

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5165/21**

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id.  $\frac{1}{4}$  na nemovitém majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaném na LV č. 71, v katastrálním území a obci Hořovičky, okres Rakovník.

**Objednatel posudku:**

AC Aukredit s.r.o.  
Palackého 70  
252 29 Dobřichovice

**Účel posudku:**

Odhad obvyklé ceny nemovitého majetku.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/212 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a zákonem č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., podle stavu oceňovaných věcí ke dni 07.08.2021, posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Krch  
Záhřebská 33  
120 00 Praha 2  
tel.: +420 602 216 832  
e-mail: krch@volny.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 25 stran. Objednateli se předává v elektronické podobě formátu pdf.

V Praze 15.08.2021

## OBSAH

VÝSLEDEK.....	3
1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.1. Účel znaleckého posudku .....	4
2. PODKLADY .....	5
2.1. Podklady zajištěné zpracovatelem posudku.....	5
2.2. Prohlídka oceňovaného majetku.....	5
3. NÁLEZ.....	6
3.1. Základní informace .....	6
3.2. Celkový popis nemovitého majetku .....	6
4. ZNALECKÝ POSUDEK .....	8
4.1. Cena zjištěná podle cenového předpisu.....	8
4.2. Obvyklá cena .....	13
4.3. Tržní hodnota .....	13
5. REKAPITULACE .....	18
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	18
7. PŘÍLOHY .....	18

## **VÝSLEDEK**

Ke dni 7.8.2021 provedl jsem určení ceny nemovitého majetku: Spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ na nemovitém majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaném na LV č. 71, v katastrálním území a obci Hořovičky, okres Rakovník.

**1/ Cena podle cenového předpisu:**

**69.250,- Kč**

**Slovy: Šedesát devět tisíc dvě stě padesát Kč.**

**2/ Obvyklá cena:**

**Obvyklou cenu nelze určit.**

**3/ Tržní hodnota:**

**111.000,- Kč**

**Slovy: Jedno sto jedenáct tisíc Kč.**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Krch".

Ing. Jiří Krch

Zapsaný na seznamu znalců Ministerstva spravedlnosti ČR  
Záhřebská 577/33, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

V Praze, dne 15. srpna 2021.

# **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **1.1. Účel znaleckého posudku**

**Účelem znaleckého posudku je ocenění nemovitého majetku.**

Způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot upravuje zákon č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku).

Podle §2 zákona o oceňování majetku oceňuje se majetek a služba **obvyklou cenou**. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**.

Podle § 1c Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná**.

### **Obvyklá cena**

Je definována v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například 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.

### **Tržní hodnota**

Je definována v §2, odst. (4) zákona č. 151/1997 Sb.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba, směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Cena zjištěná**

Podle zákona o oceňování majetku §2, odst. (7): Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná. Jde o cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu, kterým je vyhláška č. 441/2013 Sb.

## **2. PODKLADY**

### **2.1. Podklady zajištěné zpracovatelem posudku**

- výpis z katastru nemovitostí, kopie dokladu je v příloze posudku
- mapový podklad, kopie dokladu je v příloze posudku
- územní plán obce Hořovičky, kopie části dokladu jsou v příloze posudku
- nabídky nemovitostí k prodeji uveřejněné na realitním serveru sreality.cz;
- indexy cen nemovitostí, uvedené na internetových stránkách Českého statistického úřadu
- předpisy zabývající se oceňováním nemovitostí, zejména pak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v rozsahu ke dni ocenění
- odborná literatura, např. 1/ Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, Linde Praha a.s. 1999, ISBN 80-7201-197-9, 2/ Věcná břemena od A do Z, kolektiv autorů, Linde Praha a.s. 2004, ISBN80-7201-364-5, 3/ Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort, Leges s.r.o. 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

### **2.2. Prohlídka oceňovaného majetku**

Prohlídka byla provedena dne 7.8.2021 zpracovatelem posudku osobně. Přítomen byl spoluvlastník oceňovaného majetku, Ondřej Kloubec.

### **3. NÁLEZ**

#### **3.1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Čp. 37, parc. č. st. 152, 1169/4, 1169/5  
Adresa předmětu ocenění: 270 04 Hořovičky

LV: 71  
Kraj: Středočeský  
Okres: Rakovník  
Obec: Hořovičky  
Katastrální území: Hořovičky

#### **3.2. Celkový popis nemovitého majetku**

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ na nemovitém majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaném na LV č. 71, v katastrálním území a obci Hořovičky, okres Rakovník.

##### Pozemek

Na LV jsou zapsány tři pozemkové parcely:

1/ parc. č. st. 152, druh zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 59 m<sup>2</sup>, součástí je stavba rodinného domu čp. 37

2/ parc. č. 1169/4, druh zahrada, o výměře 329 m<sup>2</sup>,

3/ parc. č. 1169/5, druh trvalý travní porost o výměře 48 m<sup>2</sup>

Pozemek se nalézá jižně od souvisle zastavěné části obce. Funkční celek pozemku a stavby tvoří společně pozemky parc. č. st. 152 a parc. č. 1169/4, o celkové výměře 388 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 1169/5, pruh o rozměrech cca 3,0 m x 16,0 m, by měl zajišťovat propojení pozemku se stavbou (parc. č. st. 152 a 1169/4) s pozemkem komunikace. Toto dopravní napojení však nezaručuje nerušené užívání pozemků ke svému účelu, protože pruh pozemku o šířce cca 3,0 m má společnou hranici s pozemkem se stavbou cca polovinu své šířky, tedy asi 1,5 m, což nezajišťuje vjezd vozidel. Navíc přiléhající pozemek komunikace, parc. č. 1776/3 není zapsaný na LV.

Další skutečnost, na kterou lze nahlížet jako na závadu, je to, že pozemek parc. č. 1169/4, byť se jedná o zahradu obklopující stavební pozemek parc. č. st. 152 se stavbou rodinného domu, je v územním plánu označen jako plocha pro volný čas, sport a rekreaci, nikoli jako plocha bydlení. Pozemek parc. č. st. 152 nekoresponduje se stavbou ve skutečnosti, zdá se, že se na pozemku vyskytovala jen původní stavba, která byla později opatřena přístavbou a ta se nalézá nyní na části pozemku parc. č. 1169/4.

##### Hlavní stavba

Stavba rodinného domu čp. 37, která je součástí pozemku parc. č. st. 152 se ve skutečnosti nalézá i na části pozemku parc. č. 1169/4. Stavba obsahuje jedno nadzemní podlaží a je částečně podsklepena. Svislé konstrukce objektu jsou dílem zděné a dílem dřevěné, zastřešení je provedeno soustavou dvou sedlových a jedné pultové střechy, krytina je z osinkocementových šablon a z desek vlnitého osinkocementu. Stavba připomíná spíše chatu než rodinný dům. Je zavedena elektřina, voda z vlastní vrtané studny a odpadní vody jsou odváděny do jímky na vyvážení, která je umístěna na pozemku parc. č. 1169/3, jenž je zapsaný na jiném listu vlastnictví a je předmětem samostatného ocenění.

Stáří stavby není nijak doloženo, vznik stavby lze předpokládat v šedesátých letech minulého století.

Je patrné dlouhodobé zanedbávání provádění obvyklé údržby stavby.

#### Součásti a příslušenství

Na pozemku parc. č. 1169/4 je provedena vrtaná studna, zpevněné plochy, opěrné zdi a na části pozemku jsou vysázeny trvalé porosty.

#### Práva a závady

Na listu vlastnictví jsou zapsána zástavní práva exekutorská a nařízení exekucí. Tato omezení nejsou předmětem ocenění.

Závada spočívá v tom, že současný vjezd na pozemek parc. č. 1169/4 je veden částečně po cizích pozemcích parc. č. 1169/11 a 1169/6 a že pozemek příjezdové komunikace parc. č. 1776/3 není zapsaný na LV. Tato závada je dále oceněna.

Další závadou je to, že jímka na odpadní vody je umístěna na pozemku, který je zapsaný na jiném LV. Tato závada je dále oceněna.

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Cena zjištěná podle cenového předpisu**

#### **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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 231,00 \text{ Kč/m}^2$

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - ocenění spoluvlastnického podílu id. 1/4	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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



$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Závady v dopravním napojení	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,525}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,337}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,520}$$

## 1. Rodinný dům čp. 37, id. 1/4

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	9,10*3,35	=	30,49 m <sup>2</sup>
1. NP:	7,45*6,40+9,20*4,38+2,85*4,10	=	99,66 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	30,49 m <sup>2</sup>	2,50 m
1. NP:	99,66 m <sup>2</sup>	2,90 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	9,10*3,35*2,50	=	76,21 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	(7,45*6,40+9,20*4,38+2,85*4,10)*3,00	=	298,98 m <sup>3</sup>
zastřešení:	7,45*6,40*3,00/2+9,20*4,38*1,00/2+4,10*2,85*0,70/2	=	95,76 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>470,95 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,66 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	130,15 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,31

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,378}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,525$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,378 = 757,51 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 470,95 \text{ m}^3 * 757,51 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,525 = 185\,420,47 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **185 420,47 Kč**

**Rodinný dům čp. 37, id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **185 420,47 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **1 / 4**

**Rodinný dům čp. 37, id. 1/4 - zjištěná cena** = **46 355,12 Kč**

## 2. Studna, id. 1/4

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	20,00 m
Profil studny:	150 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	20,00 m * 1 210,- Kč/m	+	24 200,- Kč
----------	------------------------	---	-------------

**Základní cena celkem** = **24 200,- Kč**

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
--	---	--------

**Upravená cena studny** = **49 406,72 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	*	1,000
---	---	-------

= **49 406,72 Kč**

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 12 720,- Kč/ks	+	12 720,- Kč
----------------------	-----------------------	---	-------------

**Základní cena čerpadel celkem** = **12 720,- Kč**

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	0,8000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	2,5520
--	---	--------

= **25 969,15 Kč**

opotřebení čerpadel	0,0 %	*	1,000
---------------------	-------	---	-------

= **25 969,15 Kč**

Upravená cena čerpadel	+	25 969,15 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	75 375,87 Kč
Koeficient pp	*	0,520
Cena stavby CS	=	39 195,45 Kč
Studna, id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	39 195,45 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
<b>Studna, id. 1/4 - zjištěná cena</b>	=	<b>9 798,86 Kč</b>

### 3. Pozemek, id. 1/4

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,525$

#### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,525 = 0,520$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	231,-	0,520		120,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 152	59	120,12	7 087,08
§ 4 odst. 1	zahrada	1169/4	329	120,12	39 519,48
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1169/5	48	120,12	5 765,76
Stavební pozemky - celkem				436	<b>52 372,32</b>
<b>Pozemek, id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>52 372,32 Kč</b>

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
<b>Pozemek, id. 1/4 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>13 093,08 Kč</b>

### **Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rodinný dům čp. 37, id. 1/4	46 355,- Kč
2. Studna, id. 1/4	9 799,- Kč
3. Pozemek, id. 1/4	13 093,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **69 247,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **69 250,- Kč**

## **4.2. Obvyklá cena**

**Obvyklá cena** se, podle § 1a, odst. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb., určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. ¼ na pozemku se stavbou rodinného domu.

V Hořovičkách, ani v porovnatelných lokalitách, jsem neidentifikoval potřebné nejméně tři obdobné předměty pro porovnání s předmětem ocenění, u kterých došlo ke sjednání ceny, a přitom by byly splněny podmínky definice obvyklé ceny.

Proto konstatuji, že **obvyklou cenu** nelze určit.

Podle § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se v odůvodněných případech, kdy nelze **obvyklou cenu** určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**.

## **4.3. Tržní hodnota**

**Tržní hodnotou** předmětu ocenění je, podle § 1b, vyhlášky č. 441/2013 Sb., odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

### **4.3.1 Porovnávací způsob ocenění**

Cena se určuje porovnáním cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. S ohledem na to, že informace o uskutečněných prodejkách či nabídkách k prodeji spoluvlastnických podílů nejsou k dispozici, budu při ocenění vycházet z informací o prodejkách porovnatelných majetků jako celku a cenu podílu zjistím přepočtením podle velikosti podílu a úpravou vyjadřující předpokládaný vliv obchodu s podílem na

cenu majetku.

Při cenovém porovnání se cena zjišťuje korekcí kvalitativních a kapacitních rozdílů mezi oceňovanou a porovnávanou nemovitostí. Jako porovnávací jednotku jsem zvolil užitnou plochu stavby.

Pro úpravu cen jsem použil šest korekčních koeficientů:

**K<sub>1</sub>** – Redukce pramene ceny. Koeficient u uskutečněných prodejů zahrnuje vliv změny cen v čase a u nabídek k prodeji zahrnuje obvyklou skutečnost, že nabídkové ceny bývají zpravidla vyšší než ceny realizační.

**K<sub>2</sub>** – Velikost. Koeficient by měl eliminovat vliv obvyklé skutečnosti, že cena za měrnou jednotku bývá u větších nemovitostí nižší než u pozemků menších.

**K<sub>3</sub>** – Poloha. Smyslem tohoto koeficientu je eliminovat vliv rozdílné kvality lokality.

**K<sub>4</sub>** – Provedení a vybavení.

**K<sub>5</sub>** – Celkový stav.

**K<sub>6</sub>** – Vliv pozemku.

Pro cenové porovnání jsem použil tři případy nabídek k prodeji porovnatelných majetků.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 43 m2, pozemek 195 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hokůvek, Kněževs			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji rodinný dům určený k celkové rekonstrukci v Kněževsi u Rakovníka. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní dům s volným půdním prostorem. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně – technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy je 195 m2, na zadní části domu navazuje kolna. Z inženýrských sítí je nemovitost napojena na elektřinu, vodovod a septik, plyn v ulici není. Celková podlahová plocha je 43 m2 rozdělená do dispozice 2+kk.			
<b>Pozemek:</b>	195,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	43,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka k prodeji			0,80	
K2 Velikosti objektu - cca 46%			0,80	
K3 Poloha - lepší			0,80	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,70	
K5 Celkový stav - lepší			0,70	
K6 Vliv pozemku - k velikosti stavby porovnatelný			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 400 000	43,00	32 558	0,25	<b>8 140</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej chalupy 92 m2, pozemek 518 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeňská, Jesenice			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji chalupu na klidném místě v Jesenici u Rakovníka. Dispozičně je částečně podsklepená chalupa řešena jako 3+1 o výměře cca 92 m2. 1. NP tvoří zádveří, hlavní obytná místnost s kuchyní, koupelna a samostatné WC. V			

podkroví jsou 2 menší ložnice propojené halou. Výška stropu podkroví je pouze cca 175 cm.

Zdroj vody z vlastní studny, odpad je sveden do kanalizace. Vytápění lokální akumulací kamny a přímotopy, ohřev vody bojlerem.

Nemovitost prošla v r. 2015 částečnou rekonstrukcí – nová střešní krytina, koupelna a WC, částečně elektroinstalace. Jinak je v původním udržovaném stavu.

Na dostatečně velkém, rovinatém pozemku jsou vedlejší praktické stavby – garáž s dílnou a kolnou, k příjemnému posezení poslouží altánek.

Jesenice je centrem přirozené rekreační oblasti s množstvím rybníků a rozsáhlými lesními komplexy. Přírodní park Jesenicko tvoří malebná, klidná krajina se zelenými údolími, neobvyklými skalními útvary, mokřady a zatopenými lomy.

**Pozemek:** 518,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka k prodeji	0,80
K2 Velikosti objektu - porovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,70
K5 Celkový stav - lepší	0,60
K6 Vliv pozemku - k velikosti stavby porovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 310 000	92,00	25 109	0,27	<b>6 779</b>

**Název:** Prodej rodinného domu 130 m2, pozemek 968 m2

**Lokalita:** Svojetín, okres Rakovník

**Popis:** Prodej RD 5+1, 130 m2, pozemek 968 m2 Nabízíme k prodeji rodinný dům z roku 1890 (možno i jako chalupa) 5+1 s příslušenstvím, na vlastním pozemku o celkové výměře 968 m2, z toho zastavěná plocha a nádvoří je 537 m2 a obytná plocha je cca 130 m2.

Dům je částečně podsklepen, má 2x půdní prostor vhodný k půdní vestavbě, dům je napojen na obecní vodovod, na pozemku 2x vlastní studna, jímka (v roce 2022 začne v obci výstavba kanalizace), elektřina 220/380V (NOVÁ elektrická přípojka). Vytápí se ústředním topením, kotel na tuhá paliva.

V roce 2004 proběhla částečná rekonstrukce (betonové podlahy, ústřední topení, WC, koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, nová elektroinstalace).

Nemovitost má v přízemí 3 pokoje, kuchyň, chodbu, koupelnu, WC. V patře jsou 2 pokoje.

Pozemek je oplocen a má dobrý příjezd. Na pozemku je zděná garáž spolu s dílnou.

<b>Pozemek:</b>	968,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	130,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka k prodeji			0,80	
K2 Velikosti objektu - mírně větší, cca 140%			1,05	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,70	
K5 Celkový stav - lepší			0,70	
K6 Vliv pozemku - k velikosti stavby větší			0,90	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kč</b>
	2 690 000	130,00	20 692	0,33
				<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
				<b>6 828</b>



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	6 779 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 249 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 140 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>7 249 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>674 157 Kč</b>

Porovnávací cena se po úpravě koeficienty pohybuje v přijatelném rozpětí od 6.779,- Kč do 8.140,- Kč za 1 m<sup>2</sup> porovnávací jednotky – užitné plochy stavby. Při užitné ploše stavby 93 m<sup>2</sup> se porovnávací hodnota pohybuje v intervalu od cca 630 do 760 tis. Kč.

**Tržní hodnotu navrhuji zhruba v polovině tohoto rozpětí ve výši: 700.000,- Kč.**

#### **4.3.2 Ocenění závad**

##### **Závada vjezdu**

Závada spočívá v tom, že současný vjezd na pozemek parc. č. 1169/4 je veden částečně po cizích pozemcích parc. č. 1169/11 a 1169/6 a že pozemek příjezdové komunikace parc. č. 1776/3 není zapsaný na LV.

**Závadu oceňuji paušální částkou ve výši 50.000,- Kč**, kterou shledávám dostatečnou na uhrazení nákladů spojených s odstraněním části závady. Míním tím úpravu tvaru pozemku napojujícího pozemek parc. č. 1169/4 na komunikaci včetně nákupu několika metrů čtverečných sousedního pozemku, vyhotovení potřebné dokumentace a provedení vkladu do katastru nemovitostí.

##### **Závada v umístění odpadní jímky**

Jímka na odpadní vody je umístěna na pozemku, který je zapsaný na jiném LV.



**Závadu oceňuji paušální částkou ve výši 60.000,- Kč**, kterou shledávám dostatečnou na uhrazení nákladů spojených s odstraněním závady. Odstranění závady bude spočívat ve vybudování odpadní jímky na pozemku parc. č. 1169/4.

**Tržní hodnota majetku jako celku po odečtení ceny závad**

700.000,- Kč – 50.000,- Kč – 60.000,- Kč =

**590.000,- Kč**

**Ocenění spoluvlastnického podílu**

Tržní hodnotu spoluvlastnického podílu obvykle nelze určit jako prosté aritmetické vyjádření z hodnoty celku. Pokud se jedná o ocenění samostatného podílu, který by měl být předmětem samostatného vlastnictví, s ohledem na to, že výkon vlastnických práv (a konzumace z nich plynoucích plodů) je zpravidla komplikovanější, než by tomu bylo při vlastnění celku, navrhuji redukci hodnoty. V případě, že by předmětem ocenění byl spoluvlastnický podíl, jehož převodem by došlo k získání celku majetku (případně podstatného spoluvlastnického podílu) mohlo by se naopak na hodnotu takového podílu nahlížet jako vyšší, než je dáno pouhým aritmetickým výpočtem z hodnoty celku.

V tomto případě se jedná o ocenění samostatného podílu. S ohledem na velikost podílu id. ¼ navrhuji redukci hodnoty aritmeticky zjištěné z celku redukčním koeficientem 0,75. Koeficient by měl vyjadřovat komplikace při vlastnění podílu na rozdíl od vlastnictví celku.

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu = Tržní hodnota majetku jako celku \* velikost podílu \* redukční koeficient:**

**590.000,- Kč \* ¼ \* 0,75 = 110.625,- Kč, po zaokrouhlení:**

**111.000,- Kč**

## **5. REKAPITULACE**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ na nemovitém majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaném na LV č. 71, v katastrálním území a obci Hořovičky, okres Rakovník.

**1/ Cena podle cenového předpisu:**

**69.250,- Kč**

**Slovy: Šedesát devět tisíc dvě stě padesát Kč.**

**2/ Obvyklá cena:**

**Obvyklou cenu nelze určit.**

**3/ Tržní hodnota:**

**111.000,- Kč**

**Slovy: Jedno sto jedenáct tisíc Kč.**

V Praze, 15.08.2021

Ing. Jiří Krch  
Záhřebská 33  
120 00 Praha 2  
tel.: +420 602 216 832  
e-mail: krch@volny.cz



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Krch".

## **6. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 12.6.1989 čj. Spr. 366/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5165/21 znaleckého deníku.

## **7. PŘÍLOHY**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Mapový podklad	1
Informace z územního plánu	3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2021 13:35:03

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 541737 Hořovičky  
Kat.území: 645494 Hořovičky List vlastnictví: 71  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Kloubec Libor, Roztylské náměstí 2397/2, Záběhlíce,  
14100 Praha 4, RČ/IČO: 860809/0205  
Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky, RČ/IČO:  
520511/143  
Parcela: St. 152, Parcela: 1169/4, Parcela: 1169/5

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-14340/2014 -19 ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2015 18:44:30. Zápis proveden dne 04.02.2015.

V-197/2015-212

Pořadí k 12.01.2015 18:44

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

**o Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky, RČ/IČO:  
520511/143

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-18542/2005 9 OS P4 ze dne 09.01.2006; uloženo na prac. Praha

Z-15722/2006-101

**o Nařízení exekuce**

JUDr.Milan Suchánek , Exekutorský úřad Praha 9

*Povinnost k*

Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky, RČ/IČO:  
520511/143

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-306/2012 15 OSP4 ze dne 30.01.2012; uloženo na prac. Praha

Z-18118/2012-101

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárny 245/10, 190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky, RČ/IČO:  
520511/143

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 14340/14-11 k 67 EXE-4254/2014 -11 ze dne 05.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2014 18:40:08. Zápis proveden dne 12.12.2014; uloženo na prac. Praha

Z-77636/2014-101

**o Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Exekutorský úřad Plzeň- město, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

*Povinnost k*

Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky, RČ/IČO:  
520511/143

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 64 EXE-851/2011 -6 ze dne 18.04.2011. Právní moc ke dni 12.07.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2017 19:49:53. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Rakovník

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2021 13:35:03

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 541737 Hořovičky

Kat.území: 645494 Hořovičky

List vlastnictví: 71

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1150/2017-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2 nemovitostí v SJM ve věci povinného : Kloubec Václav r.č.520511/143

Povinnost k

Kloubec Libor, Roztylské náměstí 2397/2, Záběhllice,

14100 Praha 4, RČ/IČO: 860809/0205

Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky, RČ/IČO:

520511/143

Parcela: St. 152, Parcela: 1169/4, Parcela: 1169/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 106 EX-3538/2011 -45 ze dne 04.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2017 19:49:53. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Rakovník

Z-1150/2017-212

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: St. 152, Parcela: 1169/4

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU-026119/2017 /Röm ze dne 03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2017 11:39:34. Zápis proveden dne 13.04.2017.

Z-1133/2017-212

o Schválené pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 1169/5

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav SPU-042998/2019 /Röm ze dne 20.03.2019. Právní moc ke dni 17.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2019 13:15:53. Zápis proveden dne 15.11.2019.

Z-3639/2019-212

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 155/1972.

POLVZ:21/1972

Z-1500021/1972-212

Pro: Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky

RČ/IČO: 520511/143

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 49/1973.

POLVZ:6/1973

Z-1500006/1973-212

Pro: Kloubec Václav, č.p. 37, 27004 Hořovičky

RČ/IČO: 520511/143

o Smlouva darovací NZ-172/2019 (s prohlášením o zániku BSM a vzniku podílového spoluvlastnictví) ze dne 06.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2019 09:02:11. Zápis proveden dne 02.07.2019.

V-2731/2019-212

Pro: Kloubec Libor, Roztylské náměstí 2397/2, Záběhllice, 14100 Praha 4

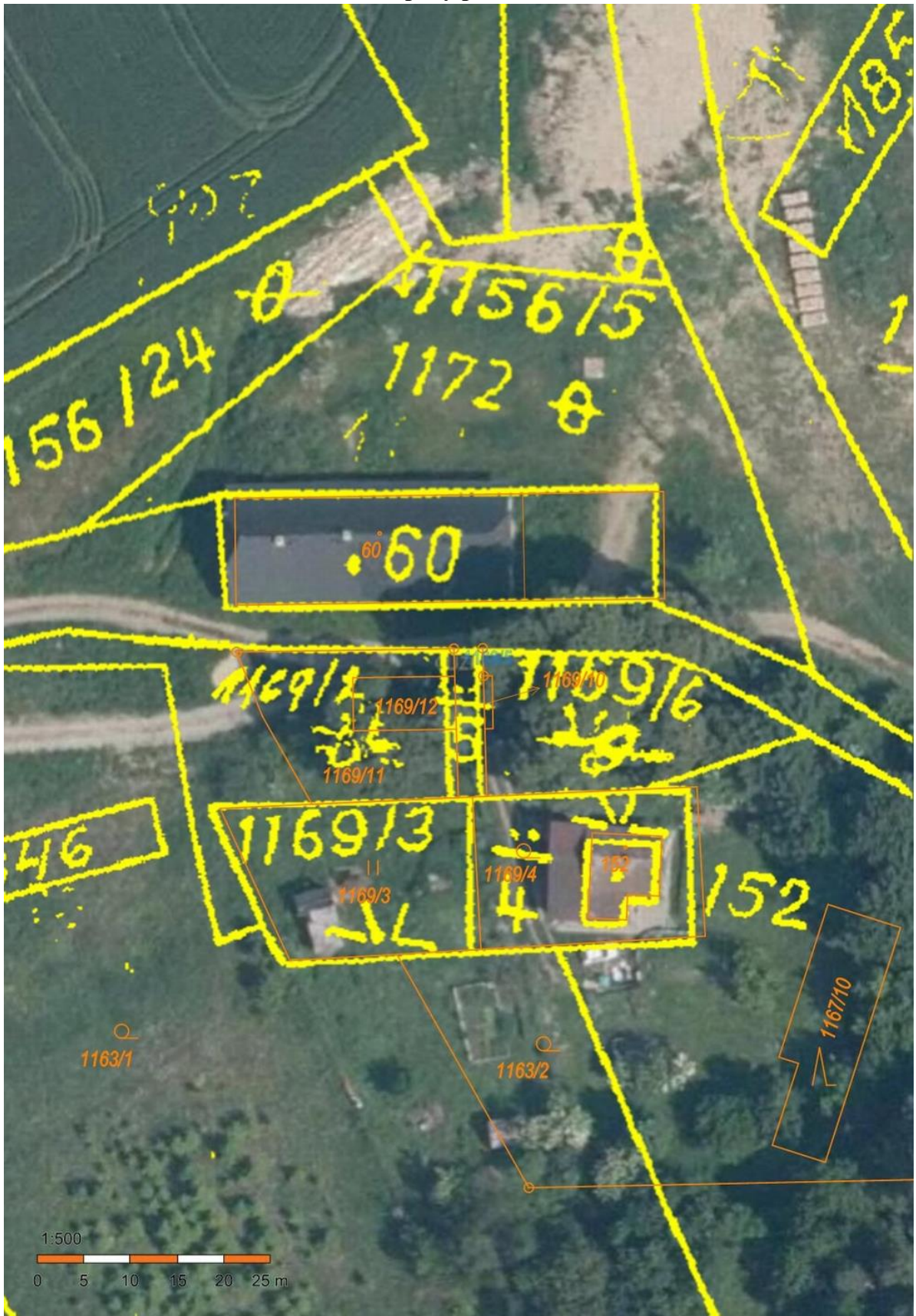
RČ/IČO: 860809/0205

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

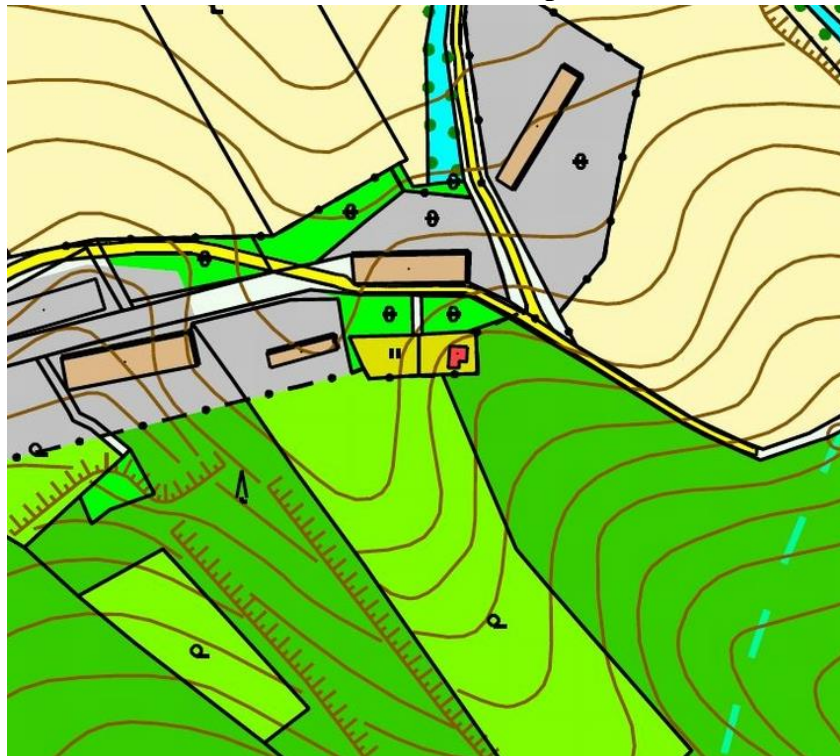
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.



### Mapový podklad



### Informace z územního plánu



Funkční využití ploch

#### ♦ URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
		OBYTNÁ ÚZEMÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (VÍCEPDLAŽNÍ BYTOVÉ DOMY)
		OBYTNÁ ÚZEMÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY)
		OBČANSKÁ VYBAVENOST
		NĚMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY
		PLOCHY PRO VOLNÝ ČAS, SPORT A REKREACI
		VEREJNÁ A OCHRANNÁ ZELENĚ
		HŘBITOV
		VÝROBA, SKLADY, SLUŽBY
		ZEMĚDĚLSKÁ PRVOVÝROBA

Legenda

## Informace z územního plánu

Tato část územního plánu je zpracována v souladu s § 18 odstavce 2, písmena b. vyhlášky č.135/2001 Sb., ke stavebnímu zákonu. Tomu odpovídá i členění následujících kapitol.

### a) Urbanistická koncepce

Koncepce dlouhodobého urbanistického rozvoje obce Hořovičky spočívá ve vymezení nových rozvojových ploch, a to nejen v Hořovičkách (především v jejich jihozápadním, severovýchodním a východním sektoru), ale i v přidružených sídlech Bukov (na jihozápadním a západním, v menší míře i na severovýchodním okraji sídla), Hokov (v jeho západní a západní části) a Vrbice (v západním a jižním sektoru sídla). Přitom všechny rozvojové plochy buď využívají plochy ve stávající zástavbě, nebo bezprostředně navazují na současně zastavěné území. Stěžejním urbanistickým záměrem je vyřešení dopravní situace v obci vybudováním rychlostní komunikace R6, která bude procházet severně od zastavěného území sídel Hořovičky, Hokov a Bukov. Výstavba této komunikace umožní budoucí rozvoj jednotlivých sídel, a to nejen prostřednictvím bytové výstavby, ale i výrobních a skladovacích kapacit. Kromě urbanistických hodnot území jsou zohledněny i hodnoty přírodního prostředí, v kterém jsou uplatněny veškeré návrhy na vytvoření komplexního Územního systému ekologické stability v rámci lokálních a regionálních biocenter a biokoridorů.

### b) Využití ploch a jejich uspořádání

#### I. FUNKČNÍ REGULATIVY

#### **URBANIZOVANÉ PLOCHY**

##### **Obytné plochy venkovského charakteru**

Slouží pro bydlení doplněné drobným podnikáním a jsou na nich:

**přípustné** – individuální rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v celém spektru řemeslných činností, malá zahradnictví, zemědělská prvovýroba, maloobchody, penziony, restaurace, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura;

**podmíněně přípustné** – podnikatelské aktivity a komerční aktivity za podmínky, že jejich výrobní zaměření nenaruší obytné prostředí, v případě překročení nejvyšších přípustných hladin hluku je přípustné budovat protihlukové clony

**nepřípustné** – vše ostatní.



### **Občanská vybavenost**

Slouží pro poskytování služeb a v jejich objektech je:

**přípustný** – prodej, ubytování a stravování, školství, zdravotnictví a sociální služby;

**podmíněně přípustné** – jsou úpravy a modernizace objektů a výstavba parkovišť;

### **Plochy pro volný čas, sport a rekreaci.**

Slouží pro volný čas, sport a rekreaci. Na těchto lokalitách jsou:

**přípustná** – hřiště pro klasické míčové hry a dětská hřiště, včetně odpovídajícího sociálního zázemí a odstavných a parkovacích stání sloužící funkční potřebě území;

**podmíněně přípustné** – zřízení tenisových kurtů a hřišť pro moderní sporty, např. skateboarding, „U rampa“ a další, které vykazují zvýšenou hlučnost, za podmínky vybudování protihlukových opatření, event. vypracování hlukové studie;

**nepřípustné** – vše ostatní.

### **Plochy výroby, skladů a služeb**

Tyto plochy slouží pro komplexní areály s výrobními a skladovacími halami pro středně velké podnikatelské aktivity. Na těchto plochách jsou.

**přípustné** - areály skladů a komerčních služeb, manipulační plochy, odstavná stání, parkoviště, ochranná zeleň, nezbytná technická infrastruktura,

**podmíněně přípustná** - je průmyslová výroba, za podmínky, že hodnoty emisí a hluku budou v souladu s hygienickými normami,

**nepřípustné** – vše ostatní.

### **Plochy zemědělské prvovýroby**

Tyto plochy slouží pro zajištění zemědělské činnosti a přidružené výroby. Na těchto plochách jsou.

**přípustné** – stájové a skladové objekty a objekty dílen a manipulační plochy, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, ochranná zeleň, nezbytná technická infrastruktura,

**podmíněně přípustné** - jsou objekty pro velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území,

**nepřípustné** – vše ostatní.

### **Hřbitov**