

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073152/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti: Pozemky pč. 3326/39, 3326/40, 3326/41, 3326/42, 3326/43, 3326/44, 3326/45, vše katastrálním území Lanškroun, město Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí.

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Znalec: | Ing. Milan Nágl |
| Adresa: | Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná |

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Zadavatel: | Město Lanškroun, IČ: 279102 |
| | nám. J.M. Marků 12, 563 01 Lanškroun |

Počet stran: 26 včetně 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 31.8.2026

Vyhotoveno: V Dolní Čermné 26.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti: Pozemky pč. 3326/39, 3326/40, 3326/41, 3326/42, 3326/43, 3326/44, 3326/45, vše katastrálním území Lanškroun, měste Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé jednotkové ceny.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.9.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z vlastní databáze, z cenové mapy, z dostupných informačních databází a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- úplné znění zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.
- informace o oceňovaných pozemcích v k.ú. Dolní Třešňovec
- katastrální mapa
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace zhotovená znalcem
- cenová mapa OctopusPro
- vlastní databáze znalce realizovaných prodejů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z vlastní databáze znalce z realizovaných prodejů. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Lanškroun, k.ú. Dolní Třešňovec
Adresa nemovité věci: Lanškroun, 563 01 Lanškroun

Vlastnické a evidenční údaje

Lanškroun Město, nám. J. M. Marků 12, 563 01 Lanškroun, LV: 10001, podíl 1 / 1

Místopis

Město Lanškroun leží v jihovýchodní části okresu Ústí nad Orlicí, v Pardubickém kraji. Je městem s rozvinutou podnikatelskou činností. Ve městě je úplná občanská vybavenost, je zde Městský úřad s rozšířenou pravomocí, pošta, banky, hotely, kulturní dům, základní školy, střední školy. Ve městě je autobusové nádraží a vlakové nádraží s možností spojení do okolních obcí a měst. Nejbližšími městy jsou Česká Třebová - 13 km, Ústí nad Orlicí - 20 km, Moravská Třebová - 18 km.

Celkový popis nemovité věci

Popis lokality: Severní část města, lokalita Za Střelnicí II. - 4. etapa.

Popis polohy: V nejbližším okolí se nacházejí rodinné a zděné bytové domy.

Dostupové vzdálenosti: Centrální část města (nám. J.M. Marků) 650 m, autobusové nádraží a vlaková zastávka 1,1 km.

Obvyklá cena je stanovena pro stav, kdy každý jednotlivý pozemek je zasít'ovaný a to vodovodní přípojkou z PE 32 ukončenou na pozemku a kanalizační splaškovou přípojkou z PVC 150 ukončené na pozemku revizní šachtou DN 300.

Na elektrickou energii nejsou pozemky připojeny, sjezd z pozemků s připojením na místní komunikaci není proveden.

Pozemek se dle vodohospodářské mapy Pardubického kraje nenachází v záplavovém území.

Dle platného územního plánu města Lanškroun se pozemky nacházejí v plochách BI (návrhové plochy bydlení v rodinných domech).

3.4. Obsah

část 1 (pč. 3326/39)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/39

část 2 (pč. 3326/40)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/40

část 3 (pč. 3326/41)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/41

část 4 (pč. 3326/42)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/42

část 5 (pč. 3326/43)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/43

část 6 (pč. 3326/44)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/44

část 7 (pč. 3326/45)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/45

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z nabývacích listin.

4.2. Ocenění

část 1 (pč. 3326/39)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/39

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 666,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | |
|--|---|--|--|
| Název: | Pozemek pč. 3326/37 | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | |
| Popis: | Zasítovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | | Zdroj: kupní cena V-9452/2023-611, prosinec 2023 |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | |

| | | | | |
|--|--|---|----------------------------|--|
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není 1,00 | | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,12 | 2 617,00 |

| | | | | |
|--|--|--|----------------------------|--|
| Název: | Pozemek pč. 3326/36 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasít'ovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | Zdroj: kupní cena V-9121/2024-611, listopad 2024 | | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 1,07 | 2 342,00 |

| | | | | |
|---|---|---|----------------------------|--|
| Název: | Pozemek pč. 2000/6 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Písečná u Žamberka | | | |
| Popis: | Zasít'ovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka. | | | |
| Pozemek: | 1 633,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | Zdroj: kupní cena V-1209/2025-611, duben 2025 | | |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | | | |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | 1,03 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,66 | 2 407,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 342 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 455 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 617 Kč/m ² |

| | |
|--|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena | 2 455 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 666,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 635 030 Kč |

část 2 (pč. 3326/40)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/40

| |
|-------------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |
|-------------------------------|

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Výměra pozemku: | 664,00 m ² |
|------------------------|-----------------------|

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|---|
| Název: | Pozemek pč. 3326/37 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | | Zdroj: kupní cena V-9452/2023-611, prosinec 2023 | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: | Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m²] |
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,12 | 2 617,00 |

| | | | | |
|------------------|---|--|--|--|
| Název: | Pozemek pč. 3326/36 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |

| | | | | |
|--|-----------------------|--|----------------------|------------------------|
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | Zdroj: kupní cena V-9121/2024-611, listopad 2024 | | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 1,07 | 2 342,00 |

| | | | | |
|---|--|---|----------------------|------------------------|
| Název: | Pozemek pč. 2000/6 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Písečná u Žamberka | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka. | | | |
| Pozemek: | 1 633,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | Zdroj: kupní cena V-1209/2025-611, duben 2025 | | |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | | | |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | 1,03 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,66 | 2 407,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 342 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 455 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 617 Kč/m ² |

| | |
|--|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena | 2 455 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 664,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 630 120 Kč |

část 3 (pč. 3326/41)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/41

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 664,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|--|---|--------------------------------------|--|---|
| Název: | Pozemek pč. 3326/37 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasítovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnicí II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | | Zdroj: kupní cena V-9452/2023-611, prosinec 2023 | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m²] |
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,12 | 2 617,00 |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Název: | Pozemek pč. 3326/36 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasítovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnicí II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | | Zdroj: kupní cena V-9121/2024-611, listopad 2024 | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | | | |

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 1,07 | 2 342,00 |

Název: Pozemek pč. 2000/6

Lokalita: k.ú. Písečná u Žamberka

Popis: Zasiťovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka.

Pozemek: 1 633,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|---|
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | Zdroj: kupní cena V-1209/2025-611, duben 2025 |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | 1,03 | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | |

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,66 | 2 407,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 342 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 455 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 617 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 2 455 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 664,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 630 120 Kč |

část 4 (pč. 3326/42)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/42

| |
|-------------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |
|-------------------------------|

| |
|--|
| Výměra pozemku: 741,00 m ² |
|--|

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|-----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| Název: Pozemek pč. 3326/37 | | | | |
| Lokalita: k.ú. Dolní Třešňovec | | | | |
| Popis: Zasít'ovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | | |
| Pozemek: 675,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | | Zdroj: kupní cena V- | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | 9452/2023-611, prosinec | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | 2023 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,98 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,10 | 2 571,00 |

| | | | | |
|---|-----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| Název: Pozemek pč. 3326/36 | | | | |
| Lokalita: k.ú. Dolní Třešňovec | | | | |
| Popis: Zasít'ovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | | |
| Pozemek: 675,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | | Zdroj: kupní cena V- | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | 9121/2024-611, listopad | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | 2024 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,98 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 1,05 | 2 298,00 |

| | | | | |
|--|--|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Název: | Pozemek pč. 2000/6 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Písečná u Žamberka | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka. | | | |
| Pozemek: | 1 633,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | | | Zdroj: kupní cena V- |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | | | 1209/2025-611, duben 2025 |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | 1,03 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,98 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,63 | 2 364,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 298 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 411 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 571 Kč/m ² |

| | |
|--|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena | 2 411 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 741,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 786 551 Kč |

část 5 (pč. 3326/43)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/43

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Výměra pozemku: | 656,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|----------------------------|
| Název: | Pozemek pč. 3326/37 |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec |

Popis: Zasítovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnicí II. - 3. etapa.
Kupní cena bez DPH.

Pozemek: 675,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|-------------------------|
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | Zdroj: kupní cena V- |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | 9452/2023-611, prosinec |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | 2023 |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | |

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,12 | 2 617,00 |

Název: Pozemek pč. 3326/36

Lokalita: k.ú. Dolní Třešňovec

Popis: Zasítovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnicí II. - 3. etapa.
Kupní cena bez DPH.

Pozemek: 675,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|-------------------------|
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | Zdroj: kupní cena V- |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | 9121/2024-611, listopad |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | 2024 |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | 1,00 | |

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 1,07 | 2 342,00 |

Název: Pozemek pč. 2000/6

Lokalita: k.ú. Písečná u Žamberka

Popis: Zasítovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka.

Pozemek: 1 633,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|---------------------------|
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | Zdroj: kupní cena V- |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | 1209/2025-611, duben 2025 |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | | |

| | | | | |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| | | | 1,03 | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není | | | 1,00 | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - není; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,66 | 2 407,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 342 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 455 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 617 Kč/m ² |

| | |
|--|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena | 2 455 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 656,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 610 480 Kč |

část 6 (pč. 3326/44)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/44

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 690,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | |
|--|---|-------------------------|--|
| Název: | Pozemek pč. 3326/37 | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | Zdroj: kupní cena V- | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | 9452/2023-611, prosinec | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | 2023 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,99 | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - | | | |

obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,11 | 2 594,00 |

Název: Pozemek pč. 3326/36

Lokalita: k.ú. Dolní Třešňovec

Popis: Zasítovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa.
Kupní cena bez DPH.

Pozemek: 675,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|--|
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | Zdroj: kupní cena V-9121/2024-611, listopad 2024 |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,99 | |

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 1,06 | 2 320,00 |

Název: Pozemek pč. 2000/6

Lokalita: k.ú. Písečná u Žamberka

Popis: Zasítovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka.

Pozemek: 1 633,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|---|
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | Zdroj: kupní cena V-1209/2025-611, duben 2025 |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | 1,03 | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,99 | |

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano;

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,64 | 2 378,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 320 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 431 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 594 Kč/m ² |

| | |
|--|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena | 2 431 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 690,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 677 390 Kč |

část 7 (pč. 3326/45)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/45

| |
|-------------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |
|-------------------------------|

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Výměra pozemku: | 1 046,00 m ² |
|------------------------|-------------------------|

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|--|---|--------------------------------------|-------------------------|---|
| Název: | Pozemek pč. 3326/37 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek pč. 3326/37 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,19 | Zdroj: kupní cena V- | | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | 9452/2023-611, prosinec | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | 2023 | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,95 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: | Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano; | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m²] |
| 1 577 500 | 675 | 2 337 | 1,03 | 2 407,00 |

| | | | | |
|------------------|---|--|--|--|
| Název: | Pozemek pč. 3326/36 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Dolní Třešňovec | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek pč. 3326/36 v k.ú. Dolní Třešňovec, lokalita Za Střelnici II. - 3. etapa. Kupní cena bez DPH. | | | |

| | | | | |
|---|-----------------------|--|----------------------|------------------------|
| Pozemek: | 675,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,14 | Zdroj: kupní cena V-9121/2024-611, listopad 2024 | | |
| K2 Lokalita - obdobná | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - obdobná | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu) | 0,94 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,95 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - obdobná; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (navíc E včetně sjezdu); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 1 477 500 | 675 | 2 189 | 0,99 | 2 167,00 |

| | | | | |
|--|--|---|----------------------|------------------------|
| Název: | Pozemek pč. 2000/6 | | | |
| Lokalita: | k.ú. Písečná u Žamberka | | | |
| Popis: | Zasíťovaný pozemek (E, V, K, zpevněný přístup) pč. 2000/6 v k.ú. Písečná u Žamberka. | | | |
| Pozemek: | 1 633,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu | 1,12 | Zdroj: kupní cena V-1209/2025-611, duben 2025 | | |
| K2 Lokalita - komerčně slabší | 1,20 | | | |
| K3 Velikost - větší výměra | 1,20 | | | |
| K4 Tvar pozemku - obdobný | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku) | 1,03 | | | |
| K6 Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano | 0,95 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - ano dle ČSOB indexu; Lokalita - komerčně slabší; Velikost - větší výměra; Tvar pozemku - obdobný; Inženýrské sítě - obdobné (není sjezd, voda na pozemku); Koeficient odchylnosti dle výměry pozemku - ano; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 2 367 850 | 1 633 | 1 450 | 1,53 | 2 219,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání tří obchodovaných pozemků, upravených koeficienty. V redukci pramene ceny je zohledněn uvažovaný vývoj cen pozemků k datu ocenění.

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 233 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 334 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 477 Kč/m ² |

| | |
|--|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena | 2 334 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 1 046,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 2 441 364 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

část 1 (pč. 3326/39)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/39 1 635 030,- Kč

část 2 (pč. 3326/40)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/40 1 630 120,- Kč

část 3 (pč. 3326/41)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/41 1 630 120,- Kč

část 4 (pč. 3326/42)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/42 1 786 551,- Kč

část 5 (pč. 3326/43)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/43 1 610 480,- Kč

část 6 (pč. 3326/44)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/44 1 677 390,- Kč

část 7 (pč. 3326/45)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek pč. 3326/45 2 441 364,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemků k datu 31.8. 2026 je podmíněna zasíťováním pozemků (V, K) a zpevněným přístupem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

O ceně nemovitosti: **Pozemky pč. 3326/39, 3326/40, 3326/41, 3326/42, 3326/43, 3326/44, 3326/45, vše katastrálním území Lanškroun, měste Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí.**

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/39 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 455 Kč (cena bez DPH).

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/40 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 455 Kč (cena bez DPH).

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/41 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 455 Kč (cena bez DPH).

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/42 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 411 Kč (cena bez DPH).

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/43 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 455 Kč (cena bez DPH).

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/44 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 431 Kč (cena bez DPH).

Obvyklá jednotková cena pozemku pč. 3326/45 je stanovena (ke dni 31.8. 2026) na

2 334 Kč (cena bez DPH).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---------------------------|---|
| Seznam oceňovaných parcel | 1 |
| Územní plán, legenda k ÚP | 2 |
| Vodohospodářská mapa | 1 |
| Mapa města I a II | 1 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.11. 1995, č.j. Spr. 2040/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením o obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské ze dne 13.1. 1997, č.j. Spr. 77/97. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073152/2025.

V Dolní Čermné 26.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 073152/2025

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---------------------------|---|
| Seznam oceňovaných parcel | 1 |
| Územní plán, legenda k ÚP | 2 |
| Vodohospodářská mapa | 1 |
| Mapa města I a II | 1 |

Seznam oceňovaných parcel

MISYS

Page 1 of 1

Vyhotožil: Gregorová Kateřina, Bc.

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ VYHOVUJÍCÍ ZADANÉ PODMÍNKĚ

OKRES: CZ0534 Ústí nad Orlicí, 3611 Data platná k: 1.06.2025
 OBEČ: 580511 Lanškroun SOUPIS PARCEL
 KAT.ÚZEMÍ: 679020 Dolní Třešňovec

původ: Katastr nemovitostí (KN)

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/39 | 666 | zahrada | | 10001 | 6 566 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/40 | 664 | zahrada | | 10001 | 6 547 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/41 | 664 | zahrada | | 10001 | 6 547 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/42 | 741 | zahrada | | 10001 | 7 306 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/43 | 656 | zahrada | | 10001 | 6 468 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/44 | 690 | zahrada | | 10001 | 6 803 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

| PARCELA | VÝMĚRA [m ²] | DRUH | VYUŽITÍ | LV | CENA BPEJ |
|---|-----------------------------|---------|---------|---------------|-----------|
| KN 3326/45 | 1046 | zahrada | | 10001 | 10 313 Kč |
| Oprávněný subjekt, adresa | | | | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, 56301 Lanškroun - Lanškroun-Vnitřní Město | | | | 00279102 | |

V Katastru nemovitostí evidováno celkem: 7 parcel o výměře 5 127 m².

Celková základní cena bonitovaných parcel v k.ú. je 50 550 Kč

Základní cena je určena podle vyhlášky 370/2024 Sb., bez kalkulace přírážek či srážek podle příloh této vyhlášky.

Vyhотовeno systémem MISYS ver.17.15.177041 SW hasp pro VFK verze 6.1 Datum a čas vyhotovení výpisu: 1.09.2025 08:16:58
 Vyhotožil: Gregorová Kateřina, Bc. Výpis vyhotoven za 1.832s, SQLite3 native, ver.3.41.2

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

<http://localhost:8112/instance/misys.html/ISKN/100002.html>

01.09.2025

Legenda k ÚP

LEGENDA

| STAV | NÁVRH | REZERVA | |
|--|-------|---------|--|
| HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK | | | |
| | | | Hranice řešeného území |
| | | | Hranice katastrálního území |
| | | | Hranice zastavěného území k 5.3.2012 |
| | | | Hranice ploch zastavitelných (Z), přestavbových (P), změn v krajíně (K) a koridorů pro dopravní infrastrukturu (ZDK) |
| PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ | | | |
| BH | | | Plochy bydlení - v bytových domech |
| BI | | | Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské |
| BV | | | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské |
| SC | | | Plochy smíšené obytné - v centrech měst |
| SM | | | Plochy smíšené obytné - městské |
| SK | | | Plochy smíšené obytné - komerční |
| OV | | | Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura |
| OK | | | Plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá |
| OS | | | Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení |
| OH | | | Plochy občanského vybavení - hřbitovy |
| RI | | | Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci |
| RH | | | Plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci |
| RZ | | | Plochy rekreace - zahrádkářské osady |

Mapa města I a II

