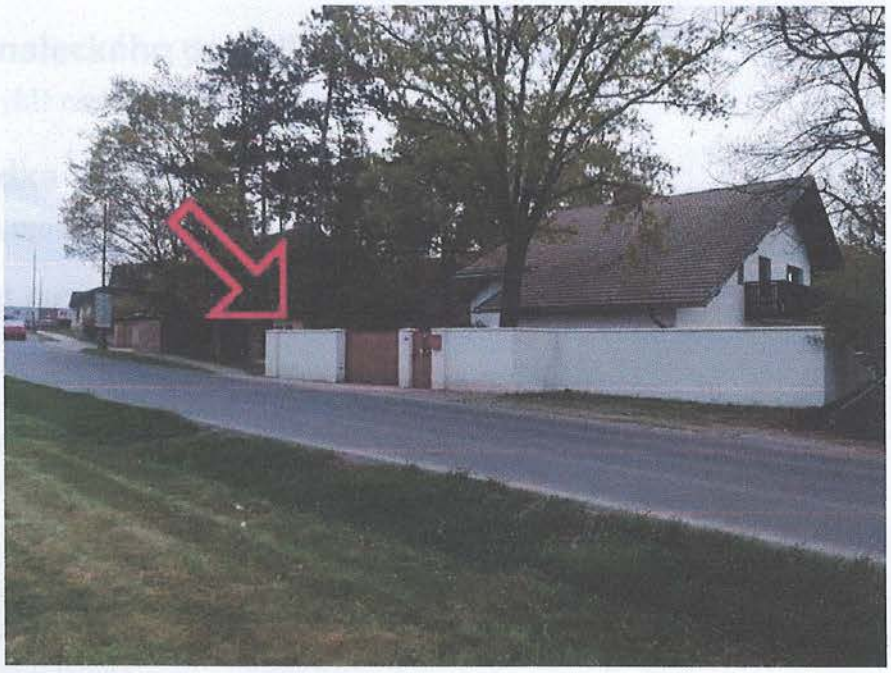
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3614-5/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně **pozemku parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice**, ulice Dobřichovická, obec Černošice, Praha-západ.

Znalec: Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4
telefon: +420 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

Zadavatel: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i.
Strnady 136
252 02 Jíloviště

Počet stran: 22 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

Podle stavu ke dni: 17.02.2022 **Vyhotoveno:** V Praze 17.02.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, ulice Dobřichovická, obec Černošice, Praha-západ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemku.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 14.02.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Prohlídka nemovitosti
- Údaje uvedené objednatelem posudku
- Výpis z KN, LV č.252
- Geometrický plán č.5158-60/2019 z 16.9.2019
- Snímek katastrální mapy
- Objednávka znaleckého posudku
- Realitní server S reality
- Server Octopus Pro s údaji o prodaných pozemcích

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ve smyslu § 1c oceňovací vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny určena i cena zjištěná, t.j. cena podle vyhlášky, administrativní cena.

Pro určení ceny obvyklé je použita porovnávací metoda, kdy musí být porovnány minimálně 3 prodané pozemky v okolí, vychází se ze skutečně sjednaných cen - §1a oceňovací vyhlášky.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č.1615/15
Adresa předmětu ocenění:	Dobřichovická 252 28 Černošice
LV:	252
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	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 - autobusy PID	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 555,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

jsou uvedeny na LV č.252 pro k.ú.Černošice

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek situovaný podél silnice Dobřichovická v části, kde silnice opouští Černošice směrem k Dobřichovicím.

V KN je vedený jako ostatní plocha s využitím jako zeleň.

Skutečný stav:
Na oceňovaném pozemku stojí plot a zbylá část pozemku tvoří oplocenou část zahrady.

Ocenění je provedeno ve smyslu §9, odst.5 zákona o oceňování pozemku, kdy se vychází ze skutečného stavu.

3.2. Obsah

1. Pozemek

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - na části pozemku stojí stavba plotu jiného vlastníka	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - pozemky se prodávají za daleko vyšší cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	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)	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:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,467}$

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,270}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Vlivy zvyšující cenu - pozemky se v Černošicích prodávají za daleko vyšší ceny	III	0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,280}$

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,878**

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,626**

1. Pozemek

Jedná se o pozemek situovaný podél silnice Dobřichovická v části, kde silnice opouští Černošice směrem k Dobřichovicím.

V KN je vedený jako ostatní plocha s využitím jako zeleň.

Skutečný stav:

Na oceňovaném pozemku stojí plot a zbylá část pozemku tvoří oplocenou část zahrady.

Ocenění je provedeno ve smyslu §9, odst.5 zákona o oceňování pozemku, kdy se vychází ze skutečného stavu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,270**

Index polohy pozemku **I_P = 1,280**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	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	II	0,00

Index omezujících vlivů $$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,270 * 1,000 * 1,280 = **1,626**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celel				
§ 4 odst. 1	1 555,-	1,626		2 528,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha zeleň	1615/15	22	2 528,43	55 625,46
Stavební pozemek - celkem			22		**55 625,46**

Pozemek - zjištěná cena celkem = **55 625,46 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 55 625,- Kč

Výsledná cena - celkem: 55 625,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 55 630,- Kč

slovy: Padesátpěttisícšestsettřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše uvedená cena je **cena administrativní**, tj. podle cenového předpisu, a neodpovídá ceně obvyklé.

4.3 OBVYKLÁ CENA

Obvyklá je cena majetku, které by bylo možné dosáhnout mezi svobodně jednajícími subjekty, kdy prodávající by majetek bez nějakého nátlaku prodat chtěl a kupující by rovněž bez nějakého nátlaku majetek chtěl koupit.

Musí vycházet ze sjednaných cen, tedy z cen pozemků, které již byly prodány. Tyto sjednané ceny jsou potom porovnány.

Na serveru Octopus Pro jsou uvedeny údaje o prodejích pozemků v horní části Černošic v těsné blízkosti oceňovaného pozemku. Prodeje těchto pozemků byly zavkladovány do KN od 12/2019 do 05/2021. V roce 2021 ceny nemovitostí velmi vzrostly, v příloze jsou uvedeny nabídkové listy současně nabízených pozemků v Černošicích. Jsou to ceny, za které by jejich majitelé rádi pozemky prodali, ale kupní ceny jsou většinou sjednány nižší. Z těchto nabídek je zřejmé, že současné nabídkové ceny jsou o dost vyšší než předchozí ceny sjednané.

4.3.1 POROVNATELNÁ HODNOTA

SOUČASNĚ NABÍZENÉ POZEMKY (nabídkové listy v příloze ZP):

Pozemek 1348m², Klatovská, Černošice
v původní zástavbě v kopci směrem z centra k Dobřichovicům, všechny IS včetně plynu, stavební povolení o max.3 nadzemních podlažích.
nabídková cena 19 990 000,-Kč
jednotková **nabídková cena 14 829,-Kč/ m2**

Pozemek 1232m², Nová Vráž, ulice Kollárova, Černošice
v původní zástavbě v horní části Černošic, blízko od oceňovaného pozemku, všechny IS včetně plynu, stavební povolení na RD 5+1.
nabídková cena 12 196 800,-Kč
jednotková **nabídková cena 9 900,-Kč/ m2**, je provedena rezervace

Pozemek 1307m², Dr.Janského, Černošice
v původní zástavbě dole u řeky, všechny IS včetně plynu, tenisový klub Mokropsy.
nabídková cena 12 900 000,-Kč
jednotková **nabídková cena 9 870,-Kč/ m2**

Pozemek 1053m², Na Pískách, Černošice
mezi Radotínem a Černošicemi, mimo zástavbu, zavedena elektřina, okraj CHKO.
nabídková cena 11 250 250,-Kč
jednotková **nabídková cena 10 575,-Kč/ m2**

PRODANÉ POZEMKY

Všechny prodané pozemky jsou v horní části Černošic, velmi blízko oceňovaného pozemku, nacházejí se mimo hlavní silnici v zástavbě mezi rodinnými domy.

Těsná blízkost hlavní silnice je zohledněna v koeficientu lokality hodnotou 0,85.

Doba prodeje a doba ocenění je zohledněna v koeficientu růstu cen.

Stav, zasíťování a tvar pozemku jsou zohledněny v koeficientu stavu.

Pozemek parc.č.1619/1 Sosnová ulice, 772 m2, zavkladováno V-16003/2019

Prodán 12/2019 za 5 400 000,-Kč, v těsné blízkosti oceňovaného pozemku, na pozemek nebyly vytaženy IS. Dnes už je tam postavený RD. Pozemek svažitý.

prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....K stavu.....porovnatelná cena

6 995,-Kč/m2.....0,85.....1,20.....1,10..... **7 848,-Kč/m2**

Pozemek parc.č.1624 Sosnová ulice, 1004 m2, zavkladováno V-10146/2020

Prodán 09/2020 za 8 689 620,-Kč, v těsné blízkosti oceňovaného pozemku. Pozemek svažitý.

prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....K stavu.....porovnatelná cena

8655,-Kč/m2.....0,85.....1,10.....1,00..... **8 092,-Kč/m2**

Pozemek parc.č.1426/2 Smetanova ulice na rohu s B.Němcové, 942 m2, zavklado- váno V-2350/2021

Prodán 02/2021 za 8 250 000,-Kč, v blízkosti oceňovaného pozemku v lokalitě přes hlavní silnici, v ulici IS. Pozemek rovinatý.

prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....K stavu.....porovnatelná cena

8 721,-Kč/m2.....0,85.....1,10.....1,00..... **8 154,-Kč/m2**

Pozemek parc.č.1324 roh Voskovcovy ulice a K Dubu, 903 m2, zavkladováno V-5932/2021

Prodán 05/2021 za 6 000 000,-Kč, v blízkosti oceňovaného pozemku, přes hlavní silnici, na okraji do polí, kde bude výstavba, lichoběžníkový tvar.

prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....K stavu.....porovnatelná cena

6 645,-Kč/m2.....0,95.....1,10.....1,10..... **7 638,-Kč/m2**

Průměrná porovnatelná cena.....7 961,-Kč/m2

4.3.2 Kalkulace obvyklé ceny

celková výměra.....22 m^2

porovnatelná jednotková cena pozemku.....7 961,-Kč/m^2

Obvyklá cena pozemku parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, ulice Dobřichovická, obec Černošice, Praha-západ činí **175 142,-Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena pozemku parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, ulice Dobřichovická, obec Černošice, Praha-západ činí

175 142,-Kč

slovy: sto sedmdesát pět tisíc sto čtyřicet dva korun českých

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena pozemku parc.č.1615/15 v k.ú.Černošice, ulice Dobřichovická, obec Černočice, Praha-západ činí

175 142,-Kč

slovy: sto sedmdesát pět tisíc sto čtyřicet dva korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek KM	1
Geometrický plán	2
Pozemky nabízené na prodej	5
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17-22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 31.8.1987 čj. Spr 831/85 pod poř.číslem 990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dne 19.4.1993 pro základní obor stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3614-5/2022 evidence posudků.

V Praze 17.02.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 3614-5/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek KM	1
Geometrický plán	2
Pozemky nabízené na prodej	5
Fotodokumentace	1

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.09.2019 23:59:00*

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v. v. i., Strnady 136, 25202 Jíloviště 00020702

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1163/18	162	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1163/19	407	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1163/21	63	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1163/27	223	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1163/29	244	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1163/33	218	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1163/36	101	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
1615/3	113	ostatní plocha	zeleň	
6170/63	17	ostatní plocha	silnice	
6170/64	70	ostatní plocha	silnice	
6170/65	28	ostatní plocha	silnice	

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

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 1163/19, Parcela: 1163/21, Parcela: 1163/29, Parcela: 6170/63, Parcela: 6170/64, Parcela: 6170/65

- **Změna číslování parcel**

  Původně parcela PK 508/18 k.ú. Dolní Mokropsy.

  Povinnost k

  Parcela: 6170/63

- **Změna číslování parcel**

  Původně parcela PK 508/24 k.ú. Dolní Mokropsy.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.09.2019 23:59:00*

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 6170/64

- Změna číslování parcel
  Původně parcela PK 508/25 k.ú. Dolní Mokropsy.
  Povinnost k
  Parcela: 6170/65

- Změna číslování parcel
  Původně parcela PK 694 k.ú. Dolní Mokropsy.
  Povinnost k
  Parcela: 1163/18

- Změna číslování parcel
  Původně parcela PK 695 k.ú. Dolní Mokropsy.
  Povinnost k
  Parcela: 1163/19, Parcela: 1163/21, Parcela: 1163/29

- Změna číslování parcel
  Původně parcela PK 696/1, díl 2, k.ú. Dolní Mokropsy.
  Povinnost k
  Parcela: 1163/27, Parcela: 1163/33, Parcela: 1163/36

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Ohlášení o přeměně stát. příspěv. organizace (§ 31 zák.č.341/2005Sb.) 2653/2007 -13020 ze dne 24.05.2007.

Z-5998/2008-210

Pro: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v. v. i., *RČ/IČO:* 00020702
Strnady 136, 25202 Jíloviště

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
Jusková Věra

Vyhotoveno: 01.10.2019 09:54:13

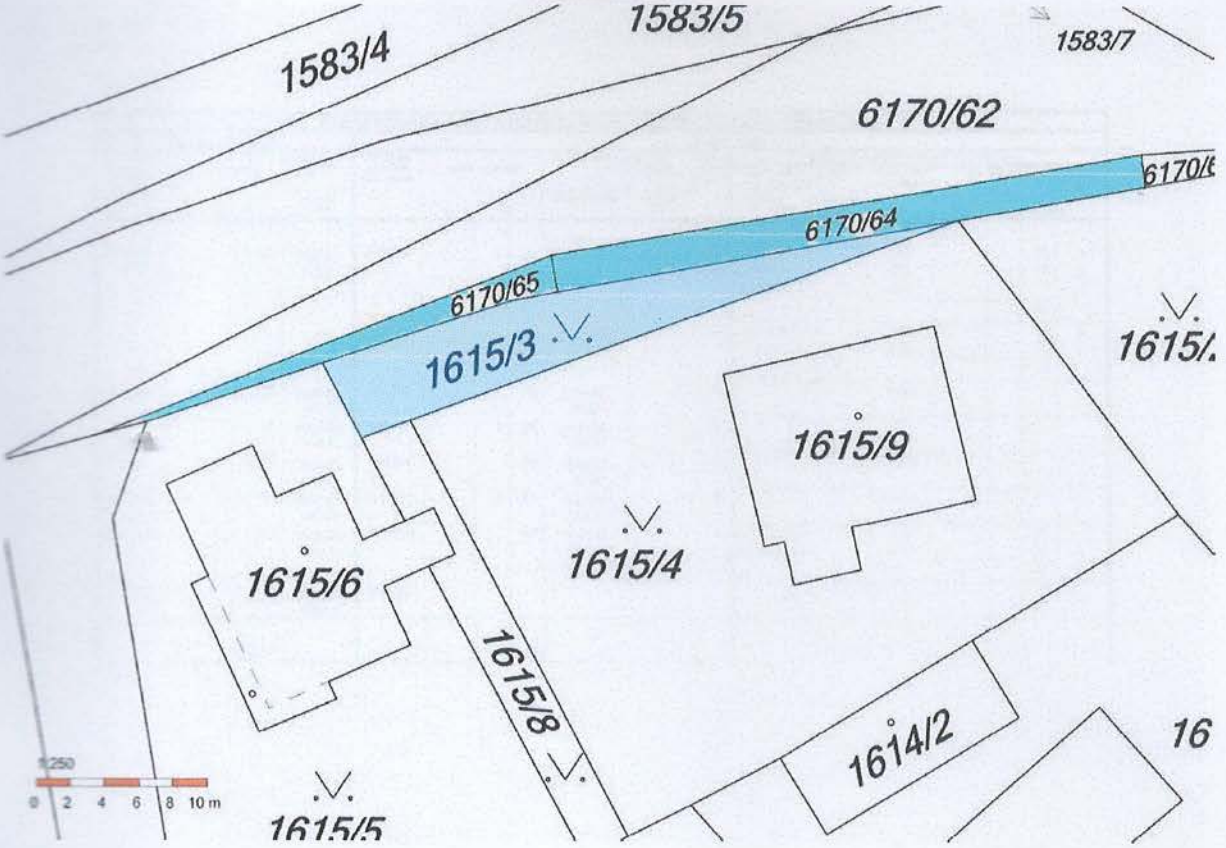
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 2680/2019-210

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, podpis, 3

Správní poplatek uhrazen
v hotovosti / ~~na zvl. účet~~
ve výši 100 Kč
dne: - 2 -10- 2019

Snímek KM

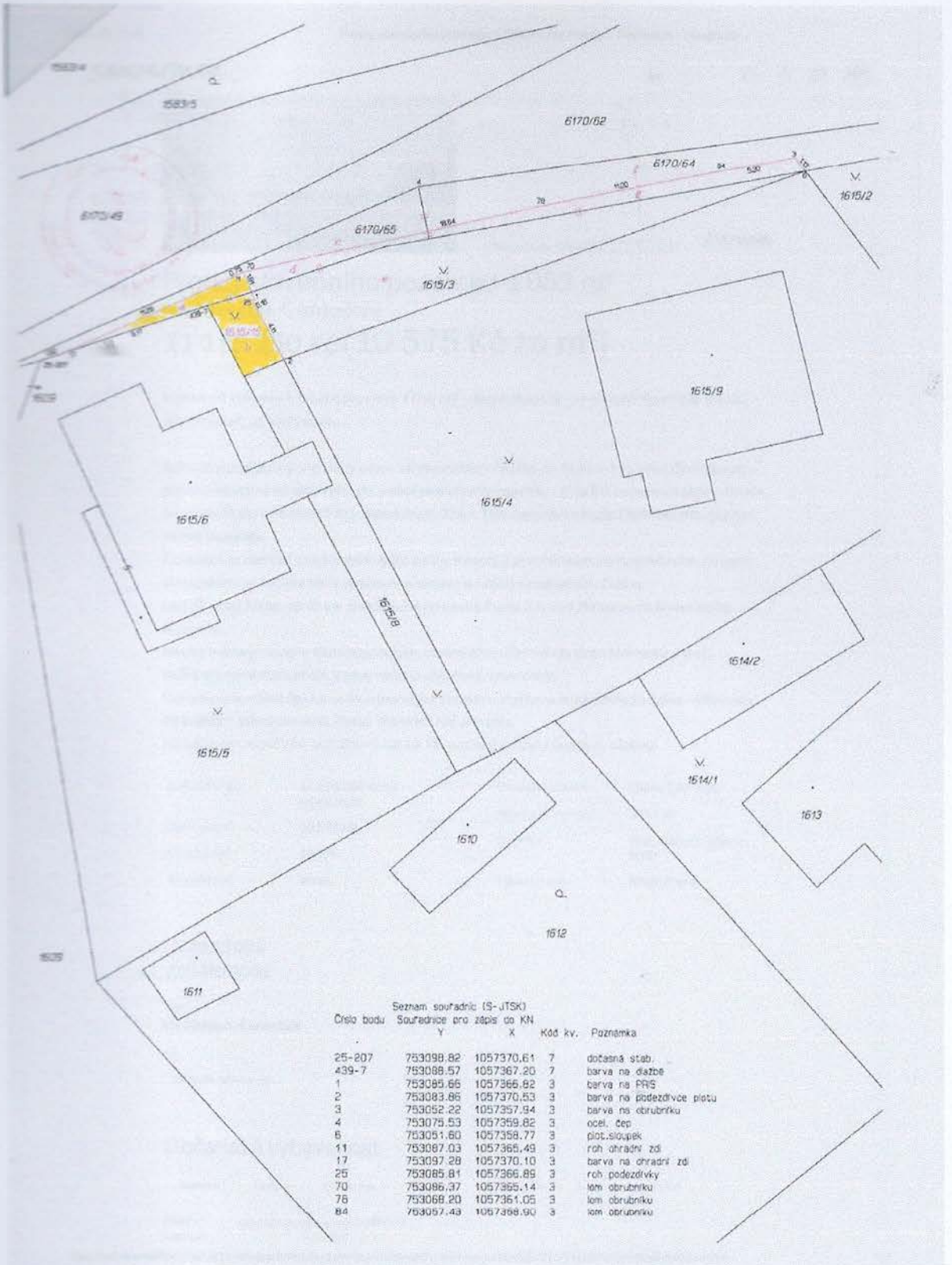

1583/4
1583/5
1583/7
6170/62
6170/64
6170/65
1615/3
1615/9
1615/4
1615/6
1615/8
1614/2
1615/5
1250
0 2 4 6 8 10 m

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav: Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Nový stav: Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	m²	Označení dílu
1615/3	1	13	ostat.pl. zeleň	1615/3	1	24	ostat.pl. zeleň		2	1615/3 6170/64 6170/65		252 252 252	 1	98 18 8 24	e g d
				1615/15		22	ostat.pl. zeleň		0	1615/3 6170/65		252 252		15 7 22	b a
1615/4	7	06	ostat.pl. zeleň	1615/4	7	06	ostat.pl. zeleň		0			3266			
1615/5	5	28	ostat.pl. zeleň	1615/5	5	28	ostat.pl. zeleň		0			3065			
1615/8		78	ostat.pl. zeleň	1615/8		78	ostat.pl. zeleň		0			3065			
6170/62	4	61	ostat.pl. silnice	6170/62	4	61	ostat.pl. silnice		0			2628			
6170/64		70	ostat.pl. silnice	6170/64		65	ostat.pl. silnice		0	6170/64 6170/65		252 252		52 13 65	f c
6170/65		28	ostat.pl. silnice	zaniká								--			
	19	84			19	84									

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

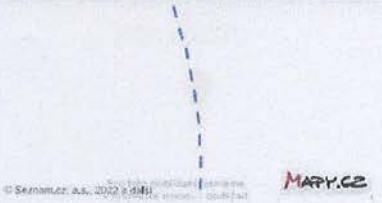
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemku	Jméno, příjmení: Ing. Václav Hejda Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 409/95 Dne: 10.9.2019 Číslo: 131/2019	Jméno, příjmení: ING VÁCLAV HEJDA Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 409/95 Dne: 16.9.2019 Číslo: 94/2019
Vyhotovitel: ING. VÁCLAV HEJDA ZEMĚMĚŘICKÁ KANCELÁŘ Žitavského 1/489, 156 00 Praha 5 Zbraslav TEL. 606589659, vhejda@centrum.cz Číslo plánu: 5158-60/2019 Okres: Praha-západ Obec: Černošice Katastrální území: Černošice Mapový list: Beroun 1-8/42 obrubníkem chodníku, ocel.čepy, roh ohr.zdi, podezdívka plotu	KÚ pro Středočeský kraj KP Praha-západ Alena Housková PGP 2623/2019-210 2019.09.16 15:26:30 CEST	Ing. Václav HEJDA Ing Hejda



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
25-207	753098.82	1057370.61	7	dočasná stab.
439-7	753088.57	1057367.20	7	barva na dlažbě
1	753085.66	1057366.82	3	barva na PRŠ
2	753083.86	1057370.53	3	barva na podezdívce plotu
3	753052.22	1057357.94	3	barva na obrubníku
4	753075.53	1057359.82	3	ocel. čep
5	753051.60	1057358.77	3	plot.sloupek
11	753087.03	1057365.49	3	roh ohradní zdi
17	753097.28	1057370.10	3	barva na ohradní zdi
25	753085.81	1057366.89	3	roh podezdívky
70	753086.37	1057365.14	3	lom obrubníku
78	753068.20	1057361.05	3	lom obrubníku
84	753057.43	1057358.90	3	lom obrubníku

SREALITY.CZ MP



Prodej stavebního pozemku 1 053 m²

Na Pískách, Černošice

11 135 250 Kč (10 575 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek 1 053 m2, včetně elektřiny, pro bydlení, Černošice (okres Praha-západ), ul. Na Pískách.

Velmi pěkný, příjemný a rovinatý pozemek se nachází v lokalitě Na Pískách v Horních Černošicích, v klidné a nádherné lokalitě v přírodě. Jedná se o stavební parcelu - zóna BR v územním plánu, 15 min. do středu Prahy a na kraji CHKO. Zastavěnost 20% + 10% zpevněné plochy. Elektrická přípojka na hranici pozemku.
Černošice se nachází v nadmořské výšce 211m, disponují zimním stadionem, sportovním parkem, skateparkem, městskou pláží, sportovním klubem a základní i mateřskou školou.
Leží při okraji Prahy, asi 15 km jihozápadně od centra Prahy, 5 km od Zbraslavi, na levém břehu Berounky.
Dnešní město je tvořeno třemi historickými částmi: Horní Černošice, Dolní Mokropsy a Vráž.
Dobrá dopravní dostupnost, v okolí veškerá občanská vybavenost.
Doporučuji si udělat čas na klidnou prohlídku, spojenou s pěknou procházkou po velmi malebném, chráněném, přírodním okolí, kterou Vás velmi rád provedu.
Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.

Celková cena:	11 135 250 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m²:	10 575 Kč	Plocha pozemku:	1053 m²
ID zakázky:	15455	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD
Aktualizace:	Včera	Komunikace:	Neupravená

Dojezdová vzdálenost

Start:
Na Pískách, Černošice
Cíl:
Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hřiště: Dětské hřiště Komenského (1096 m)
Veterinář: (1536 m)

SREALITY.CZ MP

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 1 307 m²

Dr. Janského, Černošice

12 900 000 Kč (9 870 Kč za m²)

Nabízíme prodej pozemku v krásné části Černošic, v Mokropsech, v nádherné krajině u Berounky (mimo záplavovou zónu). Pozemek je o výměře 1.307 m2, vhodný pro stavbu rodinného domu (viz vizualizace eventuální varianty). V nedaleké zátočině řeky je upravená, velice příjemná říční pláž. Život zde svou atmosférou a výhledy na zalesněné svahy připomíná styl venkovského bydlení Provence, nicméně v blízkosti města. Je zde čistý vzduch, bohatá příroda a příjemné soukromí. Černošice nabízejí dobrou občanskou vybavenost a dostupnost do Prahy, autem, vlakem, autobusem i na kole. Veškeré připojky inženýrských sítí (elektro, vodovod, kanalizace, plyn) jsou na hranici pozemku.

V obci je mateřská škola, základní i umělecká škola, obchody, restaurace, kino, supermarket, kavárny, lékaři i možnosti pro sportovní vyžití. Nedaleko se nachází tenisový klub Mokropsy, ve městě pak zimní stadion. Do Prahy trvá cesta vlakem 16 minut na metro B-Smíchovské nádraží, na Hlavní nádraží 23 minut. Vedou zde cyklostezky až do Prahy.

Více info v naší kanceláři.

Celková cena:	12 900 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	12.02.2022
Cena za m²:	9 870 Kč	Plocha pozemku:	1307 m²
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	N5200		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Dr. Janského, Černošice

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost

Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas

Hřiště: Dětské hřiště Kaplička (760 m)
Večerka: Albert Supermarket (664 m)
Veterinář: CaniVet - veterinární klinika Černošice (521 m)
Cukrárna: (691 m)

SREALITY.CZ

© Seznam.cz, a.s. 2022 a další

Prodej stavebního pozemku 1 232 m²

Černošice, okres Praha-západ · Panorama

12 196 800 Kč (9 900 Kč za m²)

Hledáte pozemek ke stavbě rodinného domu v atraktivní lokalitě nedaleko Prahy?
Právě takový Vám mohu nabídnout.

Rovinatý pozemek v žádané oblasti Černošic – Nová Vráž má výměru 1232 m2. Pozemek je směrovaný na jihovýchod a jsou na něj přivedeny veškeré inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn a kanalizace). K tomuto pozemku je připraven projekt na výstavbu rodinného domu s dispozicí 5+1 (5x pokoj, kuchyně, 3x šatna, koupelna, koupelna + WC, samostatné WC, technická místnost, garážové stání), který má platné stavební povolení.

Nemovitost se nachází v ulici Kollárova, která přímo sousedí s mateřskou školkou. Je tedy ideální pro stavbu rodinného domu. Popřípadě využít k investici, stejně jako dva okolní pozemky, které jsou také v prodeji.

Černošice jsou město ve Středočeském kraji, okres Praha-západ. Leží při jihozápadním okraji Prahy asi 18 km jihozápadně od centra Prahy, 5 km od Zbraslavi, na levém břehu Berounky. Velmi dobře fungující městský úřad zajišťuje pro občany skvělý servis (https://www.mestocernosice.cz), o bezpečnost a klid se stará městská policie.

Dopravní dostupnost do Prahy je dobrá. Příměstskou dopravou (autobus + vlak) se pohodlně se dostanete na Smíchovském nádraží za 20 min. a na Praha hl. nádraží za 30 minut (https://idos.idnes.cz/vlakyautobusymhdvse/spojeni/

Ve městě je kompletní občanská vybavenost – mateřské školky, základní škola s moderním vybavením, zdravotnické zařízení, supermarkety (např. Penny, Tesco, Albert), lokální obchody, pošta, restaurace, kavárny, sportovní hala, fotbalové hřiště, tenisové kurty, zimní stadion, knihovna, zahradnictví, zvěrolékař, čerpací stanice s myčkou.

Okolí poskytuje široké možnosti k aktivnímu odpočinku - cyklostezky, turistické trasy (Karlík 5 km, Karlštejn 11 km, Velká Amerika 10 km ....), řeka Berounka je vyhledávaná začínajícími i zkušenějšími vodáky, okolní lesy pak lákají k běhu či rodinným procházkám. Ve městě je dostatek kvalitních sportovišť.

Pozemek je možné financovat hypotékou, s jejímž vyřízením Vám rád pomůže náš hypoteční specialista.

Pokud Vás má nabídka zaujala nebo potřebujete doplnit jakékoli informace, neváhejte mě kontaktovat a včas si domluvit schůzku. Těším se na viděnou.

Zavolat

Cena za m²:	9 900 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	Včetně právního a realitního servisu. Nemovitost bude prodána nejlepší nabídce.	Plyn:	Plynovod
		Odpad:	Veřejná kanalizace
		Elektřina:	230V
ID zakázky:	0201-NP02023		
Aktualizace:	31.01.2022		
Stav:	Rezervováno		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Černošice, okres Praha-západ

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka:	Eso market (784 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Jižní - Černošice (752 m)
Hospoda:	Pivnice hotelu Slánka (1542 m)
Cukrárna:	Cukrárna a kavárna Lucie (744 m)
Kino:	Kino Radotín (5149 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Karlická (892 m)
Školka:	Mateřská škola Hasova (60 m)
Obchod:	OC LETY obchodní centrum (4448 m)
Sportoviště:	TJ Sokol Vráž-Černošice, z.s. (907 m)
Vlak:	Černošice (1608 m)
Bus MHD:	Černošice, U transformátoru (641 m)
Lékárna:	Lékárna LEMON (870 m)
Restaurace:	Restaurace Pod lipou (862 m)
Lékař:	MUDr. Věra Raková, s.r.o. (870 m)
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (784 m)
Pošta:	Pošta Černošice - Česká pošta, s.p. (1384 m)
Škola:	Základní umělecká škola Černošice, ... (1530 m)

Kontaktovat:

Vladimír Rekl

Zobrazit telefon

Zobrazit email

RE/MAX Atrium

Podolská 811/138, 14700 Praha - Podolí

http://www.remax-atrium.cz

Více o společnosti »

Co říkáte na Sre... — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana udaje — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace
Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 1 348 m²

Klatovská, Černošice

19 990 000 Kč (14 829 Kč za m²)

V exkluzivním zastoupení majitele si Vám dovolujeme nabídnout prodej nádherného svažitého pozemku v Černošicích s krásným výhledem do zeleně.

Pozemek má výměru 1348m2 a stojí v tzv. "Vilové části" a historicky na pozemku bylo známé zahradnictví. Pozemek je připraven k výstavbě rodinného domu o 2 bytových jednotkách, s platným stavebním povolením a s všemi přípojkami (voda, plyn, elektřina, kanalizace, telefon).

V stavebním povolení se počítá s výstavbou rodinného domu o 3 nadzemních podlažích, dvěmi garážemi a parkovištěm pro 3 vozidla.

Nenechte si ujít jedinečnou příležitost postavit si svůj vlastní rodinný dům v velice vyhledávané lokalitě.

V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat!

Celková cena:	19 990 000 Kč za nemovitost	Voda:	Místní zdroj
Cena za m²:	14 829 Kč	Plyn:	Individuální
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	00005	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní
Aktualizace:	Včera	Doprava:	Vlak, MHD, Autobus
Plocha pozemku:	1348 m²	Komunikace:	Betonová, Asfaltová

Dojezdová vzdálenost

Start:
Klatovská, Černošice

Cíl:
Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost

Nejbližší | Doprava | Restaurace | Potraviny | Školy a školky | Lékaři | Volný čas