36365361** a to současně s uhrazením kupní ceny.
5. Daň z nabytí nemovitých věcí uhradí Kupující.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech - jeden stejnopis je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a Kupující a Prodávající obdrží každý po jednom stejnopise.
2. Kupující berou na vědomí, že Prodávající pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet.
3. Kupující výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Prodávajícího.
4. Platnost a účinnost této Kupní smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
5. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) osvědčuje, že
 - a) záměr prodat Pozemek byl zveřejněn po dobu od 14. 12. 2022 do 30. 12. 2022 vyvěšením na elektronické úřední desce Městského úřadu Černošice dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a
 - b) uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho 3. zasedání konaném dne 25. 01. 2023 (usnesení č. **Z/31.6.../2023**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona o obcích, čímž jsou splněny podmínky platnosti tohoto jeho právního jednání.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 – Kopie znaleckého posudku č. 542-19/2022 vypracovaný Ing. Sylvou Kopeckou

Prodávající :

- 1 -02- 2023

V Černošicích dne.....


.....
město Černošice
Mgr. Filip Kořínek, starosta



Kupující :

24 -01- 2023

V Černošicích dne


.....
Dao Phong


.....
Nguyen Thi Ly

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 542-19/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé a administrativní ceně pozemku parc. č. 3248/2 ostatní plocha, k.ú. a obec Černošice, okr. Praha-západ, situovaného v osadě Slunečná

Znalec: Ing. Sylva Kopecká
K Havlínu 719
156 00 Praha 16 - Zbraslav
telefon: +420 723 801 807
e-mail: sylva.kopecka@seznam.cz

Zadavatel: Město Černošice
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Číslo jednací: O/11/20220171

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.9.2022

Vyhotoveno: V Praze, dne 2.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle Objednávky č. O/11/20220171 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 23.8.2022, je úkolem znalce stanovit obvyklou a administrativní cenu pozemku parc. č. 3248/2 ostatní plocha o výměře 136 m² v k.ú. a obci Černošice, okr. Praha-západ, situovaného v osadě Slunečná.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé a administrativní ceny pro potřeby objednatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Předmětný pozemek se nachází v zaplacené části soukromé zahrady. Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, apod.) situované na oceňovaném pozemku nebyly pořízeny na náklady současného vlastníka a nejsou předmětem ocenění. Zadavatelem znaleckého posudku nebyly sděleny žádné další skutečnosti s vlivem na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.9.2022 bez přítomnosti jiné osoby.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě:

- 1) dokladů předložených zadavatelem (Objednávka Města Černošice ze dne 23.8.2022, Výsek platného územního plánu obce Černošice + regulativy plochy BR-6),
- 2) dat získaných z veřejných informačních databází (Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Černošice, k datu 30.8.2022, Kopie katastrální mapy pro k.ú. Černošice, Údaje KN o dosažených cenách nemovitostí, Územní plán obce Černošice + regulativy ploch),
- 3) dostupných informací poskytnutých zadavatelem posudku a
- 4) skutečností zjištěných dne 5.9.2022 při místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka č. O/11/20220171 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 23.8.2022

- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Černošice, k datu 30.8.2022
- Snímek katastrální mapy pro k.ú. Černošice vyhotovený dálkovým přístupem do KN
- Územní plán obce Černošice + regulativy ploch
- Údaje KN o dosažených cenách nemovitostí
- Informace a údaje o nemovitosti sdělené objednatelem znaleckého posudku
- Skutečnosti o stavu nemovitosti zjištěné při místním šetření + vlastní fotodokumentace
- Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

Výpočetní programy:

Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC, verze 3.12.4, firmy PLUTO-OLT

Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress pro bankovní účely, verze 2.1.86, firmy PLUTO-OLT

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec vycházel z předpokladu, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z vlastní databáze znalce, z evidence KN o realizovaných prodejkách a z informací veřejně publikovaných realitními kancelářemi. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zadáním znaleckého posudku je stanovení **obvyklé ceny** předmětného pozemku parc. č. 3248/2 vedeného v KN v druhu „ostatní plocha“ se způsobem využití „neplodná půda“.

Obvyklou cenou se dle § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění novel, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

K přímému porovnání v tomto ocenění byly využity dostupné informace o realizovaných prodejkch srovnatelných pozemků situovaných na území obce Černošice.

Dle §1c vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná** dle prováděcí vyhlášky MF č. 424/2021 Sb. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 evidovaný v KN v druhu „ostatní plocha“ je dle §9, odst. 2, zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, pozemkem stavebním v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 3247 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 763. Dle §9, odst. 5, zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při neshodě mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Zjištěná (administrativní) cena pozemku evidovaného v KN v druhu „ostatní plocha“ v jednotném funkčním celku se ocení dle §4, odst. 1, oceňovací vyhlášky.

Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, apod.) situované na oceňovaném pozemku nebyly pořízeny na náklady současného vlastníka a nejsou předmětem ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé a administrativní ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí byla sebrána a tvořena data, která byla analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, provedena analýza trhu a vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 3248/2, k.ú. Černošice
Adresa předmětu ocenění: osada Slunečná
252 28 Černošice
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice
Počet obyvatel: 7 382
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 091,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - obec Černošice sousedí s hlavním městem Praha	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,586,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 10001, k.ú. Černošice, k datu 30.8.2022, je výhradním vlastníkem oceňovaného pozemku:

00241121, MĚSTO ČERNOŠICE, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Stav oceňovaného majetku zjištěný na místě v zásadě odpovídá stavu evidovanému v KN. Jedná se o pozemek evidovaný v KN v druhu „ostatní plocha“ se způsobem využití „neplodná půda“, dle zjištění na místě se pozemek parc. č. 3248/2 nachází v zaplacené části soukromé zahrady, v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. 3247 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 763. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 plynule navazuje na pozemek stejného charakteru parc. č. 3248/1, v terénu bez zřetelných hranic.

Dle platného územního plánu obce leží pozemek v ploše BR- 6, tj. plochy bydlení - lokalita Slunečná, s hlavním využitím „užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad“ a s přípustným využitím „stavby rodinných domů a změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury“. Pozemek leží mimo záplavové území obce.

Celkový popis nemovité věci

Město a letovisko Černošice se rozkládá na levém břehu řeky Berounky, cca 20 km jihozápadně od centra Prahy. Černošice mají silný rezidenční a rekreační potenciál a mají více než 7 tis. trvale bydlících obyvatel a řadu rekreatantů. V obci se nachází veškerá běžná občanská vybavenost - mateřská škola, základní škola, zdravotnické služby, lékárna, obecní úřad, obchody, nákupní středisko, supermarket, restaurace, pobočky bank, benzínová pumpa, atd. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v hlavním městě.

Obec leží na frekventované železniční trati Praha - Beroun - Plzeň a má pravidelné spojení elektrickou příměstskou dopravou s Prahou, ve špičkách s intervalem 10-20 min., mimo špičky s intervalem 30 min. se sousedními obcemi je tradiční autobusové spojení. Autem z Prahy jsou Černošice dostupné buď přes Radotín po silnici II. třídy nebo po dálnici D4 a dále po místních komunikacích přes Všenory.

Pozemek parc. č. 3248/2 je situován v lokalitě „Osada Slunečná“, v původní chatové oblasti na jihozápadním okraji souvisle zastavěného území obce Černošice, nad prudkou jižní strání nad řekou Berouňkou. S postupným rozvojem obce s posílením jeho rezidenčního charakteru zejména v posledních dekádách bylo území v platném územním plánu obce zařazeno do „plochy přestavby“ na bydlení v rodinných domech v zastavěném území obce. V Osadě Slunečná postupně dochází k přestavbě původních rekreačních objektů na rodinné domy určené k trvalému bydlení.

Pozemek parc. č. 3248/2 ostatní plocha je součástí zaplacené privátní zahrady kolem pozemku parc. č. 3247 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreačního objektu č.e. 763, a spolu s pozemky parc. č. 3247, 3248/1 a 3451/2 tvoří jednotný funkční celek. Pozemek je přístupný po bezejmenné účelové komunikaci s nezpevněným povrchem, cca 45 m od ústí do místní obslužné komunikace v ulici Na Ladech pouze s udusaným šterkovým posypem. Ulicí Na Ladech prochází většina veřejných inženýrských sítí - vodovod, splašková kanalizace, plynovod, do bezejmenné účelové komunikace je přiveden pouze rozvod nízkého napětí silového proudu a v přední části i veřejné osvětlení. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 je tak možno napojit pouze na el. distribuční síť. Místní komunikace v ulici Na Ladech je vedena v pasportu místních komunikací a je tak obcí v zimě udržována, obec celoročně zajišťuje v ulici svoz odpadu. Bezejmenná účelová komunikace není v zimě udržována, není zde zajišťován svoz odpadu.

Pozemek parc. č. 3248/2 je v převážné části zatravněn, v malé části je pokryt zpevněnou monolitickou plochou u konce životnosti, na pozemku se nachází několik okrasných jehličnatých a listnatých stromů bez informací o jejich stáří. V části sousedící s účelovou komunikací je pozemek oplocen drátěným pletivem na ocelových sloupcích s monolitickou podezdívkou. Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, apod.) situované na oceňovaném pozemku nebyly pořízeny na náklady současného vlastníka a nejsou předmětem ocenění.

Pozemek parc. č. 3248/2 má značně protáhlý tvar v ose SZ a JV a je rovinný až mírně svažité směrem k JV.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - - v územním plánu pozemek v ploše BR-6, tj. plochy bydlení v RD	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - na části pozemků se nachází ochranné pásmo vodního zdroje 1. stupně - vrtů pro odběr pitné vody	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - povodňová zóna č. 4	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - - obec Králův Dvůr sousedí s okresním městem Beroun	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,317$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,140$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - - další vlivy s dopadem na výši obvyklé ceny nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,187}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,027}$$

1. Pozemek parc. č. 3248/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,140}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,901}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné okolnosti s vlivem na výši ceny nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,140 * 1,000 * 0,901 = 1,027$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 586,-	1,027		1 628,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3248/2	136	1 628,82	221 519,52
Stavební pozemek - celkem					221 519,52

Pozemek parc. č. 3248/2 - zjištěná cena celkem = 221 519,52 Kč

2. Okrasné stromy

Na pozemku parc. č. 3248/2 se nachází několik okrasných jehličnatých a listnatých stromů, pozemek je z větší části zatravněn. Vzhledem k nedostatku informací o stáří a kvalitě stromů a vzhledem k jejich malému vlivu na celkovou hodnotu, byla jejich cena v souladu s oceňovacím předpisem určena zjednodušeným způsobem.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	221 519,52
Celková výměra pozemku	m ²	136,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	136,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	221 519,52
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	18 829,16

Okrasné stromy - zjištěná cena celkem = 18 829,16 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek parc. č. 3248/2	221 520,- Kč
2. Okrasné stromy	18 829,- Kč

Výsledná cena - celkem: 240 349,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 240 350,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetisícřístapadesát Kč

4.2. Ocenění cenou obvyklou

Obvyklá cena předmětného pozemku byla stanovena v souladu s definicí ceny obvyklé dle § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku na základě porovnání s prodeji velmi dobře srovnatelných pozemků situovaných na území obce Černošice realizovanými v posledních 2 letech. Údaje byly získány z veřejně přístupné evidence KN.

K níže uvedenému porovnání byly k dispozici informace o 23 obchodech srovnatelných pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Porovnání bylo provedeno se zohledněním konkrétní polohy srovnávaných pozemků a dostupných informací o jejich možnostech využití dle regulativů územního plánu. Z mapového systému G-obec veřejně publikovaného na webových stránkách obce Černošice byly převzaty informace o právním stavu přístupových komunikací, zajištění jejich zimní údržby a svozu odpadu, a dále informace o vedení inženýrských sítí a možnostech připojení jednotlivých srovnávaných pozemků.

Z níže uvedeného přehledu prodejů srovnatelných pozemků situovaných v obci je zřejmé, že rozptyl realizovaných jednotkových cen je poměrně značný (5 127 – 12 000 Kč/m²), přičemž zásadní je konkrétní poloha pozemku a jeho možnosti napojení na inženýrské sítě. Je zjevné, že v uvedeném porovnání velikost pozemků a časový rozptyl 20ti měsíců v době prodeje nehraje zásadní roli. Hodnota pozemku je vždy přímo navázána na možnost využití pozemku, na účel, ke kterému je pozemek určen.

Legenda:

- IS – inženýrské sítě
- MK – místní komunikace
- O – svoz komunálního odpadu
- Z – zimní údržba
- V – veřejný vodovod
- K – veřejný řad splaškové kanalizace
- P – plynovod
- NN – el. distribuční síť nízkého napětí
- C – Cetin, datový kabel
- VO – veřejné osvětlení

Parc. č.	Ulice	Celková plocha m ²	Kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Komuni - kace	Napojení na IS	Kupní smlouva ze dne	Číslo vkladu do KN
1027,1028	Jiráskova	671	8 052 000	12 000	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	23.4.2021	V-6610/2021-210
1298,	Erbenova	885	8 000 000	9 040	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	31.5.2021	V-8390/2021-210
1324	K Dubu	903	6 000 000	6 645	MK,O,Z	NN,C,VO	22.4.2021	V-5932/2021-210
1410,1411	Svatopluka Čecha	796	7 164 000	9 000	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	16.11.2020	V-13834/2020-210
1426/2	Boženy Němcové	946	8 250 000	8 721	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	19.2.2021	V-2350/2021-210
1660/1,1660/3	Slunečná	641	6 649 000	10 373	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	25.5.2021	V-7218/2021-210
1896,1897	Chebská	777	8 000 000	10 296	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	31.3.2022	V-4062/2022-210
2507/2	Střední	902	11 500 000	12 749	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	1.7.2021	V-9728/2021-210
2704/7	Písecká	1 092	9 460 000	8 663	MK,O,Z	NN,C	30.7.2021	V-11026/2021-210
2704/43,2719,2720	Žatecká	910	10 000 000	10 989	MK,O,Z	V,K,P,NN,C	23.7.2021	V-10573/2021-210
2753/3	Dlážděná	1 455	15 570 000	10 701	MK,O,Z	V,K,P,NN,VO	6.9.2021	V-13273/2021-210
2934,2936	Na Ladech	924	9 947 000	10 765	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	12.5.2021	V-6912/2021-210
3758,3759/1	Akátová	2 426	22 850 000	9 419	MK,O,Z	V,NN,C,VO	16.6.2022	V-7302/2022-210
3830/19	V Olšinách	1 892	9 700 000	5 127	MK,O,Z	V,K,NN,C	13.5.2021	V-8759/2021-210
3827/1,3827/2,3830/5	Šípková	2 867	19 000 000	6 627	MK,O,Z	V,K,NN	6.1.2022	V-215/2022-210
3827/14,3827/16,3830/53	Šípková	2 108	14 500 000	6 879	MK,O,Z	V,K,NN	1.6.2021	V-8002/2021-210
3871,3872	Rozmarýnová	659	4 900 000	7 436	MK,O,Z	NN	11.5.2022	V-5625/2022-210
3953,3954,3955	Habrová	1 229	7 988 500	6 500	MK,O,Z	NN,C,VO	13.5.2021	V-6611/2021-210
4099/79,4099/80	Voskovcova	1 797	13 650 000	7 596	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	10.5.2021	V-6505/2021-210
4105/9	Kollárova	1 232	12 196 800	9 900	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	24.3.2022	V-4338/2022-210
4295,4296	Radotínská	886	8 870 000	10 011	MK,O,Z	V,K,NN,C,VO	30.9.2021	V-18280/2021-210
4968,4969	Osada pod Kazínem	634	5 000 000	7 874	O,Z	V,K,NN	22.6.2021	V-8862/2021-210
60,62/1	Komenského	566	5 100 000	9 010	MK,O,Z	V,K,P,NN,C,VO	19.1.2022	V-1362/2022-210

Parc. č.	Ulice	Celková plocha m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient polohy K _p	Koeficient komunikace K _k	Koeficient inž. sítí K _{is}	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
1027,1028	Jiráskova	671	12 000	1,00	0,90	0,90	0,81	9720
1298,	Erbenova	885	9 040	1,00	0,90	0,90	0,81	7322
1324	K Dubu	903	6 645	1,00	0,90	1,00	0,90	5981
1410,1411	Svatopluka Čecha	796	9 000	1,00	0,90	0,90	0,81	7290
1426/2	Boženy Němcové	946	8 721	1,00	0,90	0,90	0,81	7064
1660/1,1660/3	Slunečná	641	10 373	1,00	0,90	0,90	0,81	8402
1896,1897	Chebská	777	10 296	1,00	0,90	0,90	0,81	8340
2507/2	Střední	902	12 749	1,00	0,90	0,90	0,81	10327
2704/7	Písecká	1 092	8 663	1,00	0,90	1,00	0,90	7797
2704/43,2719,2720	Žatecká	910	10 989	1,00	0,90	0,90	0,81	8901
2753/3	Dlážděná	1 455	10 701	1,00	0,90	0,90	0,81	8668
2934,2936	Na Ladech	924	10 765	1,00	0,90	0,90	0,81	8720
3758,3759/1	Akátová	2 426	9 419	1,00	0,90	0,95	0,86	8053
3830/19	V Olšinách	1 892	5 127	1,10	0,90	0,95	0,94	4822
3827/1,3827/2,3830/5	Šípková	2 867	6 627	1,10	0,90	0,95	0,94	6233
3827/14,3827/16,3830/53	Šípková	2 108	6 879	1,10	0,90	0,95	0,94	6470
3871,3872	Rozmarýnová	659	7 436	1,10	0,90	1,00	0,99	7362
3953,3954,3955	Habrová	1 229	6 500	1,10	0,90	1,00	0,99	6435
4099/79,4099/80	Voskovcova	1 797	7 596	1,00	0,90	0,90	0,81	6153
4105/9	Kollárova	1 232	9 900	1,00	0,90	0,90	0,81	8019
4295,4296	Radotínská	886	10 011	1,00	0,90	0,90	0,81	8109
4968,4969	Osada pod Kazínem	634	7 874	1,10	0,90	0,95	0,94	7405
60,62/1	Komenského	566	9 010	1,00	0,90	0,90	0,81	7298
Celkem Kč								174 889

Výpočet porovnávací hodnoty

Průměrná jednotková cena za m² plochy pozemku stanovená výše uvedeným porovnáním činí cca **7 600 Kč/m²**. Čistě matematický průměr realizovaných cen bez zohlednění konkrétní podmínky, tj. polohy pozemku, možnost jeho napojení na veřejné inženýrské sítě a stav komunikace, činí 8 970 Kč/m². Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2, na rozdíl od všech srovnávaných pozemků, nemá zajištěn svoz komunálního odpadu ani údržbu přístupové komunikace v zimním období, 22 pozemků ze všech srovnávaných je na rozdíl od oceňovaného pozemku přístupná po místních komunikacích. Oceňovaný pozemek parc. č. 3248/2 je možné napojit pouze na el. distribuční síť silového proudu, přičemž 18 pozemků ze všech srovnávaných je možno napojit na veřejný vodovodní a kanalizační řad – úplný přehled možnosti napojení srovnávaných pozemků je patrný výše.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	3248/2	136	7 600	1 / 1	1 033 600
Celková výměra pozemků:		136	Hodnota pozemků celkem:		1 033 600

Výsledná obvyklá cena

1 033 600,- Kč

slovy: Jedenmiliontřicettřítisícšestset Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V posledních letech se realitní trh musel adaptovat na dopady covidové pandemie, která spolu s přijatými opatřeními nadále ovlivňuje ekonomiky a realitní trhy v celosvětovém měřítku. Ke dni ocenění většina trhů s nemovitostmi opět funguje a objemy transakcí se vracejí na úroveň, kde existuje odpovídající množství dat, na nichž lze založit názory na hodnotu. Nyní pandemii plynule nahradila válka na Ukrajině a s ní související sankce, které vedly k omezení mezinárodního obchodu a prudkému nárůstu cen, a to včetně cen stavebních materiálů, stavebních prací i nákladů na bydlení. Došlo k výraznému růstu úrokových sazeb hypoték a bankovní úvěrové financování začalo být méně dostupné. Výrazně se tak zhoršila dostupnost koupě vlastnického bydlení a roste zájem o nájemní bydlení, jak na straně pronajímatelů, tak investorů a developerů. Přes výše uvedené nadále platí, že pozemky určené k výstavbě rodinných domů v atraktivních lokalitách zejména na realitním trhu Prahy a blízkého okolí patří k velmi dobře obchodovatelnému typu nemovitostí.

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitostí byla provedena srovnávací analýza, kdy byly určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Zpracovatel posudku vycházel z databáze realizovaných cen a znalostí trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné pozemky, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obchodovatelnou cenu a po zvážení všech okolností lze výsledek porovnávací metody považovat za dostatečně vypovídající o obvyklé ceně oceňovaných nemovitostí.

Tento posudek je vyhotoven výhradně pro interní potřeby zadavatele. Znalec nepřebírá žádnou odpovědnost vůči jakékoli třetí straně, které bude toto ocenění, případně jeho část, postoupena pro jiné než výše uvedené účely.

5. 2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu. Skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru posudku, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dle Objednávky č. O/11/20220171 Města Černošice, odbor investic a správy majetku, ze dne 23.8.2022, bylo úkolem znalce stanovit obvyklou a administrativní cenu pozemku parc. č. 3248/2 ostatní plocha o výměře 136 m² v k.ú. a obci Černošice, okr. Praha-západ, situovaného v osadě Slunečná.

Obvyklá cena pozemku parc.č. 3248/2, k.ú. Černošice, ke dni 5.9.2022 činí

7 600 Kč/m², tj. celkem 1 033 600,- Kč

slovy: Jedenmiliontřicettřítisícšestset Kč

Dle §1c vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná** dle prováděcí vyhlášky MF č. 424/2021 Sb.

Zjištěná (administrativní) cena

240 350,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicettisícťristapadesát Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Předpokladem zpracovatele ocenění je, že veškeré poskytnuté podklady a informace jsou pravdivé.

Obvyklá cena byla stanovena bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 024/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.11.2001 č.j. Spr. 2303/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 542-19/2022 evidence posudků.

V Praze, dne 2.10.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Sylva Kopecká
K Havlínu 719
156 00 Praha 16 - Zbraslav

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 542-19/2022

počet stran A4 v příloze:

Objednávka znaleckého posudku ze dne 23.8.2022	1
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Černošice	1
Snímek katastrální mapy pro k.ú. Černošice	1
Výsek platného územního plánu obce Černošice	4
Mapový systém G-obec, informace o inženýrských sítích	1
Mapa lokality	1
Fotodokumentace	2

Objednávka znaleckého posudku ze dne 23.8.2022



Město Černošice
Karlštejská 259, 252 28 Černošice

Objednávka č: O/11/20220171

vyřizuje:

telefon:

@mestocernosice.cz

Dodavatel IČ: 44292368 DIČ:

SYLVA KOPECKÁ

K Havlínu 719

15600 Praha 5

V Černošicích 23.8.2022

Objednávka

Na základě vaší nabídky u vás objednáme vyhotovení znaleckého posudku pro určení obvyklé a ceny administrativní pro prodej pozemku parc.č. 3248/2 v obci a k.ú. Černošice v osadě Slunečná.

Předpokládaná celková cena: 12 000,00 Kč

Termín dodání: 31.10.2022

Způsob dodání:

Způsob platby: převodním příkazem

Splatnost faktury: 30 dní

Fakturujte na adresu

Město Černošice
Karlštejská 259
252 28 Černošice
podatelna@mestocernosice.cz

Upozornění: ve faktuře i v dodacím listě musí být uvedeno celé číslo naší objednávky!

Upozorňujeme všechny obchodní partnery a občany, že město Černošice používá některé účty jako transparentní. V případě došlých plateb bude banka zveřejňovat jméno a příjmení nebo obchodní firmu či název plátce a částku došlé platby. V případě odesílaných plateb bude zveřejňovat vždy číslo účtu příjemce, částku a případně poznámku (zprávu pro příjemce), kterou uvede město na příkaz k úhradě. Informace o platebních transakcích zveřejní banka následující pracovní den po jejich připsání/odepsání na účet a zpřístupní je na internetových stránkách po dobu 3 kalendářních měsíců. Město nemá možnost do výpisů zasahovat a uvedené informace dodatečně odstraňovat.

Město Černošice
Karlštejská 259, 252 28 Černošice

vedoucí odboru investic a správy majetku

Česká spořitelna a.s. číslo účtu 27-388063349/0800

IČO: 00241121

Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Černošice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2022 09:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo MĚSTO ČERNOŠICE, Karlštejnská 259, 25228 Černošice	00241121	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3248/2	136	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:390/2000

Z-900390/2000-210

Pro: MĚSTO ČERNOŠICE, Karlštejnská 259, 25228 Černošice

KČ/IČP: 00241121

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.08.2022 09:41:59

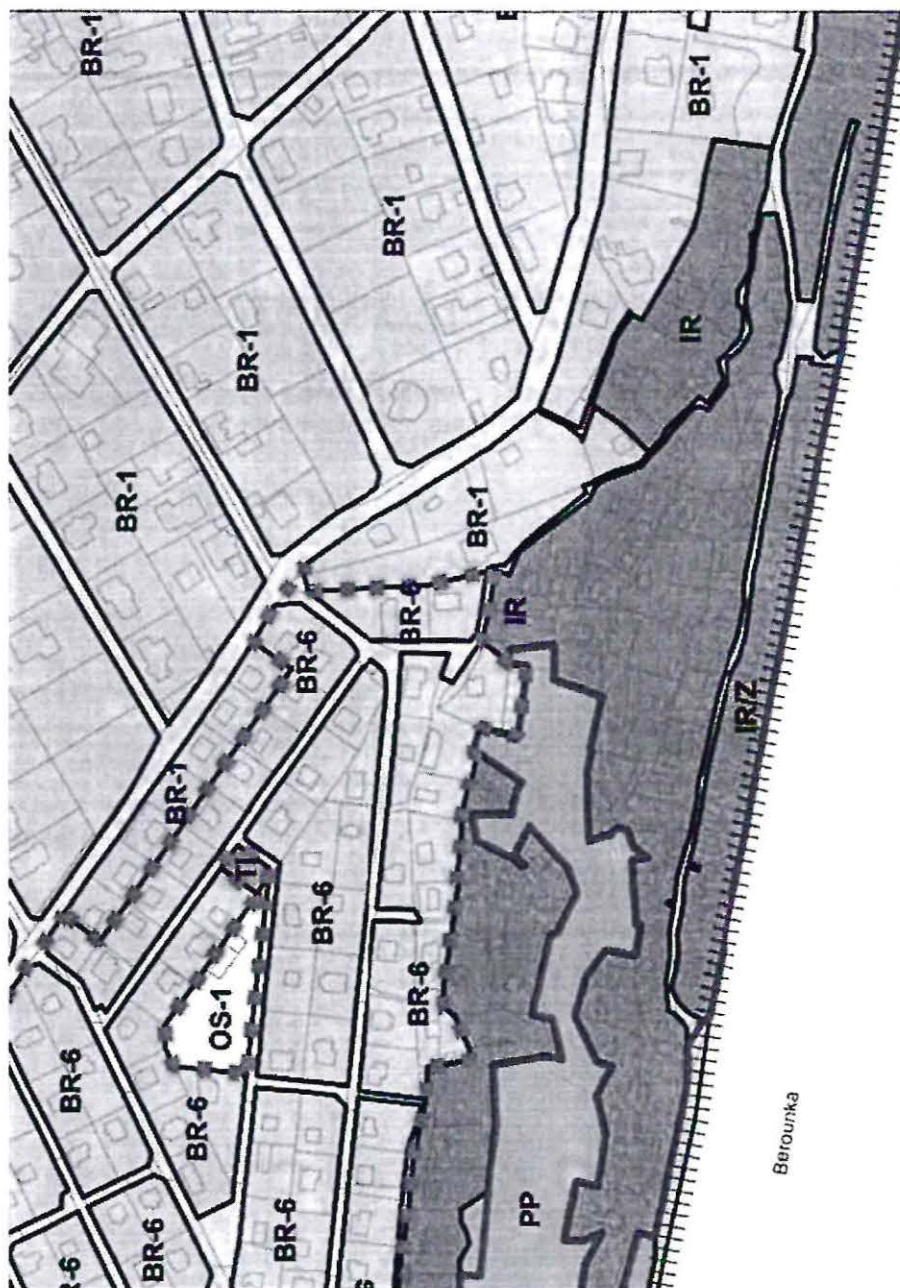
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1



Výsek platného územního plánu obce Černošice





Město Černošice

Karlštejská 259, 252 28 Černošice

www.mestocernosice.cz

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOŠICE

Úplné znění Územního plánu Černošice
po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 4 a 5

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo města Černošice
pořadové číslo poslední změny	4
datum nabytí účinnosti poslední změny	XX. 03. 2022
pořizovatel	Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

11. BR- 6: plochy bydlení - lokalita Slunečná

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

Přípustné využití:

- stavby rodinných domů a změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy podmíněně vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou podmíněně vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, jako součást rodinných domů, pokud vliv činnosti nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména náměstí, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení), dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítě podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících provozoven

Nepřípustné využití:

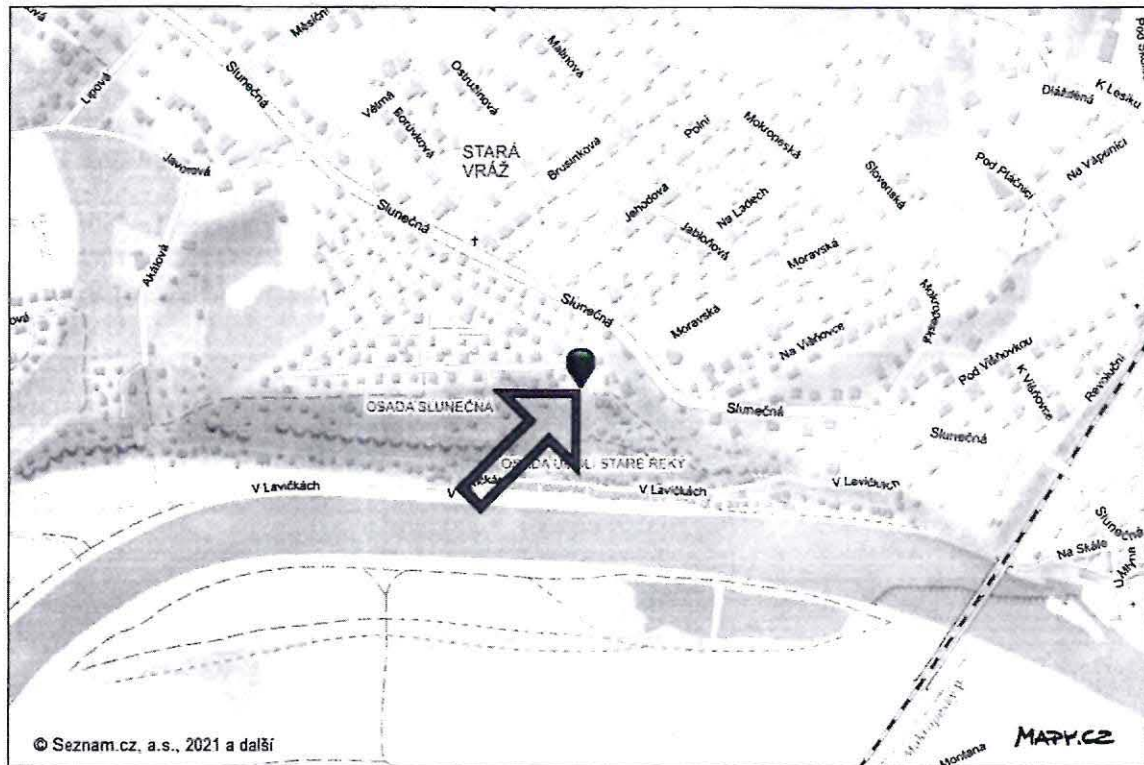
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nenahrazují stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

Podmínky prostorového uspořádání:

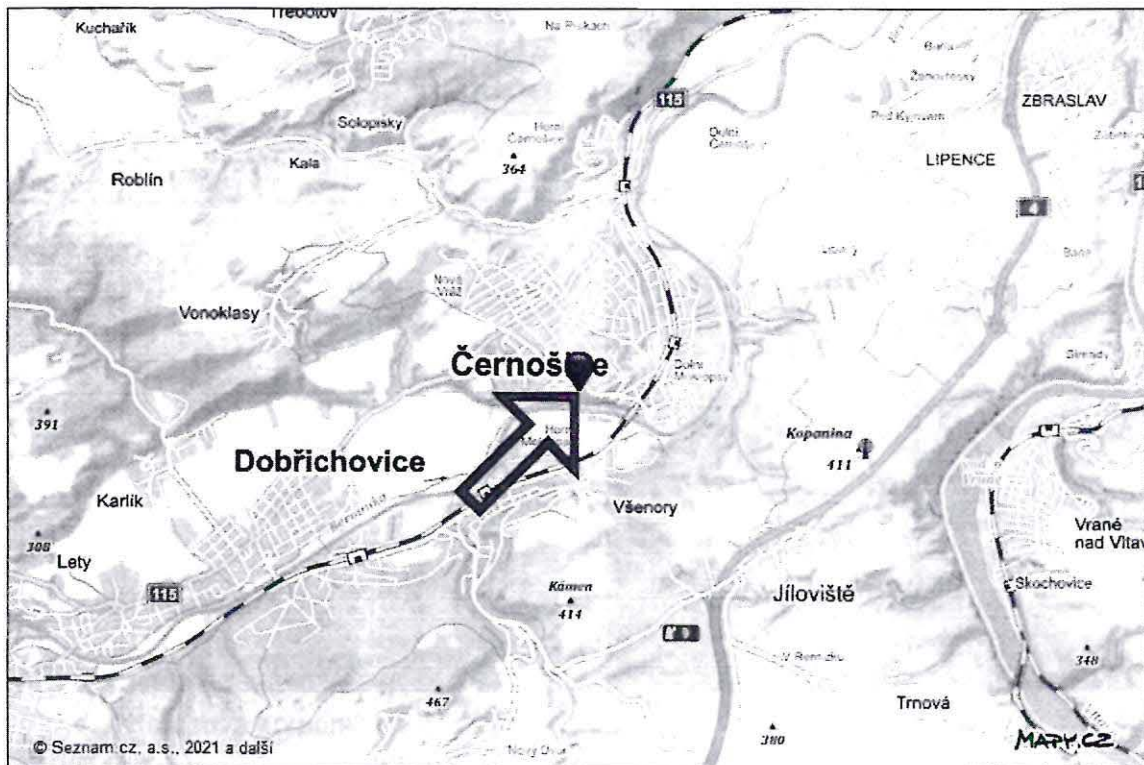
- změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a výstavbu nových rodinných domů na plochách dosud užívaných pro rodinnou rekreaci bude možné povolovat až po vybudování a povolení užívání páteřní obousměrné komunikace prostorem lokality o minimální šířce veřejného prostranství 8 m, nebo po vybudování systému komunikací pro jednosměrný provoz (případně provoz s výhybnami), kdy šířka veřejného prostranství bude minimálně 6,5 m. Do doby splnění této podmínky bude plocha užívána pro rodinnou rekreaci. Přípustné je splnění podmínky i po logických částech lokality (například komunikační větve).
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddelitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- Podmínky pro rodinné domy:
 - celková zastavěnost pozemku rodinného domu může být maximálně 30 %
 - zastavěnost rodinným domem může být maximálně 20 %
 - podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku rodinného domu
 - rodinné domy mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
 - stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
 - maximální výška rodinných domů je 8 m
 - maximální výška vedlejších staveb u rodinných domů je 5 m
- Podmínky pro ostatní stavby, zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci:

ev. 862
3576
3577
3581
3574/6
3145
1575
3144
2152.46
3147
3149/1
ev. 762
3246
3248/2
ev. 733
3248/1
3451/3
ev. 764
3257
ev. 735
ev. 864
3253
3251
1471
3250
3249
3248/2
CASA CLINICA

Mapa lokality



Pozemek parc. č. 3248/2



Celkový pohled

Fotodokumentace



Pozemek 3248/2 v zaplacené zahradě



Přístupová komunikace



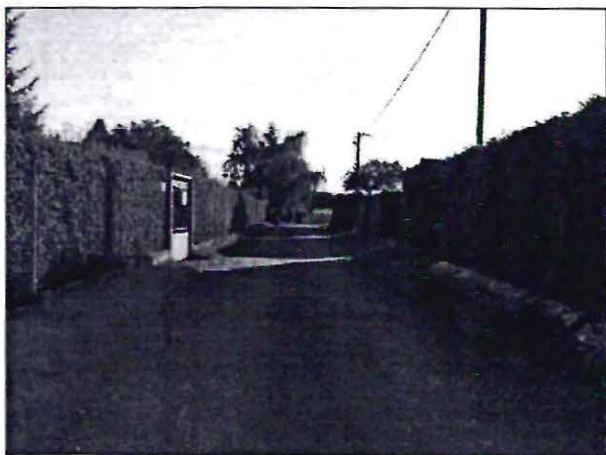
Vstup na pozemek



Rekreační objekt na parc. č. 3247



Pozemek parc. č. 3248/1



ulice Na Ladech

