

# ZNALECKÝ POSUDEK



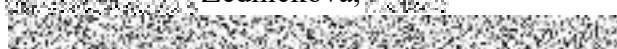
číslo položky: 045746/2026

v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek parc. číslo 664 ostatní plocha a p.č. 566/8 zahrada v k.ú. Petrovice u Humpolce v obci Humpolec zapsáno na LV 10001.

**Znalec:**

 Zedníčková,   


**Zadavatel:**

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

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>248 000 Kč</b>
----------------------	-------------------

**Počet stran:** 23

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 3.6.2026

**Vyhotoveno:** V Kamenici nad Lipou 3.6.2026

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znalecký posudek o tržní hodnotě pozemku parc. číslo 664 ostatní plocha a p.č. 566/8 zahrada v k.ú. Petrovice u Humpolce v obci Humpolec zapsáno na LV 10001.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení tržní hodnoty pozemku parc. číslo 664 ostatní plocha a p.č. 566/8 zahrada v k.ú. Petrovice u Humpolce v obci Humpolec pro potřeby objednatele.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost a závěr posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí, z dostupných informačních databází, z realitní inzerce

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

LV č. 10001 v obci Humpolec, k.ú. Humpolec

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 10001 v obci Humpolec, k.ú. Humpolec

- údaje o dosažitelných cenách nemovitostí z evidence KN

- prohlídka na místě

- databáze obchodů s obdobnými nemovitými věcmi z vlastních a veřejně přístupných zdrojů, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.inem.cz](http://www.inem.cz), [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz),

- platný územní plán pro Město Humpolec úplné znění po vydání změny č. 1A, 1B, 2, 3 a 5, 6 datum nabytí účinnosti 2.4.2026

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Pozemky p.č. 664 ostatní plocha a p.č. 566/8 zahrada v k.ú. Petrovice u Humpolce jsou zapsány a zakresleny v KN. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. 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 patričním 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.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka: stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí.

Pro účely stanovení tržní hodnoty byly shromážděny a analyzovány relevantní údaje o realizovaných transakcích s nemovitostmi obdobného charakteru. Data byla vybírána tak, aby byla reprezentativní, srovnatelná a vhodná ve vztahu k řešené odborné otázce.

Pozemky p.č. 644 a p.č. 566/8 v k.ú. Petrovice u Humpolce jsou v územním plánu vedeny jako plocha smíšená obytná venkovská. Jejich skutečné využití tomu odpovídá.

Na základě stanovených kritérií byly identifikovány a do porovnání zařazeny tři realizované prodeje, které odpovídají zadaným parametrům a charakteru oceňované nemovitosti.

- 1) Stavební pozemek pro bydlení v Petrovicích, KN V-2611/2025-304
- 2) Stavební pozemek ve Vilémově, KN V-1045/2026-304
- 3) Stavební pozemek v Čejově, KN V-5805/2025-304

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Petrovice, 396 01 Humpolec

#### Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, IČ: 00248266, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Oceňované pozemky p.č. 644 a 566/8 v k.ú. Petrovice u Humpolce jsou zapsány a zakresleny v KN. V platném územním plánu jsou vedeny v ploše smíšené obytné venkovské a jsou i tak využity.

#### 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 infrastrukturou (školy, zdravotnictví, služby, kultura), má rozvinutou technickou infrastrukturu a velmi dobré dopravní napojení.

Ekonomicky se zde uplatňuje strojírenský, automobilový a potravinářský průmysl.

#### Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen. Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### P.č. 644 a p.č. 566/8 v k.ú. Petrovice u Humpolce

##### Porovnávací metoda

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

V porovnání jsou zohledněny odlišnosti oceňované nemovitosti a jednotlivých vzorků. Pokud je koeficient větší než 1, je oceňovaná nemovitost v porovnávaném ohledu lepší než vzorek. Pokud je koeficient menší než 1, je oceňovaná nemovitost v porovnávaném ohledu horší než vzorek. Pro účely porovnání byly vybrány 3 realizované prodeje z obdobných lokalit s obdobným charakterem pozemků. Všechny vzorky byly obchodovány v roce 2025 a v roce 2026.

##### Přehled srovnatelných pozemků:


**Název:** Stavební pozemek v k.ú. Petrovice u Humpolce, p.č.: 14/3  
**Lokalita:** Petrovice u Humpolce  
**Popis:** Prodej p.č. 14/3 zahrada určeného k zástavbě RD, přípojka elektro, vody, kanalizace na pozemku. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 2000 m<sup>2</sup>. Cena 1750,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 3.500 000,- Kč, prodej 25.8.2025


##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 2611/2025-304	1,00
velikost pozemku - větší	1,25
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - lepší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	2 000	1 750,00	0,91	<b>1 592,50</b>

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek v k.ú. Vilémov u Humpolce, p.č.: 259/24</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vilémov u Humpolce			
<b>Popis:</b>	Pozemek č. 259/24 orná půda určený v územním plánu jako plochy smíšené obytné venkovské, přípojky vody, kanalizace a elektro v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 1000 m <sup>2</sup> . Cena 2.000,- Kč/m <sup>2</sup> tj. 2 000 000 Kč, prodej 20.3.2026			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - V-1045/2026-304		1,00		
velikost pozemku - větší		1,20		
poloha pozemku - podobná		1,00		
dopravní dostupnost - podobná		1,00		
možnost zastavění poz. - lepší		0,90		
intenzita využití poz. - lepší		0,90		
vybavenost pozemku - lepší		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	1 000	2 000,00	0,87	<b>1 740,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek v k.ú. Čejov, p.č.: 576/2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Čejov			
<b>Popis:</b>	Prodej p.č. 576/2 orná půda určeného k zástavbě RD, přípojka elektro, vody, kanalizace na pozemku. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 1093 m <sup>2</sup> . Cena 2 095 Kč/m <sup>2</sup> tj. 2.290 000,- Kč, prodej 21.11.2025			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - V-5805/2025-304		1,00		
velikost pozemku - větší		1,20		
poloha pozemku - podobná		1,00		
dopravní dostupnost - podobná		1,00		
možnost zastavění poz. - lepší		0,90		
intenzita využití poz. - lepší		0,90		
vybavenost pozemku - lepší		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 290 000	1 093	2 095,15	0,87	<b>1 822,78</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 592,50 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 718,43 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 822,78 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány tři vzorky pozemků, které jsou v územním plánu vedeny jako stavební pozemky pro bydlení. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovanými pozemky p.č. 566/8 a p.č. 664 v k.ú. Petrovice u Humpolce.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že vybrané vzorky odpovídají charakteru oceňovaného pozemku a poskytují dostatečně relevantní podklad pro stanovení jednotkové ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	566/8	105	1 720,00		180 600
ostatní plocha	664	39	1 720,00		67 080
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>144</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>247 680</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>247 680 Kč</b>
------------------------	-------------------

<b>Tržní hodnota</b>	<b>248 000 Kč</b>
slovy: Dvě stě čtyřicet osm tisíc Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Za tržní hodnotu oceňovaného pozemku považuji částku stanovenou na základě porovnávací metody, jejíž výsledek vychází z analýzy prokazatelně realizovaných obchodů s nemovitostmi obdobného charakteru a funkčního využití, uskutečněných v dané lokalitě, případně v lokalitách srovnatelných z hlediska cenotvorných podmínek, přičemž byly zohledněny specifika oceňovaného pozemku.

## 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 tržní hodnoty je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitost 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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena metodou porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji, analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory, postup byl dle oceňovacích předpisů
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o tržní hodnotě pozemku parc. číslo 664 ostatní plocha a p.č. 566/8 zahrada v k.ú. Petrovice u Humpolce v obci Humpolec zapsáno na LV 10001.

**Tržní hodnota**

**248 000 Kč**

slovy: Dvě stě čtyřicet osm tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný. Tržní hodnota je 248 000 Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti na LV č. 10001	2
Výřez z územního plánu obce Humpolec	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Kopie katastrální mapy	1
Vzorky porovnávaných nemovitostí	3
Fotodokumentace ze dne 28. 5. 2026	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

## Pozemek p.č. 664 v k.ú. Petrovice u Humpolce

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitosti

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

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">664</a>
Obec:	<a href="#">Humpolec [547999]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Petrovice u Humpolce [719943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	

### 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 0)

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 04.06.2026 09:20.

# Pozemek p.č. 566/8 v k.ú. Petrovice u Humpolce

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">566/8</a>
Obec:	<a href="#">Humpolec [547999]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Petrovice u Humpolce [719943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	105
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	

## Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">72911</a>	105

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

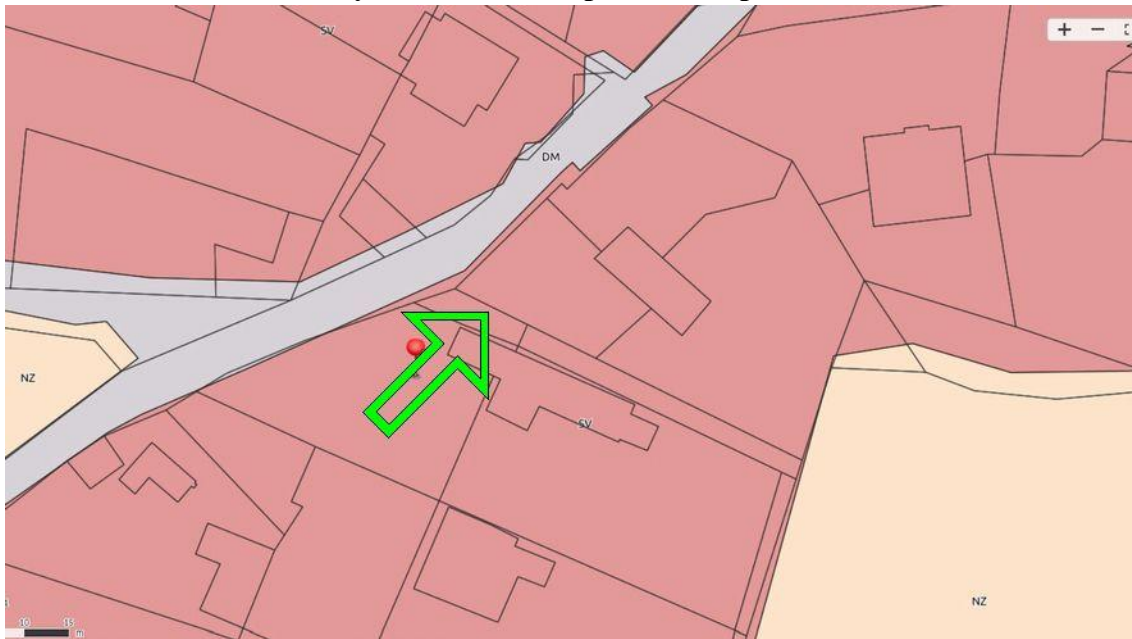
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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 04.06.2026 09:20.

## Výřez z územního plánu Humpolce



## Výřez z územního plánu Humpolce

### LEGENDA

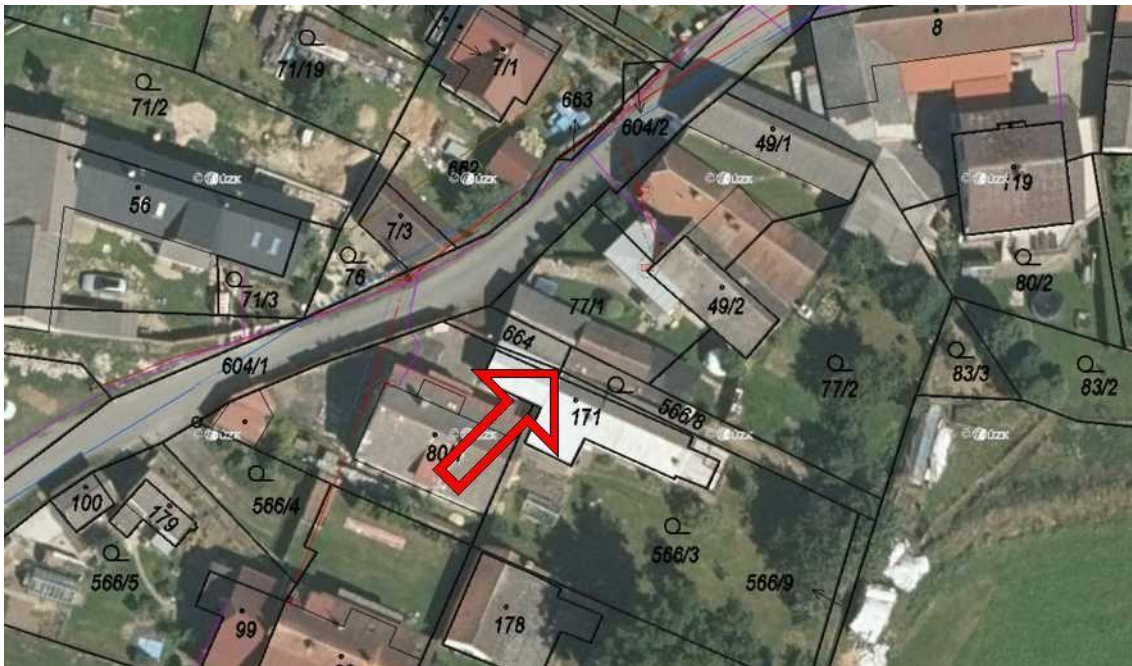
stav území	návrh území	rezerva území	popis
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	hranice
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	řeknětí území
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	katastrální území
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	zastavěné území ke dni 31.5.2000
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	zastavěné plochy
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	plochy přelásky
—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—	—•—•—•—
<b>plochy a koridory s rozdílným způsobem využití</b>			
BI	BI	BI	plochy bydlení - v bytových domech
BI	BI	BI	plochy bydlení - v rodinných domech
RI	RI	RI	plochy rekreace - individuální
RI	RI	RI	plochy rekreace - hromadné
RZ	RZ	RZ	plochy rekreace - zahradkářské kolonie
RI	RI	RI	plochy rekreace - přírodního charakteru
OS	OS	OS	plochy občanského vybavení
OS	OS	OS	plochy občanského vybavení - sport a tělocvičny
OS	OS	OS	plochy občanského vybavení - infotex
SC	SC	SC	plochy smíšené obytné - centrální
SCa	SCa	SCa	plochy smíšené obytné - centrální - plošný
SM	SM	SM	plochy smíšené obytné - městské
DV	DV	DV	plochy smíšené obytné - venkovské
DB	DB	DB	plochy dopravní infrastruktury - silniční
DB	DB	DB	koridory dopravní infrastruktury - silniční
DM	DM	DM	plochy dopravní infrastruktury - místní
DZ	DZ	DZ	plochy dopravní infrastruktury - železniční
T1	T1	T1	plochy technické infrastruktury
VL	VL	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VL	VL	VL	plochy výroby a skladování - plošný
VD	VD	VD	plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ	VZ	VZ	plochy výroby a skladování - zemědělská
PV	PV	PV	plochy veřejných prostranství
ZV	ZV	ZV	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
ZS	ZS	ZS	plochy systému sdílení zeleně
VV	VV	VV	plochy vodní a vodohospodářské
NZ	NZ	NZ	plochy zemědělské
NL	NL	NL	plochy lesní
NP	NP	NP	plochy přírodní
NS	NS	NS	plochy smíšené nezástavěného území - specifické lesy
NS	NS	NS	plochy smíšené nezástavěného území - specifické lesy

### Legenda

## Výřez z územního plánu obce Humpolec

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
13. SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	<b>SV</b>
<b>způsob využití</b>	
<p>Hlavní využití: Bydlení venkovského typu.</p> <p>Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné domy</li> <li>- stavby pro rodinnou rekreaci</li> <li>- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku</li> <li>- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd</li> <li>- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)</li> <li>- stavby pro občanské vybavení a služby, např.: školy, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická střediska, penzions a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu</li> <li>- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a hospodaření</li> <li>- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích</li> <li>- sídelní zeleň</li> <li>- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty</li> <li>- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury</li> <li>- protipovodňová opatření</li> </ul> <p>Podmíněně přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití</li> </ul> <p>Nepřípustné využití:</p> <p>Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouvisející garáže a hromadné garáže</li> <li>- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů</li> <li>- zahrádkářské kolonie</li> <li>- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití</li> <li>- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití</li> <li>- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití</li> <li>- stavby a zařízení lesního hospodářství</li> <li>- nové stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot</li> <li>- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí</li> <li>- bytové domy</li> </ul>	
<b>podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovní, pokud ve specifických podmínkách využití zastavitelné plochy nebo transformační plochy není stanoveno jinak</li> <li>- rozmezí výměry pro vymezení nových stavebních pozemků na zastavitelných plochách: 800 m<sup>2</sup> - 1200 m<sup>2</sup></li> <li>- intenzita využití stavebního pozemku nesmí být vyšší než 30 %</li> <li>- koeficient zeleně nesmí být nižší než 50 %</li> <li>- nové stavby budou odpovídat způsobu využití a nebudou mít negativní dopad na charakter a ráz bezprostředního okolí stavby</li> <li>- nové stavby v blízkém okolí nemovitých kulturních památek a památek místního významu nebudou přesahovat výškovou hladinu okolní stávající zástavby a nebudou působit jako rušivý prvek zástavby</li> </ul>	

## Koordináční situace s technickou infrastrukturou



## Koordináční situace se zákřesem technické infrastruktury

A screenshot of a GIS software interface showing a legend for technical infrastructure. The legend is organized into several columns: 'Dělné objekty', 'Plynová', 'Vodní', 'Kanalizační', 'Kanalizační', and 'Dělné objekty II'. Each column contains a list of object types with corresponding color-coded symbols and numerical values. The interface also shows a list of layers on the left side, including 'Dělné objekty', 'Plynová', 'Vodní', 'Kanalizační', and 'Dělné objekty II'. The legend items are color-coded and include numerical values, likely representing different types of infrastructure or their status.

## Legenda

Kopie katastrální mapy ze dne 4.6.2026



Pozemek p.č. 566/8 a p.č. 664 v k.ú. č. 719943

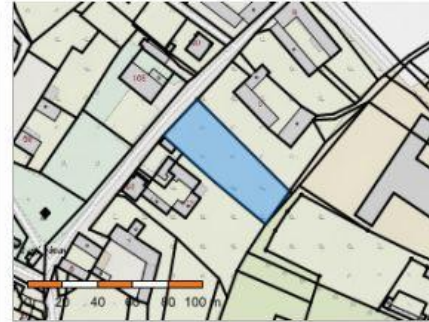
# Vzorky porovnávaných nemovitostí - vzorek č. 1

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">14/3</a>
Obec:	<a href="#">Humpolec [547999]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Petrovice u Humpolce [719943]</a>
Číslo LV:	<a href="#">362</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2000
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">72901</a>	2000

## 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 1)

<a href="#">V-4152/2025-304</a>	25.08.2025
---------------------------------	------------

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 04.06.2026 00:20.

## Vzorky porovnávaných nemovitostí - vzorek č. 2

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">259/24</a>
Obec:	<a href="#">Humpolec [547999]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vilémov u Humpolce [649414]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2582</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1000
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/2
	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">83424</a>	1000

### 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 1)

<a href="#">V-1045/2026-304</a>	20.03.2026
---------------------------------	------------

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 04.06.2026 08:00.

## Vzorky porovnávaných nemovitostí - vzorek č. 3

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">576/2</a>
Obec:	<a href="#">Čejov [547735]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Čejov [619043]</a>
Číslo LV:	<a href="#">776</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1093
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">72911</a>	1093

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věčné břemeno zřízení a provozování vedení

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

<a href="#">V-3627/2017-304</a>	12.07.2017
<a href="#">V-5805/2025-304</a>	21.11.2025

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 04.06.2026 01:20.

**Fotodokumentace ze dne 28. 5. 2026**



## Informace o povodních

**POZEMKY**

**Parcela:** č. 664, k.ú. Petřovice u Humpolce, Humpolec, okr. Písečín

**Bez záplav**  
v této oblasti nikdy/ delším obdobím 100 let pozorovaný záplavy

**ZAPLAVOVÉ OBLASTI**

- 100 letá voda
- 20 letá voda
- 5 letá voda

**ZAPLAVOVÉ OBLASTI**

- HLUKOVÁ ZÁTĚŽ
- ÚZEMNÍ PLÁN
- Zobrazit parcely a kú
- Věcná břemena

**NAVIGACE**

- Základní mapa
- Letecká mapa
- CENOVÁ MAPA
- KUPNÍ CENY
- KRIMINALITA

**Zpět na Cenovou Mapu**

**LV:**  **KÚ:**

**RIZENÍ:**

**Nová lokalita** **Upravit oblast**

**AI Chat** **POZEMKY** **Realstat** **Hledat bydlení** **Monitoring Realit** **Držby monitoring** **Investice miliard**

**Octopus Pro** **AI Chat** **Cenová Mapa** **Realstat** **Hledat bydlení** **Monitoring Realit** **Držby monitoring** **Investice miliard**

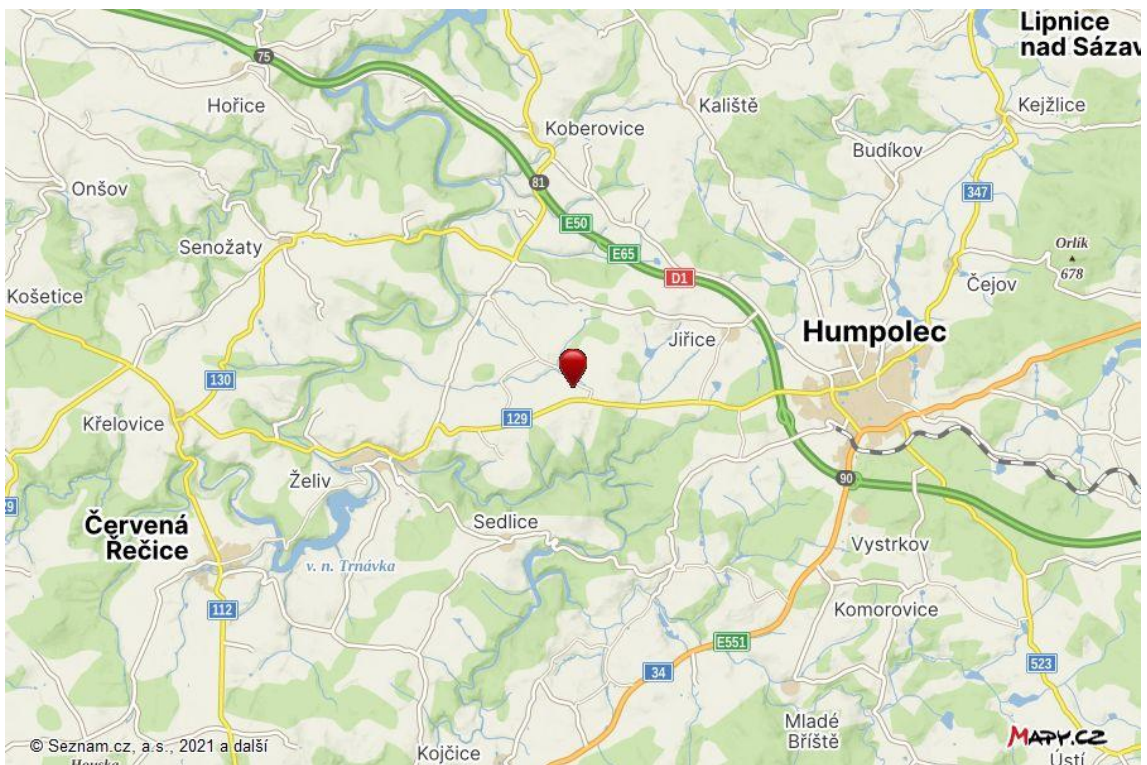
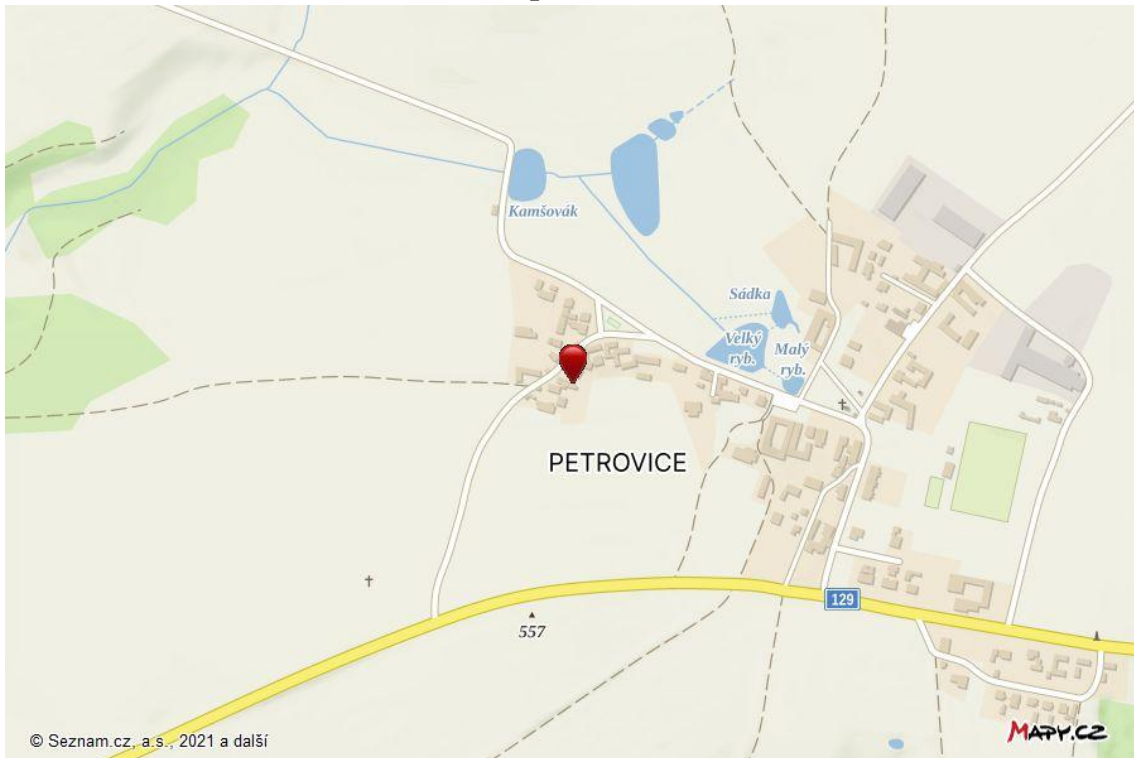
**Dostupné služby** **39 ČM, 5 PDP** **Skvělá** **UKE**

**Nastavení** **Seznam nemovitostí**

**Google**

Makléřské služby - Na obrázkách se mohou zobrazovat satelitní snímky - Smluvní podmínky

## Mapa oblasti



## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.




## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 19.2.2019, č.j. Spr. 1420/2018 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045746/2026.

V Kamenici nad Lipou 3.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

 Zedníčková,   


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.