

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005466/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Chomutově pozůstalost po Martinu Duchkovi zemřelém dne 12.1.2023 Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov
<b>Číslo jednací:</b>	35 D 100/2023-402
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Orasice, Počedělice, okres Louny
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	21.01.2026
<b>Zpracováno ke dni:</b>	21.01.2026
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 30.03.2026

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 391/2 a 793 v obci Počedělice, okres Louny, katastrální území Orasice na listu vlastnictví č. 23.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

informace zjištěné na stavebním úřadě, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 391/2, 793
Adresa předmětu ocenění:	Orasice, Počedělice, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Počedělice
Ulice:	
Katastrální území:	Orasice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla samostatně, pozemky jsou volně přístupné.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Duchek Martin, Písečná 5069, 43004 Chomutov

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 391/2 a 793 v obci Počedělice, okres Louny, katastrální území Orasice na listu vlastnictví č. 23.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 391/2 o celkové výměře 986 m<sup>2</sup> a pozemek parc.č. 793 o celkové výměře 176 m<sup>2</sup>.

Dle územního plánu je pozemek parc.č. 391/2 regulován částečně jako plocha smíšená obytná venkovského charakteru a převážně jako plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy (OP 50m). Pozemek parc. č. 793 je v územním plánu veden jako plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy (ochranné pásmo 50 m) a je takto i reálně využíván. Jedná se o pozemek pod tělesem komunikace, a proto zpevněný povrch není předmětem ocenění.

Pozemek se dle územně plánovací dokumentace nachází v zastavěném území obce, v plochách určených pro bydlení. Současně je však dotčen návrhem budoucí přeložky silnice II/246, která je vedena přes oceňovaný pozemek. S ohledem na tuto skutečnost není stavebním úřadem umožněna realizace výstavby rodinného domu na předmětném pozemku.

Nejvyšší a nejlepší využití (tzv. „highest and best use“) je definováno jako takové využití pozemku, které je právně přípustné, fyzicky možné, ekonomicky realizovatelné a současně přináší nejvyšší hodnotu. V daném případě, s ohledem na výše uvedená omezení vyplývající z územního plánování a dopravní infrastruktury, tyto podmínky nespĺňuje využití pro bydlení.

Z uvedených důvodů je na oceňovaný pozemek pro účely stanovení obvyklé ceny, i s přihlédnutím k jeho poloze v bezprostřední blízkosti hlavní dopravní komunikace, nahlíženo jako na plochu plnící funkci zeleně, což odpovídá jeho nejvyššímu a nejlepšímu využití.

Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemku parc.č. 391/2 se nacházejí náletové dřeviny bez hospodářské hodnoty. Tyto porosty nespĺňují charakter trvalých porostů, a proto nejsou předmětem ocenění a jsou uvažovány jako porosty určené k odstranění.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

<b>Parcelní číslo</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vlastník pozemku/komentář</b>
954	ostatní plocha	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem Hospodaření se svěřeným majetkem kraje Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 41703 Dubí

Pozemek leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita – blízkost veřejné komunikace a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Způsob ochrany nemovitosti – pozemek parc.č. 793: chráněná ložisková území. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je v případě další výstavby potřeba zažádat o souhlasné závazné stanovisko kraje, protože se však jedná již o pozemek s vystavěnou stavbou komunikace, předpokládá se tato skutečnost bez vlivu na cenu obvyklou.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 391/2, 793
	Celková výměra	Parc.č. 391/2: 986 m <sup>2</sup> Parc.č. 793: 176 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zemědělský pozemek, komunikace
	Územní plán	částečně plocha smíšená obytná venkovského charakteru, převážně jako plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy (OP 50 m),
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	/

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu

		kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost veřejné komunikace; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	/
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	pozemek parc.č. 793: chráněná ložisková území.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.01.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 23  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Počedělice  
Katastrální území: Orasice  
Počet obyvatel: 301  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 390,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{388,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc.č. 793

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II – Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	

I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	388,-	0,255	1,000	98,94	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	793	176	98,94	17 413,44
Ostatní stavební pozemek - celkem			176		<b>17 413,44</b>

**Pozemek parc.č. 793 - cena zjištěná celkem = 17 413,44 Kč**

## 2. Pozemky parc.č. 391/2

### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	388,-	0,285	1,000	110,58	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	391/2	986	110,58	109 031,88
Ostatní stavební pozemek - celkem			986		<b>109 031,88</b>

**Pozemky parc.č. 391/2 - cena zjištěná celkem** = **109 031,88 Kč**

**Výsledky analýzy dat**

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 1. Pozemek parc.č. 793   | 17 413,- Kč  |
| 2. Pozemky parc.č. 391/2 | 109 032,- Kč |

**Cena zjištěná - celkem:** **126 445,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **126 450,- Kč**

slovy: Jedno sto dvacet šest tisíc čtyři sta padesát Kč

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

*Pozemek parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice*

Orasice, Počedělice, okres Louny				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Orasice, Počedělice, okres Louny	986 m <sup>2</sup>	smíšené obytné plochy venkovského charakteru	nehodnotí se
1	Červený Újezd, Hrobčice, okres Teplice	177 m <sup>2</sup>	plochy přírodní	nehodnotí se
2	Milý, okres Rakovník	4086 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky v nezastavěném území obce (obec nemá ÚP)	nehodnotí se
3	Dlouhá, Břvany, okres Louny	1020 m <sup>2</sup>	plocha zemědělská, orná půda	nehodnotí se

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	112,99 Kč	1	112,99 Kč	1	1	1	1	1	112,99 Kč
2	123,98 Kč	1	123,98 Kč	1	1	1	1	1	123,98 Kč
3	112,75 Kč	1	112,75 Kč	1	1	1	1	1	112,75 Kč
Celkem průměr									116,57 Kč
Minimum									112,75 Kč
Maximum									123,98 Kč

Směrodatná odchylka - s	6,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	110,16 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	122,99 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší	
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ( $K_1 * \dots * K_x$ ).	

Komentář: Jedná se o pozemky obdobného charakteru, přičemž případné rozdíly v poloze jsou zohledněny prostřednictvím korekčního koeficientu  $K_1$ . V nejbližší lokalitě k oceňované nemovitosti nebyly zjištěny realizované prodeje srovnatelných pozemků. Z tohoto důvodu byl okruh vyhledávání rozšířen, přičemž zahrnoval území až do vzdálenosti cca 30 km od oceňované nemovitosti. Oceňovaný pozemek se dle územně plánovací dokumentace nachází v plochách bydlení, avšak jeho převážná část je současně dotčena regulací jako plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy, včetně ochranného pásma v šíři 50 m. S ohledem na tuto skutečnost není možné na pozemku realizovat výstavbu rodinného domu. Z uvedených důvodů je na pozemek, i s přihlédnutím k jeho poloze v bezprostřední blízkosti hlavní dopravní komunikace, nahlíženo jako na plochu plnící funkci zeleně. Srovnávací vzorky byly zvoleny s důrazem na obdobné funkční využití, přičemž se jedná o pozemky sloužící jako přírodní zeleně, situované rovněž v blízkosti hlavních dopravních komunikací. Na základě provedené analýzy vybraných srovnávacích vzorků lze konstatovat, že u pozemků stejného nebo obdobného charakteru nemá jejich celková výměra zásadní vliv na výslednou jednotkovou cenu. Z tohoto důvodu není velikost pozemku v rámci srovnávacího ocenění samostatně zohledňována.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

116,57 Kč/m<sup>2</sup>

\* 986 m<sup>2</sup>

= 114 941 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**115 000 Kč**

Pozemek parc. č. 793 v katastrálním území Orasice

Orasice, Počedělice, okres Louny				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Orasice, Počedělice, okres Louny	176 m <sup>2</sup>	komunikace	nehodnotí se
1	Louny, okres Louny	66 m <sup>2</sup>	komunikace	nehodnotí se
2	Březno u Postoloprty, Postoloprty, okres Louny	10 m <sup>2</sup>	komunikace	nehodnotí se
3	Hospozín, Hospozín, okres Kladno	4710 m <sup>2</sup>	komunikace	nehodnotí se

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	575,76 Kč	1	575,76 Kč	1.1	1	1	1	1.1	523,42 Kč
2	480,00 Kč	1	480,00 Kč	1.05	1	1	1	1.05	457,14 Kč
3	404,29 Kč	1	404,29 Kč	1.05	1	1	1	1.05	385,04 Kč
Celkem průměr									455,20 Kč
Minimum									385,04 Kč
Maximum									523,42 Kč
Směrodatná odchylka - s									69,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									385,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									524,41 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě-u tohoto typu nemovitosti bez vlivu. Oceňovaná nemovitost i srovnávané vzorky jsou upraveny zpevněným povrchem, tyto faktory nevstupují do koeficientů. Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak

není velikost pozemku zohledňována. U srovnávacího vzorku č. 3 byl realizován prodej spoluvlastnického podílu. Vzhledem ke skutečnosti, že u tohoto typu nemovitostí, tj. pozemků komunikací, představuje převod spoluvlastnických podílů běžnou a standardní praxi, nebyla z tohoto důvodu při ocenění uplatněna žádná srážka.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

455,20 Kč/m<sup>2</sup>

\* 176 m<sup>2</sup>

= 80 115 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**80 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu (celek)**

126 450 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů (pozemek parc.č. 391/2)**

115 000 Kč

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů (pozemek parc.č. 793)**

80 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 391/2 a 793 v obci Počedělice, okres Louny, katastrální území Orasice na listu vlastnictví č. 23.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

195 000 Kč

Slovy: stodevadesátpět tisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.03.2026

.....  
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA      Martin Málek      František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005466/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Vyjádření příslušného úřadu,  
Katastrální mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	23
Katastrální území:	<a href="#">Orasice [723096]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duchek Martin, Písečná 5069, 43004 Chomutov	

### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">391/2</a>
<a href="#">793</a>

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.03.2026 08:40.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">391/2</a>
Obec:	<a href="#">Počedělice [566586]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Orasice [723096]</a>
Číslo LV:	<a href="#">23</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	986
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duchek Martin, Písečná 5069, 43004 Chomutov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">10840</a>	70
<a href="#">11914</a>	916

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Duchek Martin
Zahájení exekuce - Duchek Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.03.2026 08:40.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">793</a>
Obec:	<a href="#">Počedělice [566586]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Orasice [723096]</a>
Číslo LV:	<a href="#">23</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duchek Martin, Písečná 5069, 43004 Chomutov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

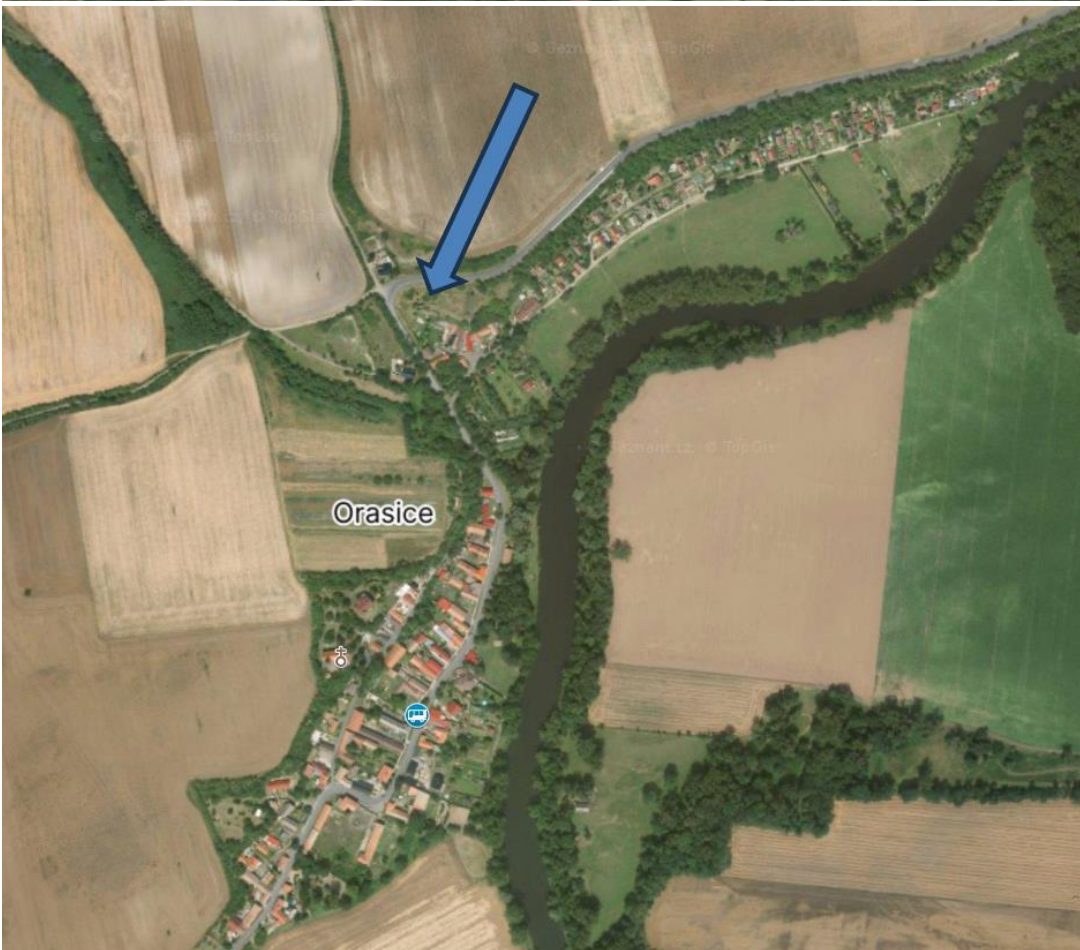
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Duchek Martin
Zahájení exekuce - Duchek Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

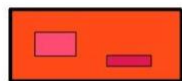
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.03.2026 08:40.

# Ortofoto mapa

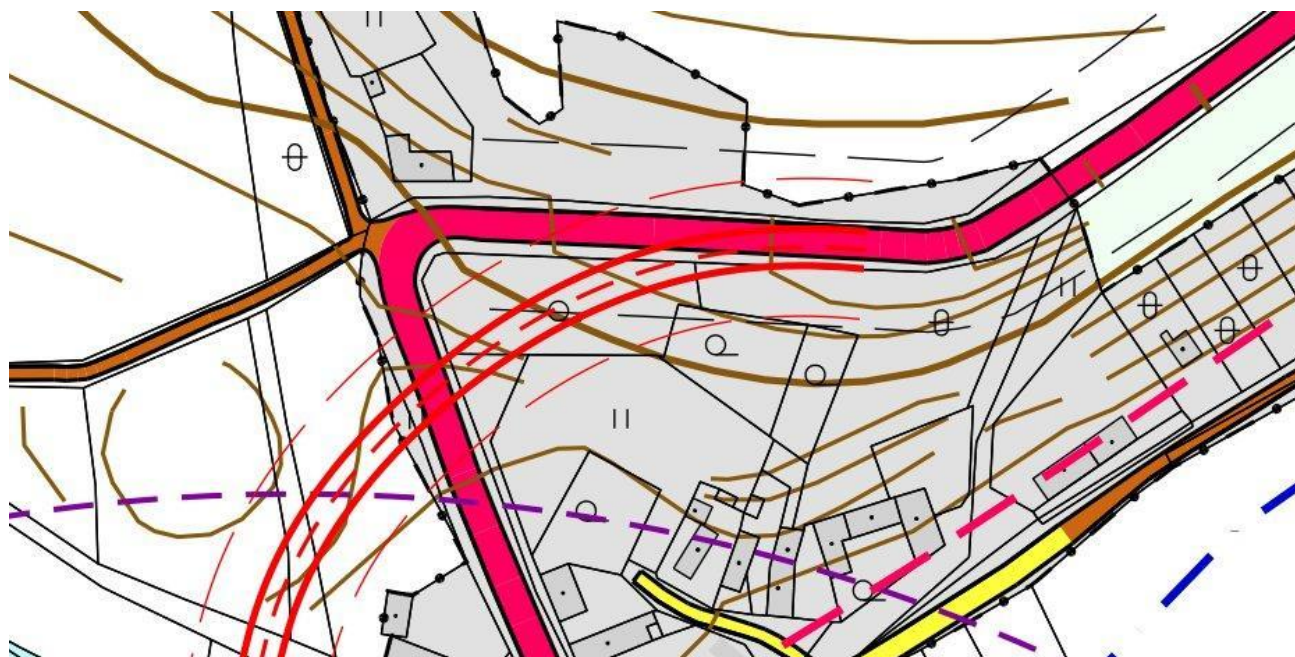
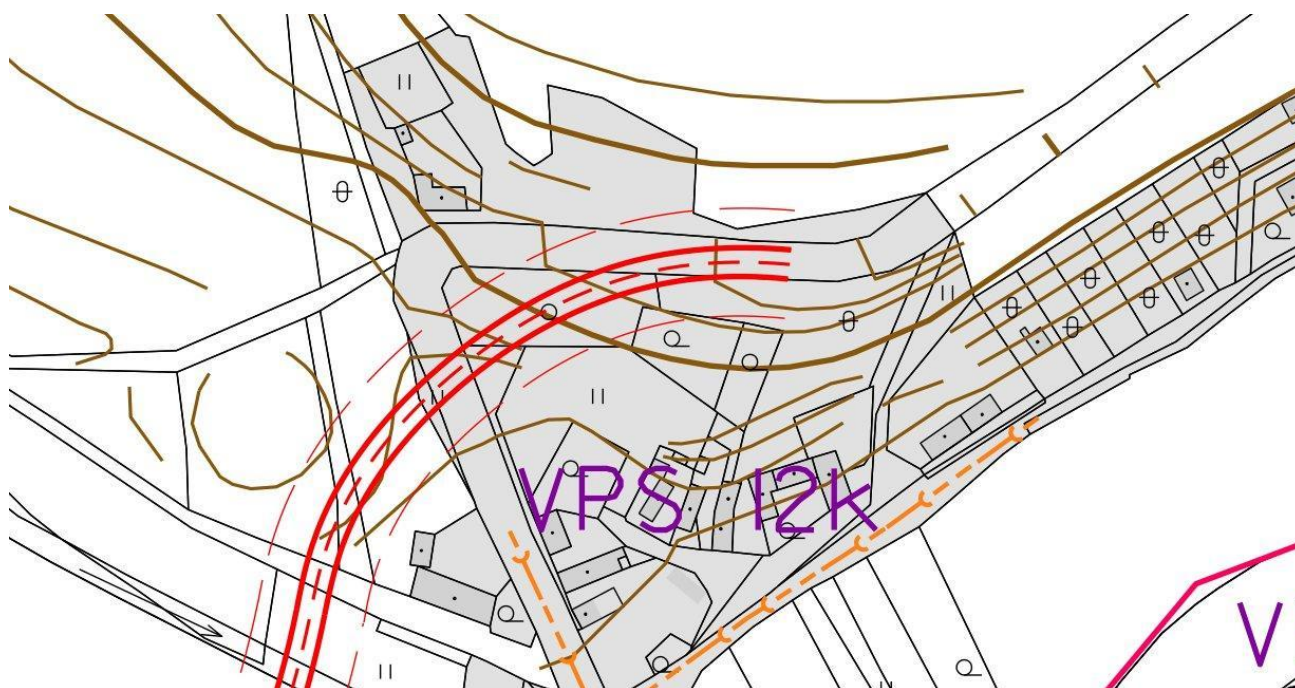


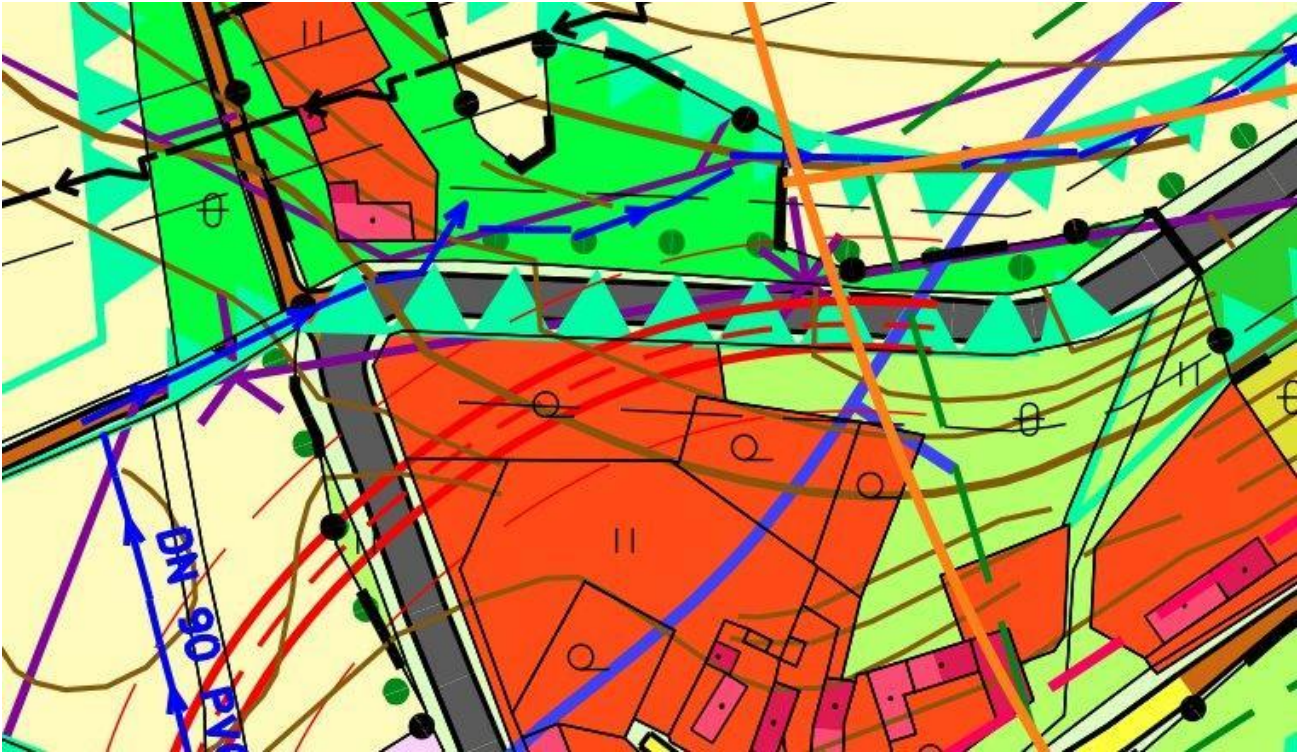
## Výřez z územního plánu

### \* TECHNICKÁ VYBAVENOST

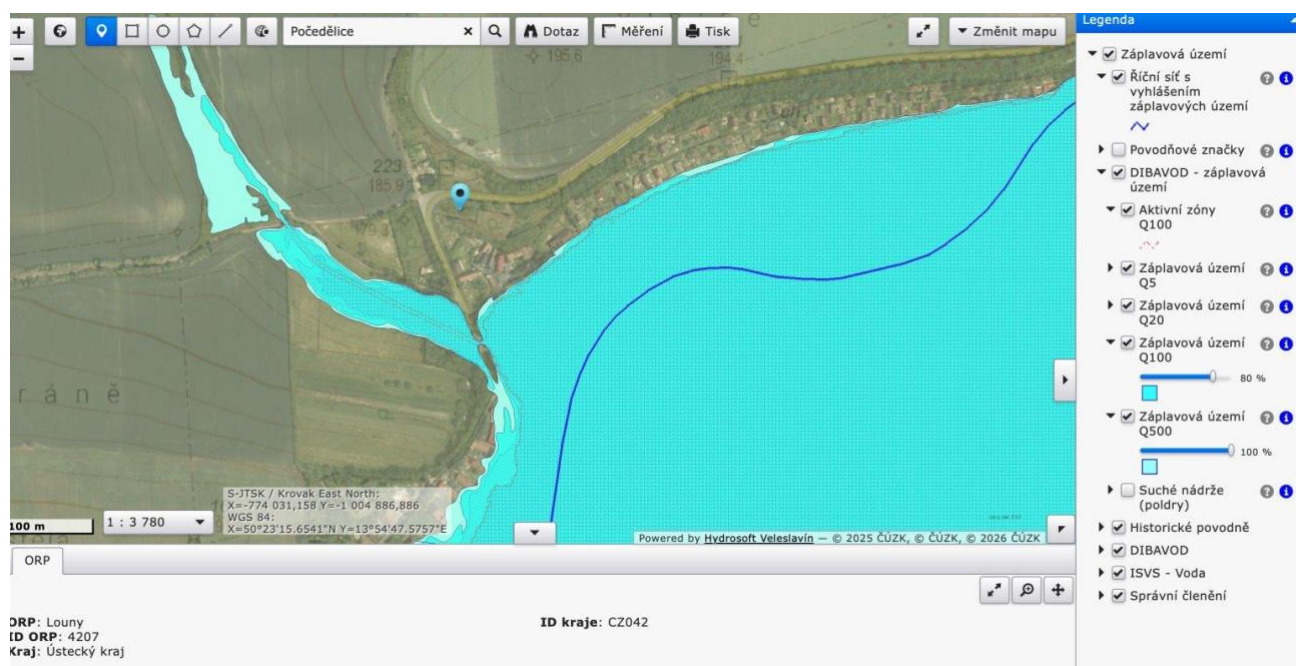


SMÍŠENÉ OBYTNÉ PLOCHY VENKOVSKÉHO CHARAKTERU  
(OBv - VÝSTAVBA PODMÍNĚNA VYBUDOVÁNÍM  
PROTIPOVODŇOVÝCH HRÁZÍ)





## Výřez z povodňové mapy



# Vyjádření příslušného úřadu



\*MULNX01L81OQ\*

**Městský úřad Louny**  
**odbor stavebního úřadu**  
Mírové náměstí 35, 440 01 Louny

**Spisová značka:** MULN/3738/2026/SU/ZZ  
**Číslo jednací:** MULNCJ 22112/2026

Louny 12.03.2026

**Oprávněná úřední osoba:** Bc. Zbyněk Zeibich  
**Sídlo:** Pod Nemocnicí 2379, Louny  
**Telefon:** 415 621 210  
**E-mail:** z.zeibich@mulouny.cz

## Sdělení – součinnost orgánu územního plánování pro vydání předběžné informace

**Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, oddělení územního plánování a památkové péče** (dále jen „orgán územního plánování“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje podle § 8 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) na základě interního požadavku Městského úřadu Louny, odboru stavebního úřadu, oddělení stavebního řádu, P. Říha, Mírové náměstí č.p. 35, 440 01 Louny 1, pod číslem jednací MULNCJ 17577/2026 ze dne 24.02.2026, **součinnost** při poskytnutí předběžné informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace **ve věci „využití pozemku 391/2 k. ú. Orasice pro vypracování znaleckého posudku“**, předmětem žádostí jsou tyto dotazy, cit.:

*„Je možné na pozemku parc. č. 391/2 k.ú. Orasice, č. LV 23 umístit rodinný dům s ohledem na navrhovanou přeložku silnice II/246?*

*Je možné napojení pozemku na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu? Žádám o sdělení podmínek případného napojení.*

*Záměrem je výstavba RD. Předpokládá se běžný vliv odpovídající individuální bytové výstavbě bez významného negativního dopadu na okolí.*

*Žádám o vyjádření, zda je pozemek z hlediska územního plánu a chráněných veřejných zájmů vhodný pro výstavbu RD.“*

### I. Územně plánovací podklady

1. Územně plánovací podklady ČR zveřejněné na webových stránkách Ústavu územního rozvoje: <https://egis.uur.cz/portal/apps/sites/#/uur>. Nejpodrobnějším členěním těchto územně analytických podkladů je území obce, proto je nelze považovat za relevantní podklad na úrovni jediného pozemků.
2. Územně plánovací podklady na krajské úrovni jsou Územně analytické podklady Ústeckého kraje, ve znění 5. úplné aktualizace ÚAP ÚK 2021, jež jsou zveřejněny na webových stránkách Krajského úřadu Ústeckého kraje: <https://www.kr-ustecky.cz/5-uplna-aktualizace-uap-uk-2021> a ve znění Návrhu 6. úplné aktualizace ÚAP ÚK 2025, který nebyl projednán Radou Ústeckého kraje je zveřejněn na webových stránkách Krajského úřadu Ústeckého kraje: <https://www.kr-ustecky.cz/navrh-6-uplne-aktualizace-uap-uk-2025>. Z těchto územně plánovacích podkladů pro výše uvedený pozemek nevyplývaly žádné požadavky na změny v území.

3. Územně plánovacími podklady nejnižší úrovně jsou Územně analytické podklady ORP Louny, ve znění VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Louny (dále jen „Územně analytické podklady ORP Louny“), které jsou zveřejněné způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Městského úřadu Louny <https://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady-orp-louny.html>. Z Územně analytických podkladů ORP Louny vyplývá, že pozemek, resp. jeho část, je součástí:
- útvar podzemních vod – Ohárecká křída,
  - zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod,
  - oblastí s překročenými imisními limity,
  - zájmového území Ministerstva obrany.
- Na pozemku, resp. jeho část, se podle Územně analytických podkladů ORP Louny nachází tato technická infrastruktura:
- ochranné pásmo vedení elektrické sítě VN,
- V místní části Orasice se nachází tato veřejná technická infrastruktura: vedení el. energie, vodovod a komunikační vedení.
- V Územně analytických podkladech ORP Louny, byly identifikovány tyto problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, u nichž nelze vyloučit dopad i na výše uvedený pozemek:
- průtah silnice II. třídy zastavěným územím obce,
  - obce nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci, zakončenou čistírnou odpadních vod.
4. Územní obce Počedělice je řešeno v Územní studii krajiny správního obvodu ORP Louny, která je zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Městského úřadu Louny: <https://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-studie-krajiny-spravniho-obvodu-orp-louny/>. Tento územně plánovací podklad nevztahuje z hlediska územně plánovací činnosti k výše uvedenému pozemku žádné úkoly. Pozemek je podle územní studie krajiny součástí:
- významného prvku reliéfu (význam 1) r46 bílá stráž v Orasicích,
  - místa krajinného rázu – sídlo v harmonii s krajinou.

## II. Územně plánovací dokumentace

1. Hierarchicky nejvýše postavenou územně plánovací dokumentací je Územní rozvojový plán, který je zveřejněn na webových stránkách Ústavu územního rozvoje: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/uzemni-rozvojovy-plan/>. Jedná se o první Územní rozvojový plán, který není podle přechodného ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona závaznou územně plánovací dokumentací, alespoň do doby vydání jeho změny, jež uvede územní rozvojový plán do souladu se stavebním zákonem.
2. Platnou územně plánovací dokumentací na krajské úrovni jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací a změn, které jsou zveřejněny na webových stránkách Krajského úřadu Ústeckého kraje: <https://www.kr-ustecky.cz/uroven-krajka>. Z těchto zásad územního rozvoje nedoléhají na výše uvedený pozemek žádné požadavky, ve formě záměrů, veřejně prospěšných staveb a opatření a asanací. Podle zásad územního rozvoje je území místní části součástí krajinného celku č. 13 – severočeské nížiny a pánve a rámcového typu krajiny: dle osídlení č. 1 – stará sídelní krajina Hercynica a Polonica, dle využití Z – zemědělská krajina, dle reliéfu č. 1 – krajina plošin a pahorkatin.
3. Platnou územně plánovací dokumentací na obecní úrovni je Územní plán obce Počedělice, který schválilo Zastupitelstvo obce Počedělice dne 15.11.2005, (dále jen „územní plán“), který je zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Městského úřadu Louny: <https://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/pocedelice/uzemni-plan.html>. Pozemek parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice je v územním plánu vymezen:

- částečně (marginálně v místě kde není vymezena plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy) jako plocha smíšená obytná venkovského charakteru, která je v územním plánu podrobněji definována takto:
  - Přípustné využití:
    - *individuální rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s pěstováním zeleniny a ovoce a s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v rámci řemeslných činností, malá zahradnictví a květinářství, maloobchody, penziony, stravování, komunikace, garáže, parkoviště sloužící funkční potřebě území, veřejná a ochranná zeleň nezbytná technická infrastruktura.*
  - Podmínečně přípustné využití:
    - *chov hospodářského zvířectva, za podmínky, že chov zvířat neovlivní negativně obytné prostředí (nutné je kladné vyjádření orgánů hygieny),*
    - *výstavba na ploše č. 2 za podmínky vybudování protipovodňových hrází.*
  - Nepřípustné využití:
    - *vše ostatní.*
- **převážně jako plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy (OP 50m)**, kterou územní plán podrobněji upravuje pouze v návrhu koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady takto:
 

*Územní plán nenavrhuje, kromě koridoru pro případnou přeložku silnice II/246, žádnou novou silnici. I nadále bude tvořit základní komunikační kostru obce silnice II/246. Tato silnice plní regionální funkci a v území je svým významem nezastupitelná. Intenzita provozu na této silnici se pohybuje v rozmezí 2 až 4 tis. vozidel za den.. Současné vedení silnice II/246 neodpovídá směrovým vedením (zejména vedením zástavbou) požadavkům na silniční síť. Proto územní plán uvažuje s uvedeným přeložením trasy silnice II/246 mimo zastavěná území obou sídel. Ze směru od Louňovic trasa silnice II/246 cca 200 m před Počedělicemi odkloněna protisměrným obloukem R 400 severně nad sídlo, do stávajícího směrového lomu. Odtud povede trasa cca 300 m v původním vedení silnice. Poté je odkláněna od stávajícího průběhu (regulace stoupání) a usměrněna obloukem R 600 nad severozápadní okraj Orasic. Od kostela bude silnice výškově klesat (sklon bude regulován u kostela zářezem, následně násypem) k navrhované propusti. Pod stoupání / přemostění vodoteče bude obchvat směrově odkloněn od lokality směrovými oblouky r = 120 m (R min. S 9,5 = 200 m) do původní trasy silnice II/246. Výškově je napojení místní komunikace z Orasic i z hlediska rozhledových poměrů na hranici únosnosti. Osamocený obytný objekt v severní části Orasic bude ponechán nad silnicí. Přeložka výše uvedené komunikace bude v kategorii S 9,5/60 (II. třída), max. stoupání 5 %, min. oblouk 200 m (napojení v horní části Orasic R 100 m).*

*Silnice III. třídy č.2464 napojující Volenice na silnici II/246 nevyžaduje žádné směrové úpravy, pouze úpravy povrchu, přičemž lze řešit i její rozšíření.*
- **přeložka silnice II/246 je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba VPS 1,**
- **podle závazné části ve formě regulativů je přeložka silnice II/246 chápána jako zastavitelné území** (ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2006),

4. Regulační plán jako územně plánovací dokumentace nebyl pro výše uvedené pozemky pořízen.

### III. Posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací

**Záměr stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice je v rozporu s územním plánem a je nepřípustný.**

Územní plán byl pořízen podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

(stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2006 (dále jen „starý stavební předpis“), tomu odpovídá i v něm užitá odlišná terminologie. Starý stavební předpis neznal v územních plánech obce koridory, ty byly vázány pouze na „územní plán velkého územního celku“, viz definice v § 9 odst. 1 starého stavebního předpisu. V územním plánu obce byly vymezovány pouze plochy, respektive „zastavitelná území“. Zastavitelné území ve smyslu starého stavebního předpisu, lze v dikci zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 a stavebního zákona (zákon 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) chápat jediné jako „zastavitelnou plochu“. Zastavitelná plocha (ve smyslu aktuální legislativy – stavebního zákona) pro přeložku silnice II/246 je v územním plánu vymezena hranicí jejího budoucího (předpokládaného) ochranného pásma. Tato zastavitelná plocha je v územním plánu vymezena překryvně, byť územní plán neuvádí podmínky využití dotčených ploch (pozemků) do realizace přeložky silnice II/246 nebo po ní, lze dovodit, že realizace přeložky silnice II/246 má s ohledem na veřejný zájem přednost před způsobem využití jednotlivých pozemků.

Dne 20.02.2026 pod číslem jednací MULNCJ 15639/2026 požádal společnost XP invest, s.r.o., IČO 28462572, Mánesova č.p. 1374/53, 120 00 Praha 2-Vinohrady, o poskytnutí předběžné informace stavebního úřadu (dále jen „žádost“). Stavební úřad na základě této žádosti požádal orgán územního plánování o součinnost v rozsahu § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

#### **Poučení**

Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů.

Ing. Kateřina Todtová, LL.M.  
vedoucí odboru stavebního úřadu

#### **Obdrží (dodejky)**

Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, oddělení stavebního řádu, Mírové náměstí č.p. 35, 440 01 Louny 1 – P. Říha



\*MULNX01LA7SA\*

## Městský úřad Louny odbor stavebního úřadu

Mírové náměstí 35, 440 01 Louny

**Spisová značka:** MULN/2809/2026/SU/RP  
**Číslo jednací:** MULNCJ 23827/2026

Louny 18.03.2026

**Oprávněná  
úřední osoba:** Říha Petr  
**Sídlo:** Pod Nemocnicí 2379, Louny  
**Telefon:** 415 621 223  
**E-mail:** p.riha@mulouny.cz

Arch. č.: PI 118/2026  
Orasice parc. č. 391/2

### PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

**Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, oddělení stavebního řádu** (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a) a písm. c) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), kterou dne 20.02.2026 podal XP invest, s.r.o., IČO 28462572, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2-Vinohrady (dále jen „žadatel“), k záměru v žádosti nazvané „**Žádost o předběžnou informaci stavebního úřadu (A.1, A.3) o využití pozemku 391/2 k.ú. Orasice pro vypracování znaleckého posudku**“ (dále jen „záměr“) na pozemku parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice s těmito konkrétními požadavky:

Je možné na pozemku parc. č. 391/2 k.ú. Orasice, č. LV 23 umístit rodinný dům s ohledem na navrhovanou přeložku silnice II/246?

Je možné napojení pozemku na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu? Žádám o sdělení podmínek případného napojení.

Záměrem je výstavba RD. Předpokládá se běžný vliv odpovídající individuální bytové výstavbě bez významného negativního dopadu na okolí.

Žádám o vyjádření, zda je pozemek z hlediska územního plánu a chráněných veřejných zájmů vhodný pro výstavbu RD.

1. Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (A.1):

#### I. Územně plánovací podklady

1. Územně plánovací podklady ČR zveřejněné na webových stránkách Ústavu územního rozvoje: <https://egis.uur.cz/portal/apps/sites/#/uur>. Nejpodrobnějším členěním těchto územně analytických podkladů je území obce, proto je nelze považovat za relevantní podklad na úrovni jediného pozemků.
2. Územně plánovací podklady na krajské úrovni jsou Územně analytické podklady Ústeckého kraje, ve znění 5. úplné aktualizace ÚAP ÚK 2021, jež jsou zveřejněny na webových stránkách Krajského úřadu Ústeckého kraje: <https://www.kr-ustecky.cz/5-uplna-aktualizace-uap-uk-2021> a ve znění Návrhu 6. úplné aktualizace ÚAP ÚK 2025, který nebyl projednán Radou Ústeckého kraje je zveřejněn na webových stránkách Krajského úřadu Ústeckého kraje: <https://www.kr-ustecky.cz/navrh-6-uplne-aktualizace-uap-uk-2025>.

Z těchto územně plánovacích podkladů pro výše uvedený pozemek nevyplývají žádné požadavky na změny v území.

3. Územně plánovací podklady nejnižší úrovně jsou Územně analytické podklady ORP Louny, ve znění VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Louny (dále jen „Územně analytické podklady ORP Louny“), které jsou zveřejněné způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Městského úřadu Louny <https://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady-orp-louny.html>.

Z Územně analytických podkladů ORP Louny vyplývá, že pozemek, resp. jeho část, je součástí:

- útvar podzemních vod – Ohárecká křída,
- zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod,
- oblasti s překročenými imisními limity,
- zájmového území Ministerstva obrany.

Na pozemku, resp. jeho část, se podle Územně analytických podkladů ORP Louny nachází tato technická infrastruktura:

- ochranné pásmo vedení elektrické sítě VN,

V místní části Orasice se nachází tato veřejná technická infrastruktura: vedení el. energie, vodovod a komunikační vedení.

V Územně analytických podkladech ORP Louny, byly identifikovány tyto problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, u nichž nelze vyloučit dopad i na výše uvedený pozemek:

- průtah silnice II. třídy zastavěným územím obce,
  - obce nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci, zakončenou čistírnou odpadních vod.
4. Územní obce Počedělice je řešeno v Územní studii krajiny správního obvodu ORP Louny, která je zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Městského úřadu Louny: <https://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-studie-krajiny-spravniho-obvodu-orp-louny/>. Tento územně plánovací podklad nevztahuje z hlediska územně plánovací činnosti k výše uvedenému pozemku žádné úkoly. Pozemek je podle územní studie krajiny součástí:
    - významného prvku reliéfu (význam 1) r46 bílá stráž v Orasicích,
    - místa krajinného rázu – sídlo v harmonii s krajinou.

## II. Územně plánovací dokumentace

1. Hierarchicky nejvýše postavenou územně plánovací dokumentací je Územní rozvojový plán, který je zveřejněn na webových stránkách Ústavu územního rozvoje: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/uzemni-rozvojovy-plan/>. Jedná se o první Územní rozvojový plán, který není podle přechodného ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona závaznou územně plánovací dokumentací, alespoň do doby vydání jeho změny, jež uvede územní rozvojový plán do souladu se stavebním zákonem.
2. Platnou územně plánovací dokumentací na krajské úrovni jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací a změn, které jsou zveřejněny na webových stránkách Krajského úřadu Ústeckého kraje: <https://www.kr-ustecky.cz/uroven-krajaska>. Z těchto zásad územního rozvoje nedoléhají na výše uvedený pozemek žádné požadavky, ve formě záměrů, veřejně prospěšných staveb a opatření a asanací. Podle zásad územního rozvoje je území místní části součástí krajinného celku č. 13 – severočeské nížiny a pánve a rámcového typu krajiny: dle osídlení č. 1 – stará sídelní krajina Hercynica a Polonica, dle využití Z – zemědělská krajina, dle reliéfu č. 1 – krajina plošin a pahorkatin.
3. Platnou územně plánovací dokumentací na obecní úrovni je Územní plán obce Počedělice, který schválilo Zastupitelstvo obce Počedělice dne 15.11.2005, (dále jen „územní plán“), který je zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Městského úřadu Louny: <https://www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-plan-obci/pocedelice/uzemni-plan.html>.

Pozemek parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice je v územním plánu vymezen:

- částečně (marginálně v místě kde není vymezena plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy) jako plocha smíšená obytná venkovského charakteru, která je v územním plánu podrobněji definována takto:
  - Přípustné využití:
    - *individuální rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s pěstováním zeleniny a ovoce a s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v rámci řemeslných činností, malá zahradnictví a květinářství, maloobchody, penziony, stravování, komunikace, garáže, parkoviště sloužící funkční potřebě území, veřejná a ochranná zeleň nezbytná technická infrastruktura.*
  - Podmínečně přípustné využití:
    - *chov hospodářského zvířectva, za podmínky, že chov zvířat neovlivní negativně obytné prostředí (nutné je kladné vyjádření orgánů hygieny),*
    - *výstavba na ploše č. 2 za podmínky vybudování protipovodňových hrází.*
  - Nepřípustné využití:
    - *vše ostatní.*
- **převážně jako plocha technické vybavenosti – silnice II. třídy (OP 50m)**, kterou územní plán podrobněji upravuje pouze v návrhu koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady takto:
 

*Územní plán nenavrhuje, kromě koridoru pro případnou přeložku silnice II/246, žádnou novou silnici. I nadále bude tvořit základní komunikační kostru obce silnice II/246. Tato silnice plní regionální funkci a v území je svým významem nezastupitelná. Intenzita provozu na této silnici se pohybuje v rozmezí 2 až 4 tis. vozidel za den. Současné vedení silnice II/246 neodpovídá směrovým vedením (zejména vedením zástavbou) požadavkům na silniční síť. Proto územní plán uvažuje s uvedeným přeložením trasy silnice II/246 mimo zastavěná území obou sídel. Ze směru od Loun bude trasa silnice II/246 cca 200 m před Počedelicemi odkloněna protisměrným obloukem R 400 severně nad sídlo, do stávajícího směrového lomu. Odtud povede trasa cca 300 m v původním vedení silnice. Poté je odkláněna od stávajícího průběhu (regulace stoupání) a usměrněna obloukem R 600 nad severozápadní okraj Orasic. Od kostela bude silnice výškově klesat (sklon bude regulován u kostela zářezem, následně násypem) k navrhované propusti. Pod stoupání / přemostění vodoteče bude obchvat směrově odkloněn od lokality směrovými oblouky  $r = 120$  m ( $R \text{ min. } S 9,5 = 200$  m) do původní trasy silnice II/246. Výškově je napojení místní komunikace z Orasic i z hlediska rozhledových poměrů na hranici únosnosti. Osamocený obytný objekt v severní části Orasic bude ponechán nad silnicí. Přeložka výše uvedené komunikace bude v kategorii S 9,5/60 (II. třída), max. stoupání 5 %, min. oblouk 200 m (napojení v horní části Orasic R 100 m).*

*Silnice III. třídy č.2464 napojující Volenice na silnici II/246 nevyžaduje žádné směrové úpravy, pouze úpravy povrchu, přičemž lze řešit i její rozšíření.*
- **přeložka silnice II/246 je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba VPS 1,**
- **podle závazné části ve formě regulativů je přeložka silnice II/246 chápána jako zastavitelné území** (ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2006),

4. Regulační plán jako územně plánovací dokumentace nebyl pro výše uvedené pozemky pořízen.

### III. Posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací

**Záměr stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice je v rozporu s územním plánem a je nepřipustný.**

Územní plán byl pořízen podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2006 (dále jen „starý stavební předpis“), tomu

odpovídá i v něm užitá odlišná terminologie. Starý stavební předpis neznal v územních plánech obce koridory, ty byly vázány pouze na „územní plán velkého územního celku“, viz definice v § 9 odst. 1 starého stavebního předpisu. V územním plánu obce byly vymezovány pouze plochy, respektive „zastavitelná území“. Zastavitelné území ve smyslu starého stavebního předpisu, lze v díkci zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 a stavebního zákona (zákon 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) chápat jedině jako „zastavitelnou plochu“. Zastavitelná plocha (ve smyslu aktuální legislativy – stavebního zákona) pro přeložku silnice II/246 je v územním plánu vymezena hranicí jejího budoucího (předpokládaného) ochranného pásma. Tato zastavitelná plocha je v územním plánu vymezena překryvně, byť územní plán neuvádí podmínky využití dotčených ploch (pozemků) do realizace přeložky silnice II/246 nebo po ní, lze dovodit, že realizace přeložky silnice II/246 má s ohledem na veřejný zájem přednost před způsobem využití jednotlivých pozemků.

- 2) Stavební úřad předběžnou informaci **o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět (A.3)** nevyhotovil, neboť s ohledem na výše uvedené je poskytnutí této předběžné informace bezpředmětné.

#### **Poučení**

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů.

Ing. Kateřina Todtová, LL.M.  
vedoucí odboru stavebního úřadu

#### **Poplatek**

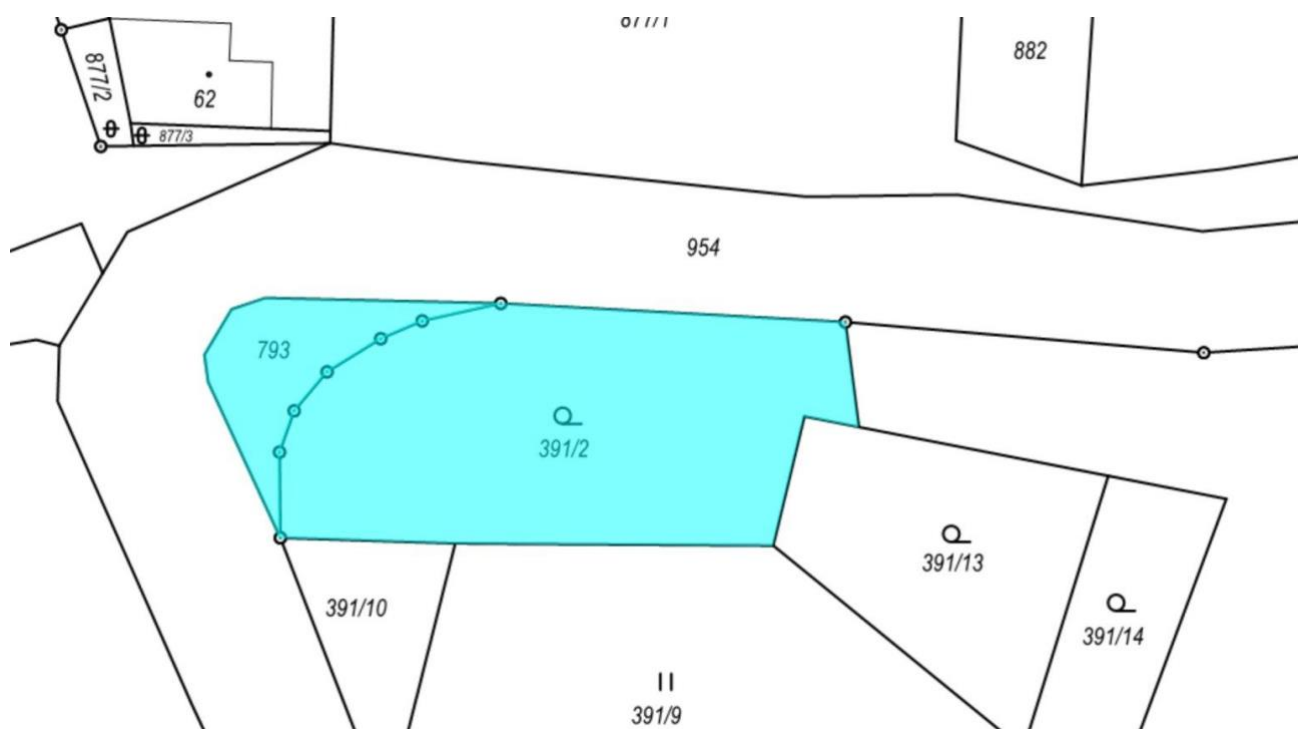
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 10.03.2026.

#### **Obdrželi**

účastníci (dodejky)

XP invest, s.r.o., IDDS: puwccq2, sídlo: Mánesova č.p. 1374/53, 120 00 Praha 2-Vinohrady

# Katastrální mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

Pozemek parc. č. 391/2 v katastrálním území Orasice

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

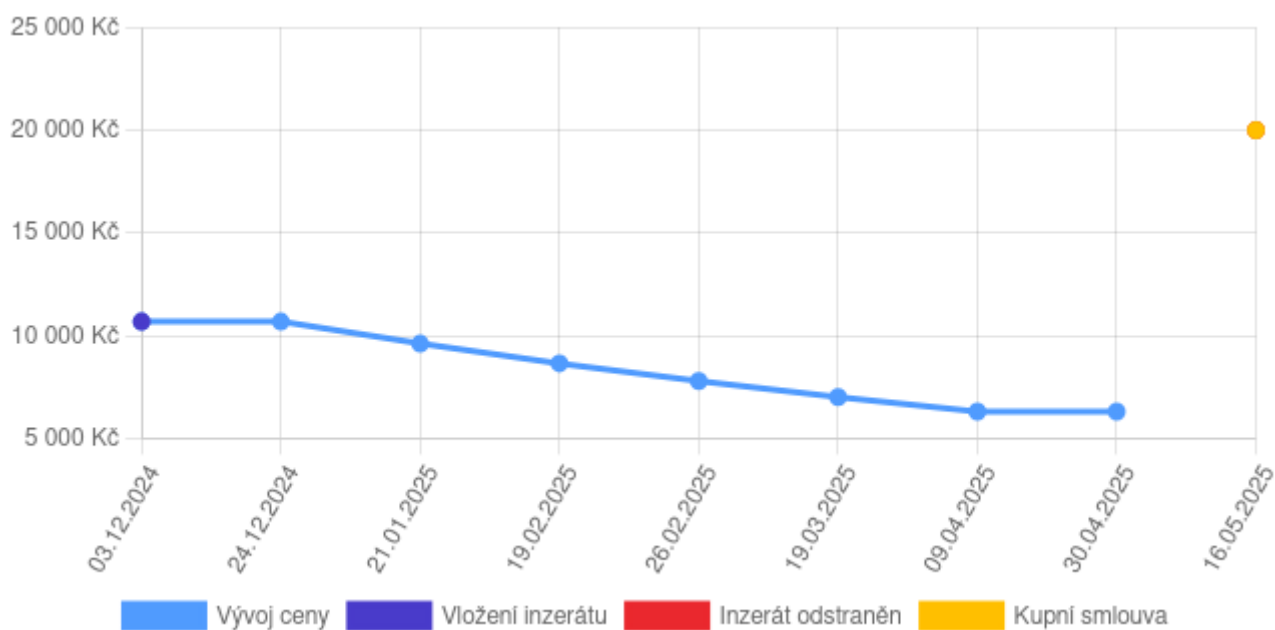
<b>Lokalita</b>	Červený Újezd, Hrobčice, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	20 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2673/2025-509
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Exkluzivně vám nabízíme pozemky v katastrálním území Bílina-Újezd, okres Teplice, jako stabilní investici. Tyto pozemky ve výlučném vlastnictví se nacházejí v klidné lokalitě s potenciálem pro dlouhodobé zhodnocení. Detailní popis pozemků: Parc. č.: 451/3LV: 2928 Podíl: 100,00 % Celková výměra parcely: 89 m<sup>2</sup> Výměra podílu: 89 m<sup>2</sup> Parc. č.: 452/2 Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle s připraveným ID inzerátu nebo pomocí kontaktního formuláře. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

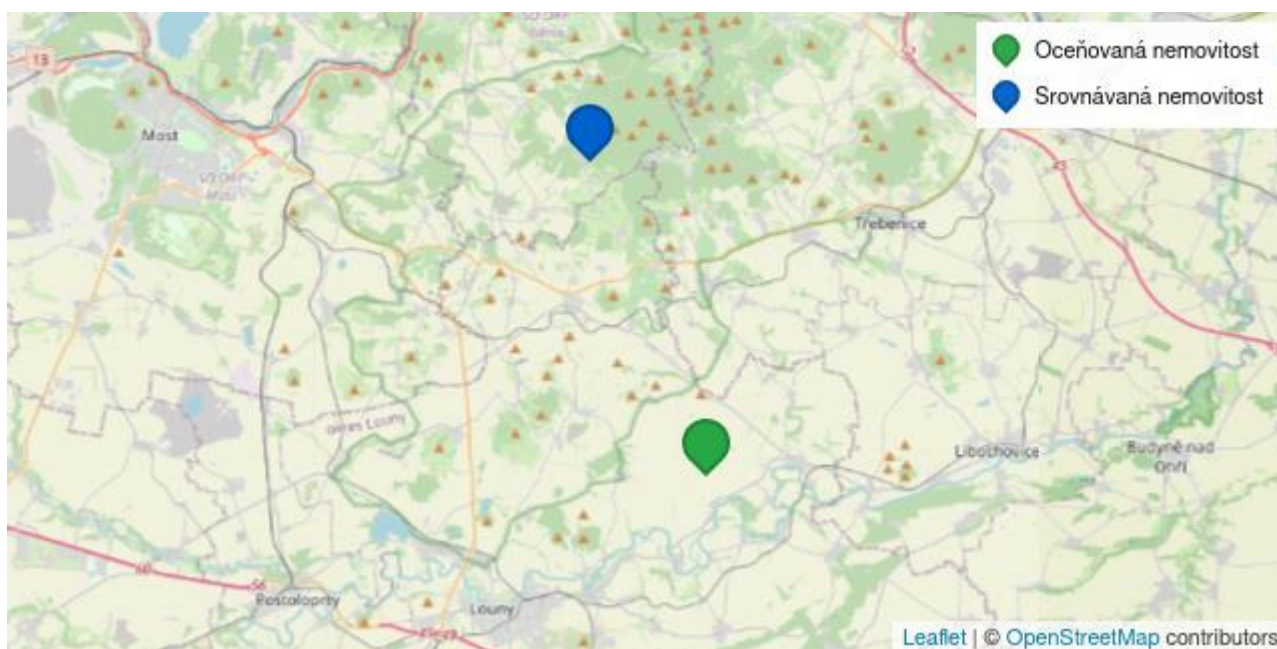
#### 2. Fotodokumentace



#### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

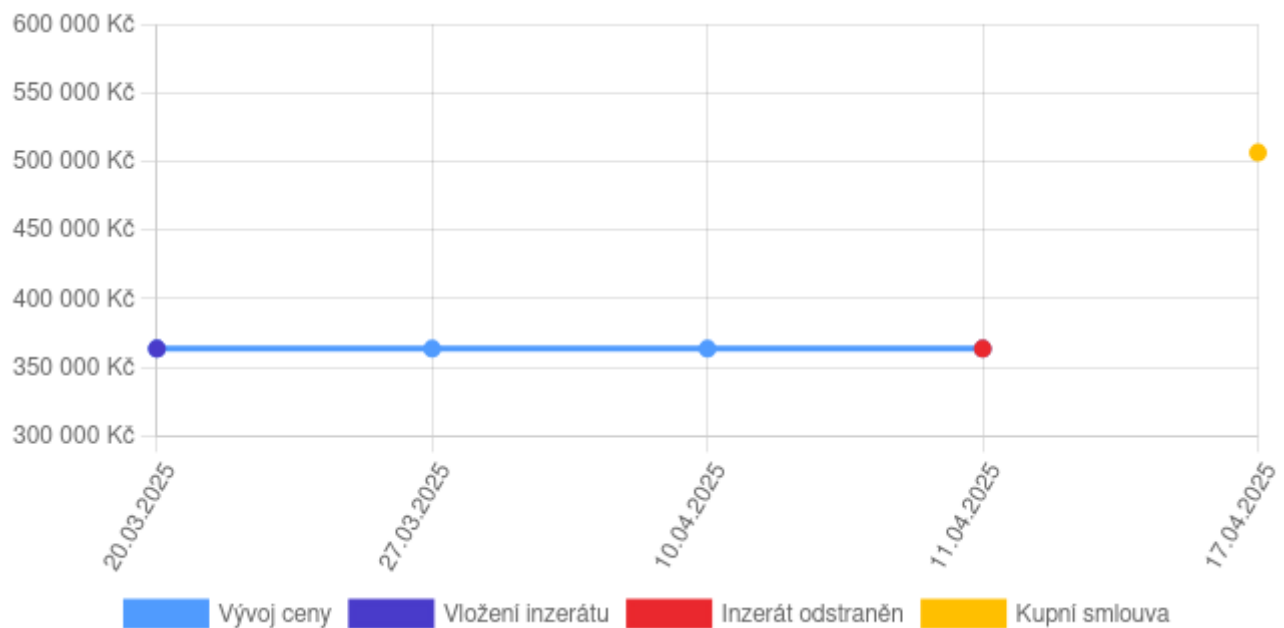
<b>Lokalita</b>	Milý, okres Rakovník	<b>Cena dle KS</b>	506 600 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	17.04.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1777/2025-212
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	4 086 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 4 086 m, které se nacházejí přímo u zástavby obce Milý v okrese Rakovník. Pozemky jsou evidovány na LV 297 a jsou ve 100% vlastnictví. Jedná se o tyto parcely: Parc. č. 664/5 ostatní plocha (443 m) Parc. č. 664/6 orná půda (3 607 m) aktuálně užívaná jako trvalý travní porost Parc. č. 668/2 orná půda (36 m) Pozemky leží u cesty a jejich poloha v bezprostřední blízkosti obce z nich činí atraktivní nabídku. Orná půda se nachází ve třídě ochrany 4. Přijďte se k MojePole Plus a získajte výhodné nabídky přímo do své schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich stránek. Pro více informací o tomto pozemku mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

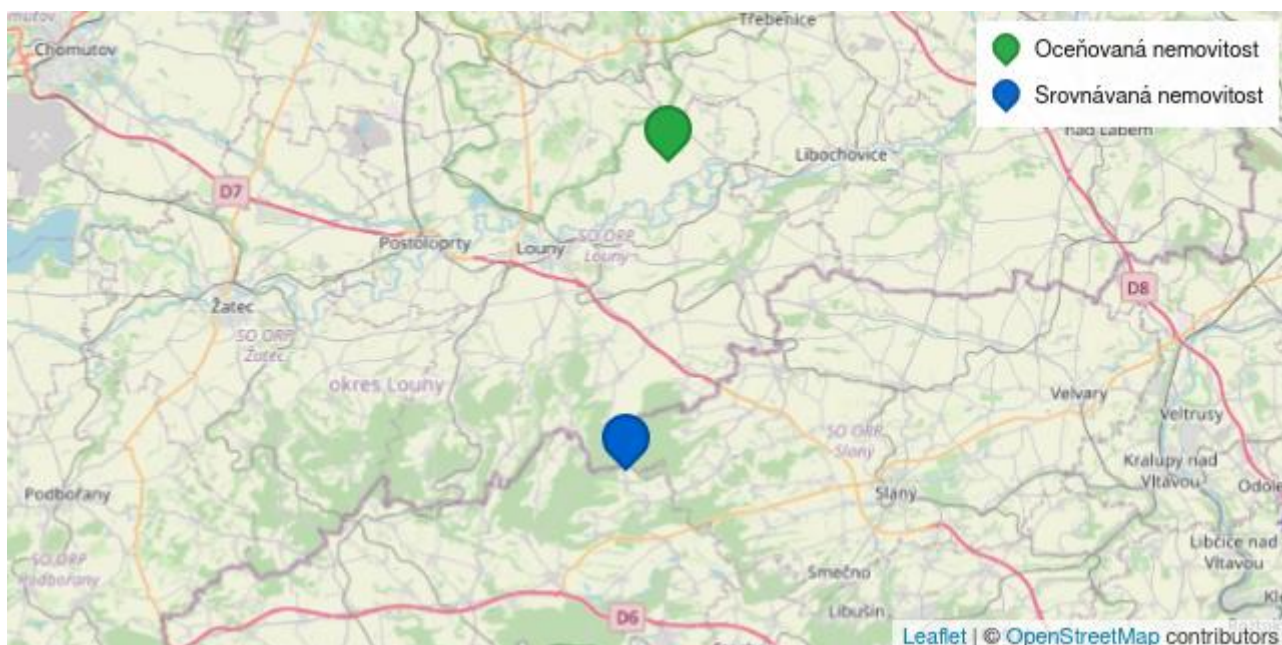
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



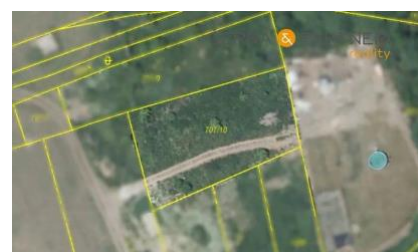
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

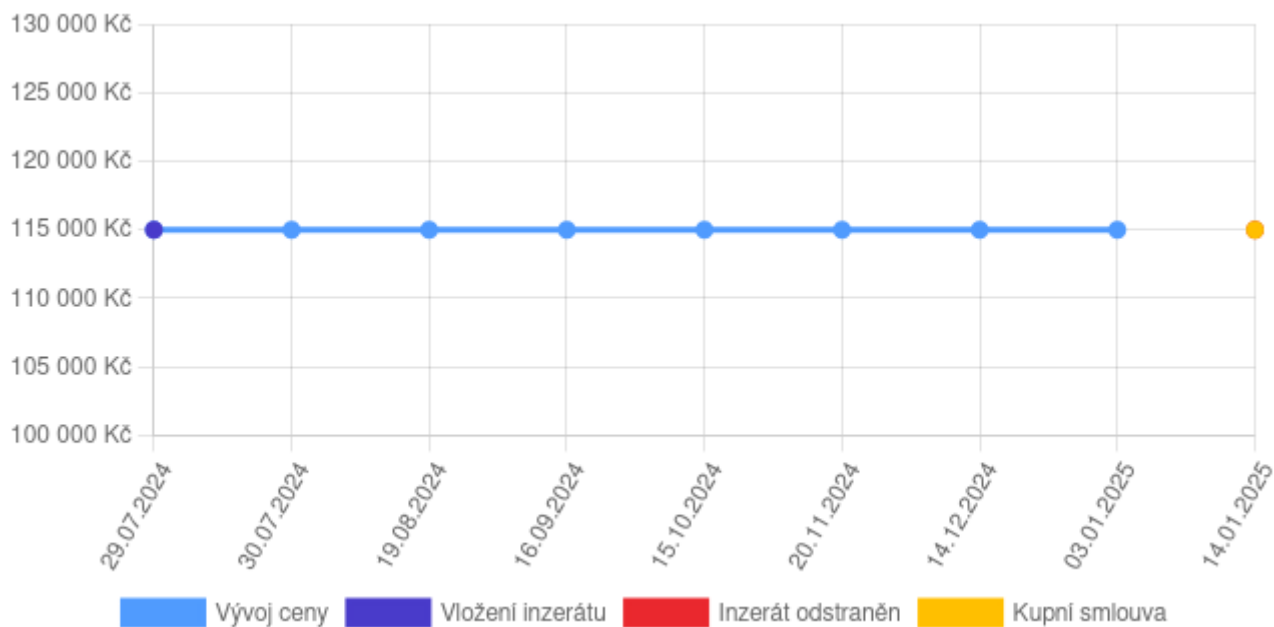
<b>Lokalita</b>	Dlouhá, Břvany, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	115 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.01.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-114/2025-507
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 020 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím na prodej ornou půdu, nyní nevyužívanou (bez pachtovní smlouvy), o výměře 1020 m<sup>2</sup> v obci Břvany, okres Louny. Pozemek se prodává jako celek do 100% osobního vlastnictví. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 307 pod parcelním číslem 707/10. (Omezení dispozičních práv, které je u pozemku zapsáno na KN nebude působit žádné problémy a bude během prodeje odstraněno. Ráda vysvětlím po telefonu.) Investice do zemědělské půdy je nízkoriziková, proto je vhodná i pro začínající investory. V případě zájmu o tento pozemek kontaktujte realitní makléřku Terezu Holečkovou - tel. 774 560 244

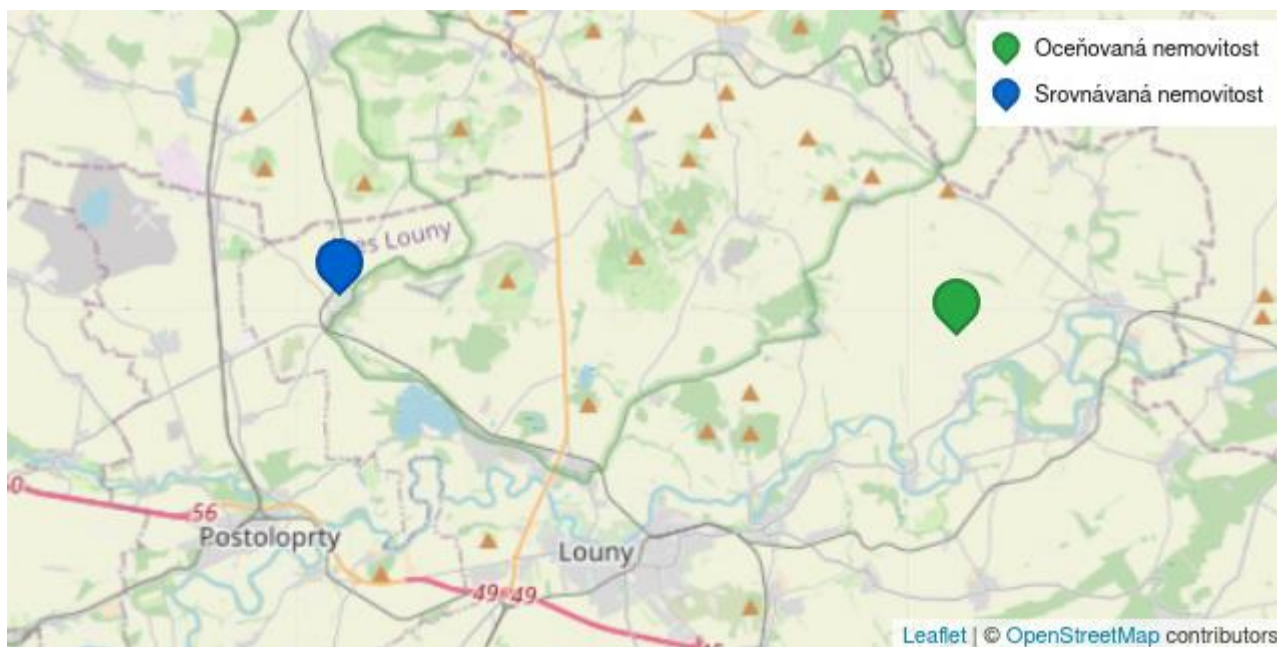
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



Pozemek parc. č. 793 v katastrálním území Orasice

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Převod v rámci řízení V-3799/2025-507.

Číslo řízení: V-3799/2025-507	Smlouva kupní		
Datum podání: 15.12.2025	Datum zplnění: 06.01.2026	Plocha pozemků: 0 m <sup>2</sup>	Cena: 38 000 Kč
Louny, Louny, okres Louny <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a> <a href="#">Katastr nemovitostí</a>			
č. 4453/217 Louny			



pro rozdělení pozemku.

- 2.3. Prodávající prodává touto Smlouvou ze svého vylučného vlastnictví do vlastnictví Kupujícího pozemek p. č. **4453/217**, o výměře 66 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha (**dále jako „Předmět převodu“**), včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi podle stavu dnešního, jak je Smluvním stranám znám, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši 38.000 Kč (Slovy: Třicet osm tisíc korun českých), stanovenou znaleckým posudkem č. 056634/2025 ze dne 16.07.2025 a Kupující Předmět převodu do svého vlastnictví za tuto cenu kupuje.

### Článek III.

#### Kupní cena a její vypořádání

- 3.1. Vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **38.000 Kč (Slovy: Třicet osm tisíc korun českých)** uhradí Kupující Prodávající neprodleně po obdržení vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, na účet Prodávajícího, vedený u MONETA Money Bank, číslo účtu 208831727/0600. Smluvní strany prohlašují, že s tímto způsobem zaplacení vzájemně sjednané kupní ceny souhlasí, a že je tímto kupní cena bezzbytku vypořádána. Kupní cena se považuje za uhrazenou okamžikem jejího připsání na účet Prodávajícího.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Převod v rámci řízení V-161/2026-507.



Číslo řízení: V-161/2026-507

Smlouva kupní

Datum podání: 16.01.2026

Datum zplnění: 06.02.2026

Plocha pozemků: 10 m<sup>2</sup>

Cena: 4 800 Kč

[Pozemek, Březno u Postoloprty, Postoloprty, okres Louny](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 10 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: ostatní

č. 516/65 Březno u Postoloprty

### Článek I. Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

#### Pozemek

- parc. č. 516/65 o výměře 10 m<sup>2</sup>,

## **Článek II. Předmět Smlouvy**

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství Kupujícímu a zavazuje se, že mu umožní nabýt vlastnické právo k Předmětu koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství za kupní cenu uvedenou v odst. 3.2 této Smlouvy a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.

Kupující touto Smlouvou Předmět koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství od Prodávajícího kupuje a přijímá do vlastnictví České republiky a Ředitelství silnic a dálnic s. p., se sídlem Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 65993390 se zakládá právo hospodařit s majetkem státu. Kupující se zavazuje Předmět koupě od Prodávajícího převzít a zaplatit Prodávajícímu/ za Předmět koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství kupní cenu uvedenou v odst. 3.2 této Smlouvy a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.

- 2.2 Kupující Předmět koupě nabývá za účelem zajištění realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „D7 Postoloprty zkapacitnění obchvatu“, na kterou bylo dne Krajským úřadem Ústeckého kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu, bylo dne 20.3.2025 vydáno Rozhodnutí o umístění stavby "D7 Postoloprty, zkapacitnění obchvatu", spis.zn.: KUUK/137496/2022/48, které nabylo právní moci dne 23.4.2025..

## **Článek III. Kupní cena a platební podmínky**

- 3.1 Předmět koupě je popsán a ohodnocen ve Znaleckém posudku č. 078424/2025 ze dne 5.10.2025, který vypracoval znalec Ing. Daniel Balín, se sídlem Slunečná 378, 362 25 Nová Role. Na základě tohoto znaleckého posudku obvyklá cena Předmětu koupě činí 3 200,- Kč.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že Prodávající touto Smlouvou prodává a odevzdává Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, za kupní cenu ve výši:

**4 800,- Kč včetně DPH**  
(částka slovy: čtyři tisíce osm set korun českých)

Tato cena vychází ze znaleckého posudku dle odst. 3.1 ve spojení s ustanovením §3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Převod v rámci řízení V-3416-2025/231.



## I. Preambule

- 1.1. Prodávající je spoluvlastníkem 1/2 **pozemků p.č. 330/3 v k.ú. Hospozín** o výměře 2 169 m<sup>2</sup> – ostatní plocha a **p.č. 795 v k.ú. Hospozín** o výměře 7 251 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný na LV 7 pro obec Hospozín a katastrální území Hospozín.
- 1.2. Výše uvedený podíl pozemků p.č. 330/3 a p.č. 795 je zastavěný silnicí, která přešla do vlastnictví Kupujícího podle zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů.

## II. Předmět Smlouvy

- 2.1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu a umožnit Kupujícímu nabýt vlastnické právo k nemovité věci v obci Hospozín a katastrálním území Hospozín, a sice spoluvlastnický podíl 1/2 **k pozemkům p.č. 330/3** o výměře 2 169 m<sup>2</sup> – ostatní plocha

Stránka 1 z 4

Kupní smlouva  
Agendové. č. Kupujícího: S-1786/MAJ/2025

a p.č. 795 o výměře 7 251 m<sup>2</sup> – ostatní plocha vše **v k.ú. Hospozín**, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „**Předmět koupě**“).

- 2.2. Kupující se zavazuje Předmět koupě specifikovaný v odst. 2.1. tohoto článku Smlouvy převzít do svého vlastnictví a zavazuje se uhradit Prodávající kupní cenu uvedenou v článku III. této Smlouvy, a to za podmínek daných touto Smlouvou.

## III. Kupní cena

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět koupě činí **1 904 205,00 Kč** (slovy: jeden milion devět set čtyři tisíc dvě stě pět korun českých). Kupní cena je osvobozena od DPH dle ust. § 55a odst. 1 písm. a), b), zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude uhrazena na bankovní účet 275239150257/0100.
- 3.2. Kupní cenu Kupující uhradí Prodávajícímu na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy do 90 dnů poté, co Kupujícímu bude doručeno vyznění Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Slaný o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.