

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073201/2026

v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek parc. číslo 726/11 ostatní plocha v k.ú. Krasoňov v obci Humpolec zapsáno na LV 10001.

Znalec:

 Zedníčková, 


Zadavatel:

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

TRŽNÍ HODNOTA	6 300 Kč
----------------------	-----------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.09.2026

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 05.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o tržní hodnotě p.č. 726/11 ostatní plocha v k.ú. Krasoňov v obci Humpolec zapsáno na LV 10001.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pozemku parc. číslo 726/11 ostatní plocha v k.ú. Krasoňov 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.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 05.09.2026 za přítomnosti znalce  Zedníčkové.

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. Krasoňov

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- 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, www.inem.cz, 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

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. 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 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.

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.

Pozemek p.č. 726/11 je v územním plánu veden jako plocha rekreace individuální. Jeho skutečné využití je plocha pro rekreaci ve funkčním celku s objektem pro rodinnou rekreaci č.ev. 67.

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

- 1) Pozemek v Popelištné V-5011/2025-304
- 2) Pozemek v Humpolci V-919/2026-304
- 3) Pozemek v Humpolci V-4792/2025-304

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. Krasoňov
Adresa nemovité věci: Krasoňov, 396 01 Humpolec

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 726/11 je zapsán a zakreslen v KN.

V platném územním plánu jsou vedeny jako plocha rekreace individuální. Skutečné využití je plocha pro rekreaci a je tak i oceněn.

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: ☐ 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 ☐ dálkové vytápění
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 - samota
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

948/1 Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 726/11 je situován mimo místní část na samotě. Jedná se o pozemek, který je užíván ve funkčním celku se stavbou pro rodinnou rekreaci č.ev. 67.

Pozemek je mírně svažité a orientován podélnou osou ve směru S – J.

V územním plánu je pozemek veden jako plocha rekreace individuální.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: bez rizik

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

Komentář: bez rizik

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. 726/11 v k.ú. Krasoňov

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: Prodej pozemku, p.č.: 807/15, 835/3

Lokalita: Zmišovice, Popelištná

Popis: Prodej pozemku p.č. 835/3 v k.ú. Popelištná a p.č. 807/15 v k.ú. Zmišovice v obci Červená Řečice určené územním plánem pro rekreaci. Pozemek byl dokoupen ve funkčním celku se stavbou pro rodinnou rekreaci č.ev. 55.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-5011/2025-304	1,00
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - podobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
50 082	226	221,60	1,39	308,02

Název: Prodej pozemku, p.č.: 2223/10 Lokalita: Humpolec Popis: Prodej pozemku p. č. 2223/10 v k. ú. Humpolec, který je dle územního plánu zařazen do ploch rekreace – zahrádkářské osady (RZ). Elektrické vedení je vedeno v přílehlé komunikaci před pozemkem.				
Koeficienty: redukce pramene ceny - V 919/2026-304 1,00 velikost pozemku - větší 1,20 poloha pozemku - lepší 0,80 dopravní dostupnost - lepší 0,80 možnost zastavění poz. - lepší 0,80 intenzita využití poz. - lepší 0,80 vybavenost pozemku - lepší 0,95 úvaha zpracovatele ocenění - lepší obchodovatelnost 0,90				
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
700 000	373	1 876,68	0,42	788,21

Název: Prodej pozemku, p.č.: 2216/8 Lokalita: Humpolec Popis: Prodej pozemku p.č. 2216/8 v k.ú. Humpolec určené územním plánem pro rekreaci zahrádkářské osady. Pozemek je připojený na elektro.				
Koeficienty: redukce pramene ceny - V-4792/2025-304 1,00 velikost pozemku - větší 1,20 poloha pozemku - lepší 0,80 dopravní dostupnost - lepší 0,80 možnost zastavění poz. - lepší 0,80 intenzita využití poz. - lepší 0,80 vybavenost pozemku - lepší 0,90 úvaha zpracovatele ocenění - lepší obchodovatelnost 0,90				
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
550 000	349	1 575,93	0,40	630,37

Minimální jednotková porovnávací cena	308,02 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	575,53 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	788,21 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňovaný pozemek tvoří s navazující nemovitostí jednotný funkční celek a je užíván jako zahrada. Vzhledem k jeho poloze, způsobu užívání, omezené možnosti samostatného využití a přímé funkční vazbě na navazující stavbu pro rodinnou rekreaci je jeho omezená využitelnost při ocenění zohledněna.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	726/11	11	575,00		6 325
Celková výměra pozemků		11	Hodnota pozemků celkem		6 325

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	6 325 Kč
------------------------	-----------------

Tržní hodnota	6 300 Kč
slovy: Šest tisíc tři sta 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 trhu, po zohlednění všech relevantních cenotvorných vlivů byla tržní hodnota oceňované nemovitosti stanovena porovnávací metodou.

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 p.č. 726/11 ostatní plocha v k.ú. Krasoňov v obci Humpolec zapsáno na LV 10001.

Tržní hodnota

6 300 Kč

slovy: Šest tisíc tři sta Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda vychází z dostupných tržních dat a odborného úsudku znalce při zohlednění cenotvorných odlišností porovnávaných nemovitostí. Nebyly zjištěny skutečnosti, které by významně snižovaly přesnost závěru ocenění.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti na LV č. 10001	1
Výřez z územního plánu obce Humpolec	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Kopie katastrální mapy ze dne 6. 9. 2026	1
Fotodokumentace ze dne 5. 9. 2026	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 073201/2026.

V Kamenici nad Lipou 05.09.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

 Zedníčková, 



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 073201/2026

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti na LV č. 10001	1
Výřez z územního plánu obce Humpolec	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Kopie katastrální mapy ze dne 6. 9. 2026	1
Fotodokumentace ze dne 5. 9. 2026	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

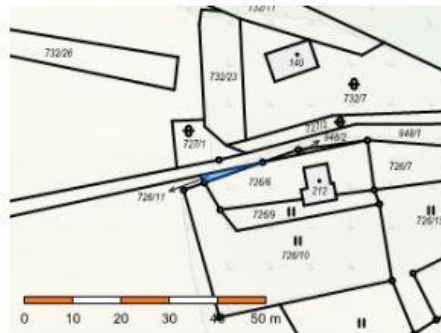
Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti na LV č. 10001

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenedokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAH...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	726/11
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Krasoňov [674028]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	11
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 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

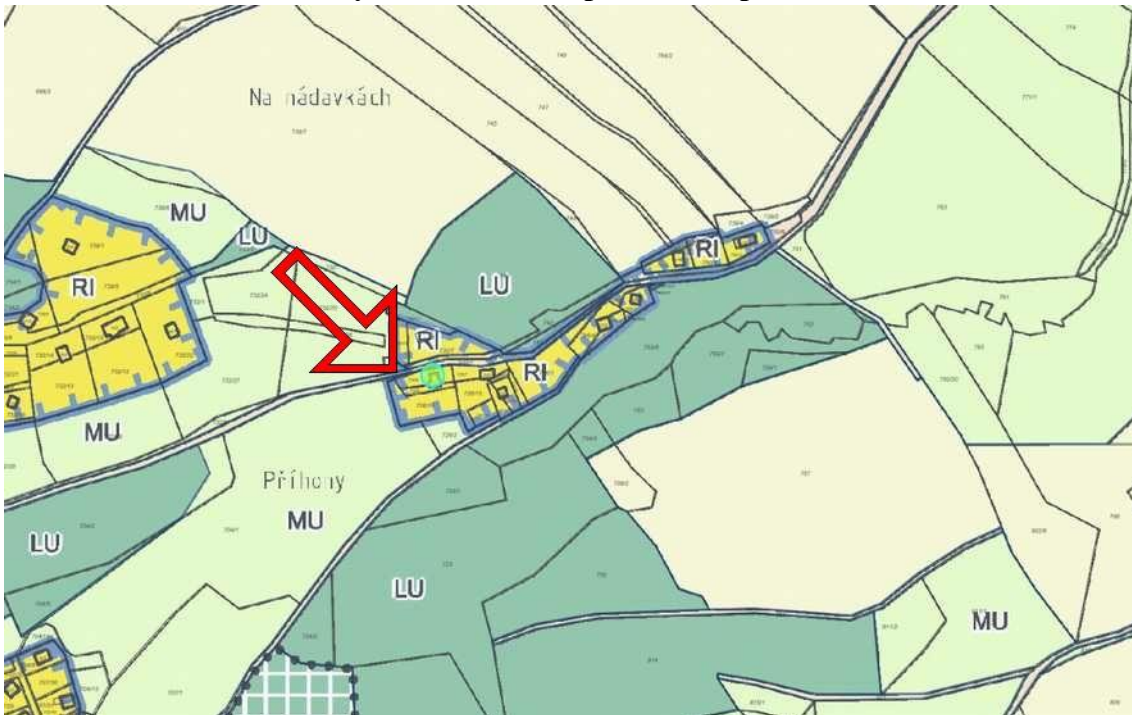
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📌 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 07.09.2026 21:20.

Výřez z územního plánu Humpolce



Výřez z územního plánu Humpolce

[illegible]

Legenda

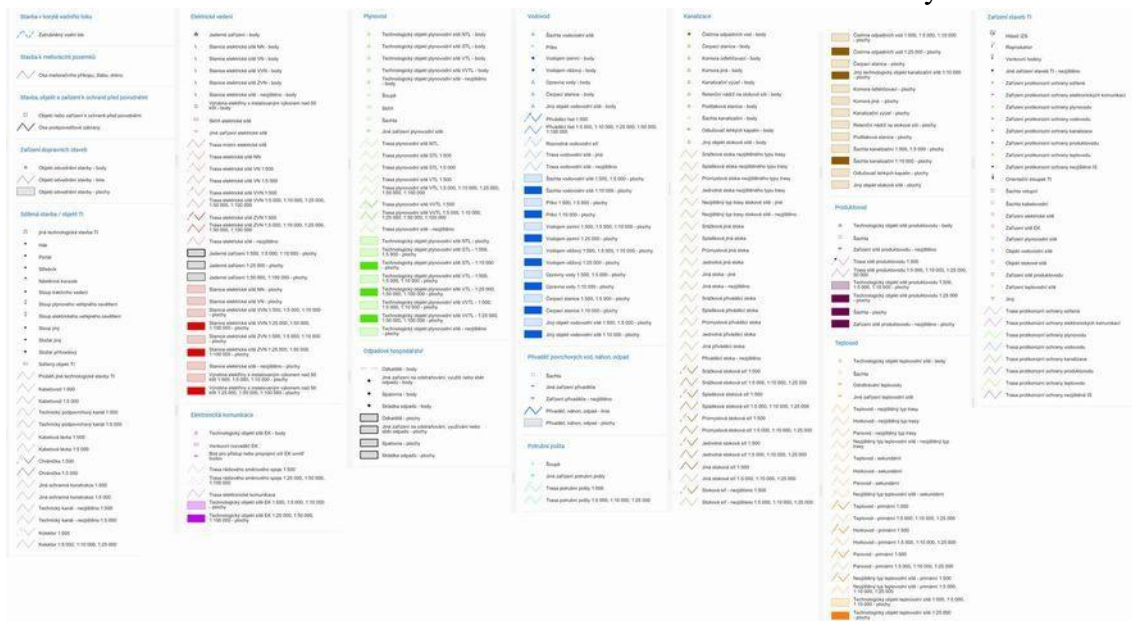
Výřez z územního plánu Humpolce

PLOCHY REKREACE	
3. REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	RI
<i>způsob využití</i>	
Hlavní využití: Stavby pro rodinnou rekreaci. Přípustné využití: - stavby pro rodinnou rekreaci - skupiny chat nebo bungalovů - související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše - stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény - související veřejná prostranství - stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreantům ve vymezené ploše - zahrádkářské kolonie - sídelní zeleň - související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury - protipovodňová opatření Podmíněně přípustné využití: - fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: - bytové domy - nové stavby rodinných domů - garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití - hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití - zejména ubytovny a kempy - stavby pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití - zemědělské stavby - stavby a zařízení lesního hospodářství - stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot - stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí	
<i>podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	
- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkrovní - součet výměr všech budov na stavebním pozemku nesmí být vyšší než 50 m² - na hranicích stavebních pozemků nesmí být sdružovány budovy - koeficient zeleně nesmí být nižší než 80 % - nové stavby budou odpovídat způsobu využití a nebudou mít negativní dopad na charakter a ráz bezprostředního okolí stavby	

Koordinační situace s technickou infrastrukturou

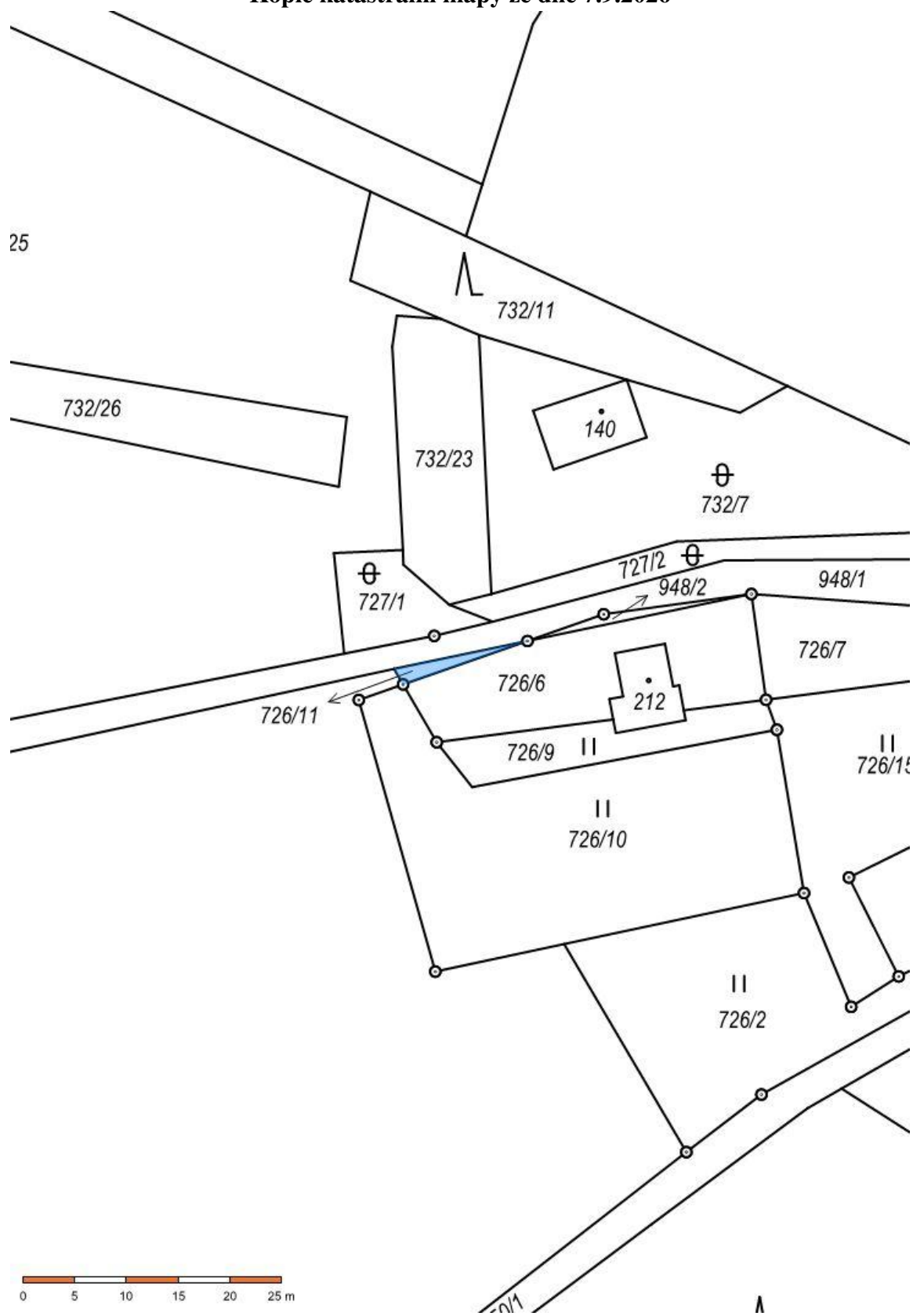


Koordinační situace se zákřesem technické infrastruktury



Legenda

Kopie katastrální mapy ze dne 7.9.2026



Pozemek p.č. 726/11 v k.ú. č. 674028

Fotodokumentace ze dne 5. 9. 2026



Mapa oblasti

