

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K OBVYKLÉ CENĚ

číslo položky: 18/25

pozemků p. č. 641/1, 641/10, 641/6, 514/23 v k. ú. Petrovice u Humpolce a pozemků p. č. 734/3, 734/4, 734/2, 734/32, 734/33, 594/4, 594/9, 610/10, 734/22, 734/21, 734/26, 515/7, 734/11, 734/12, 734/14, 734/23, 734/1, 734/8, 734/9, 515/1, 515/3, 734/30, 734/25, 734/29, 734/19, 734/24, 734/15, 734/6, 734/5, 734/34, 734/28 v k. ú. Lhotka u Humpolce v obci Humpolec.

Zhotovitel:

 Zedníčková, 


Zadavatel:

Město Humpolec, IČ: 00248266
Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

VÝSLEDNÁ CENA	285 Kč / m²
----------------------	-------------------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.9.2025

Vyhotoveno:  8.9.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení obvyklé ceny pozemků p. č. 641/1, 641/10, 641/6, 514/23 v k. ú. Petrovice u Humpolce a pozemků p. č. 734/3, 734/4, 734/2, 734/32, 734/33, 594/4, 594/9, 610/10, 734/22, 734/21, 734/26, 515/7, 734/11, 734/12, 734/14, 734/23, 734/1, 734/8, 734/9, 515/1, 515/3, 734/30, 734/25, 734/29, 734/19, 734/24, 734/15, 734/6, 734/5, 734/34, 734/28 v k. ú. Lhotka u Humpolce v obci Humpolec pro potřeby objednatele.

Základní pojmy a metody ocenění

„Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí České komory odhadců majetku - profesního sdružení znalců a odhadců majetku®". Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC). Znalecký posudek je tedy vypracován i v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) a Evropskými oceňovacími standardy (EVS).

Výsledná cena v tomto znaleckém posudku stanovená odpovídá definici tržní hodnoty uvedené ve výše uvedených oceňovacích standardech a metodikách a svým pojetím odpovídá ceně obvyklé dle §492, zákona č. 89/2012 Sb..“

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita tato oceňovací metoda:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Humpolec je středně velké město v okrese Pelhřimov, kraj Vysočina, ležící při dálnici D1 (Praha – Brno), cca 22 km severozápadně od Jihlavy. Má cca 11 500 obyvatel a plní funkci spádového centra pro širší okolí.

Město je vybaveno plnou občanskou vybaveností (školy, zdravotnictví, služby, kultura), má rozvinutou technickou infrastrukturu a velmi dobré dopravní napojení.

Ekonomicky se zde uplatňuje strojírenský, automobilový a potravinářský průmysl.

Poloha města a kvalitní infrastruktura činí lokalitu dlouhodobě atraktivní.

Nemovitost je umístěna v obci Humpolec v místní části Petrovice u Humpolce mimo obec. Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určené jako plochy dopravní místní infrastruktury. Další oceňované pozemky jsou umístěné v místní části Lhotka u Humpolce mimo obec a jsou také vedeny v plochách dopravní infrastruktury.

Adresa

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k. ú. Petrovice u Humpolce a Lhotka u Humpolce

Adresa nemovité věci: Petrovice u Humpolce, Lhotka u Humpolce, 396 01 Humpolec

Podklady

- katastrální mapy oceňovaných nemovitostí v k. ú. Petrovice u Humpolce a v k. ú. Lhotka u Humpolce v obci Humpolec.

- vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců uskutečněných prodejů s nemovitostmi v místě a regionu, databáze nabízených nemovitostí z veřejně přístupných zdrojů - internet - www.cenovemapy.cz, www.valuo.cz, www.sreality.cz, inem.cz

- platný územní plán pro Město Humpolec úplné znění po vydání změny č. 1A, 1B, 2, 3 a 5, datum nabytí účinnosti 26.4.2021

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.9.2025 za přítomnosti znalce, volně přístupné pozemky.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☒ ostatní	
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☐ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace			

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Pozemky jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |
- Komentář: bez rizik

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou zapsány a zakresleny v KN.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky v k. ú. Petrovice u Humpolce jsou umístěny východně od obce. Pozemky jsou mírně svažité, podélnou osou orientovány ve směru Z – V. Lokalita je dopravně dostupná.

Území, ve kterém se nemovitosti nachází, je dle ÚP určené jako plochy dopravní infrastruktury místní. Pozemky jsou bez inženýrských sítí.

Oceňované pozemky v k. ú. Lhotka u Humpolce jsou umístěny jihozápadně od obce. Pozemky jsou mírně svažité, podélnou osou orientovány ve směru SZ – JV. Lokalita je dopravně dostupná.

Území, ve kterém se nemovitosti nachází, je dle ÚP určené jako plochy dopravní infrastruktury místní. Pozemky jsou bez inženýrských sítí.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda pro pozemky dopravní technické infrastruktury v k.ú. Petrovice u Humpolce a k.ú. Lhotka u Humpolce

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Prodej pozemku p.č. 2468/5

Lokalita:

Humpolec

Popis:

Prodej pozemku p.č. 2468/5 ostatní plocha - silnice. Pozemek veden v ploše dopravní infrastruktura.

Pozemek:

398,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Lokalita - lepší

0,98

K3 Velikost - neuvažuje se

1,00

K4 Tvar pozemku - podobný

1,00

K5 Inženýrské sítě - nejsou

1,00

Cena [Kč]

k 11.2.2025

84 973

Výměra pozemku

[m²]

398

Jedn. cena

[Kč/m²]

214

Celkový koef.

K_C

0.98

Upr. jedn. cena

[Kč/m²]

210.00

Zdroj: V-227/2025-304



Název:

Prodej pozemku p.č. 7/2

Lokalita:

k.ú. Pejškov v obci Pelhřimov

Popis:

Prodej pozemku p.č. 7/2 ostatní plocha - jiná plocha. Pozemek veden v ploše veřejného prostranství.

Pozemek:

35,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Lokalita - lepší

0,85

K3 Velikost - neuvažuje se

1,00

K4 Tvar pozemku - podobný

1,00

K5 Inženýrské sítě - nejsou

1,00

Cena [Kč]

k 16.6.2025

14 000

Výměra pozemku

[m²]

35

Jedn. cena

[Kč/m²]

400

Celkový koef.

K_c

0.85

Upr. jedn. cena

[Kč/m²]

340.00

Zdroj: V-2749/2025-304





Název: Prodej pozemku p.č. 573/19				
Lokalita: k.ú. Strměchy v obci Pelhřimov				
Popis: Prodej pozemku p.č. 573/19 ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemek veden v dopravní infrastruktuře silniční.				
Pozemek: 68,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00		
K2 Lokalita - lepší		0,85		
K3 Velikost - neuvažuje se		1,00		
K4 Tvar pozemku - podobný		1,00		
K5 Inženýrské sítě - nejsou		1,00		
Zdroj: V-4814/2024-304				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.10.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
27 200	68	400	0,85	340,00



Název: Prodej pozemku p.č. 2481/26				
Lokalita: Humpolec				
Popis: Prodej pozemku p.č. 2468/5 ostatní plocha - silnice. Pozemek veden v ploše dopravní infrastruktura.				
Pozemek: 282,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00		
K2 Lokalita - lepší		0,98		
K3 Velikost - neuvažuje se		1,00		
K4 Tvar pozemku - podobný		1,00		
K5 Inženýrské sítě - nejsou		1,00		
Zdroj: V-2201/2025-304				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 20.5.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
35 250	282	125	0,98	123,00



Název:	Prodej pozemku p.č. 2468/4				
Lokalita:	Humpolec				
Popis:	Prodej pozemku p.č. 2468/4 ostatní plocha - silnice. Pozemek veden v ploše dopravní infrastruktura.				
Pozemek:	315,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena			1,00		
K2 Lokalita - lepší			0,98		
K3 Velikost - neuvažuje se			1,00		
K4 Tvar pozemku - podobný			1,00		
K5 Inženýrské sítě - nejsou			1,00		
Zdroj: V-42/2025-304					
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 28.1.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
134 505	315	427	0.98	418.00	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly vybrány vzorky realizovaných prodejů v okrese Pelhřimov. Z uvedených porovnávaných nemovitostí je zřejmé obvyklé cenové rozpětí jednotkových cen pozemků situovaných ve srovnatelných lokalitách v daném regionu, a to v intervalu od 125 Kč/m² do 427 Kč/m².

Pro porovnání bylo vybráno pět vzorků pozemků, které jsou v územním plánu vedeny jako plochy dopravní infrastruktury místní a jedna plocha veřejného prostranství. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovaným pozemkem.

Prodeje byly realizovány ve všech případech mezi obcemi, Krajem a fyzickými osobami.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že vybrané vzorky odpovídají charakteru oceňovaného pozemku a poskytují dostatečně relevantní podklad pro stanovení jednotkové ceny. V případě pozemků komunikací se nejedná o běžné tržní prostředí, tyto pozemky jsou vykupovány pouze obcemi, Kraji nebo státem. Klasická tržní nabídka a poptávka u těchto pozemků neexistuje.

Minimální jednotková porovnávací cena	123 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	285 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	418 Kč/m ²

Výsledná porovnávací hodnota

285 Kč /m²

REKAPITULACE

Hodnota pozemku	285 Kč
------------------------	---------------

Výsledná cena	285 Kč/m²
slovy: Dvě stě osmdesát pět Kč	

Silné stránky

nenalezeny

Slabé stránky

úzký okruh poptávajících u pozemků komunikací

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklé ceny byly stanoveny na základě porovnání se skutečně realizovanými prodeji. Pozemky, na nichž se nacházejí místní komunikace, nejsou zpravidla předmětem běžného obchodního převodu. Potenciálním nabyvatelem tak může být pouze příslušná obec nebo stát.

V případě prodeje pozemků komunikací se nejedná o běžné tržní prostředí – tyto pozemky jsou vykupovány výhradně obcemi nebo státem. Klasická tržní nabídka a poptávka u těchto pozemků neexistuje.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálních územích Petrovice u Humpolce a Lhotka u Humpolce. Obě lokality lze z hlediska cenotvorných faktorů považovat za srovnatelné, proto je výsledná cena 285č/m² stanovena shodně pro obě katastrální území.

KONCESNÍ LISTINA

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Pelhřimov

Číslo jednací: 330402/U2020/3530/ko

dne 14.12.2020

V Kamenici nad Lipou 8.9.2025

RAZÍTKO A PODPIS

Zedníčková, [razítko]

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY OCENĚNÍ

č: 18/25

	počet stran A4 v příloze:
Výřez z územního plánu obce Humpolec	2
Použité vzorky srovnatelných pozemků	5
Mapa oblasti	1

Územní plány obcí (ÚPD)



LEGENDA

Legenda

Územní plány obcí (ÚPD)



LEGENDA

Legenda

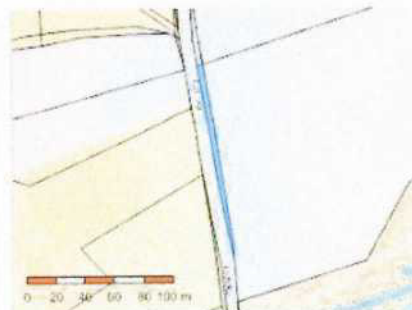
Vzorek č. 1

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=N...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2468/53
Obec:	Humpolec (547999)
Katastrální území:	Humpolec (649325)
Číslo LV:	5704
Výměra [m ²]:	398
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✚ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

[Y-182/2025-304](#)

06.02.2025

[Y-227/2025-504](#)

11.02.2025

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Vysočinu](#), [katastrální pracoviště Podlipnice](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 15:00.

Vzorek č. 2

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeni.doka.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=N...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [7/2](#)
Obec: [Pelhřimov \(547352\)](#)
Katastrální území: [Pelhřimov \(684066\)](#)
Číslo LV: [10601](#)
Výměra [m²]: 35
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rozhodnutí Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

[V-2749/2025-304](#)

16.06.2025

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#)
[Katastrální úřad pro Pelhřimov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 17:00

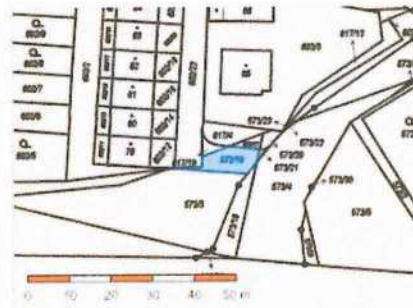
Vzorek č. 3

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=N...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	573/19
Obec:	Pelhřimov 1547422
Katastrální území:	Strmčkov 1756938
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	68
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMA0
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1 39301 Pelhřimov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✖ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

V-3949/2020-304	16.09.2020
V-4814/2024-304	03.10.2024

Objekt je dotčen změnou právního vztahu [V-4496/2025](#)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 21:00

Vzorek č. 4

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=N...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2481/26
Obec:	Humpolec (547099)
Katastrální území:	Humpolec (648325)
Číslo LV:	5794
Výměra [m ²]:	282
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

V-2261/2025-304

20.05.2025

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#)
[Katastrální úřadové Centrum](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 21:00.

Vzorek č. 5

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenidoka.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=N...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2468/4
Obec:	Humpolec (547999)
Katastrální území:	Humpolec (549125)
Číslo LV:	5704
Vyměra [m ²]:	315
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D16M
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✳️ **Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)**

[V-42/2025-304](#)

28.01.2025

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#)
[Katastrální pracovník Peřínímov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 15:00.

Mapa oblasti

