

Odhad tržní hodnoty

č. 01-07/2026

Zpracovatel:

Ing.  Nečasová, Ph.D.



Zadavatel:

Město Humpolec

Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

Předmět ocenění:

**Pozemky vymezené Geometrickým plánem č. 29-208/2025,
k. ú. Kletečná u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov**

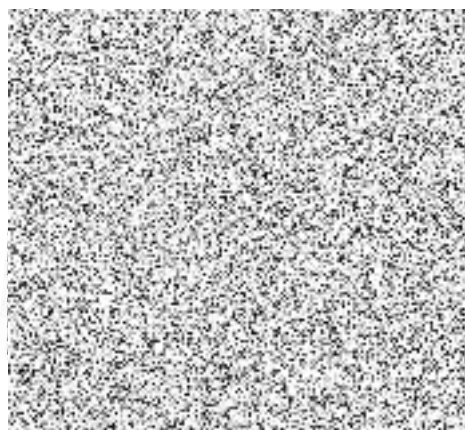
Číslo vyhotovení:

1/1 (předáno elektronickou formou)

Počet stran:

47 stran, z toho 26 stran příloh

V Brně dne 31. 7. 2026



Obsah

1	ZADÁNÍ ODHADU	3
1.1	Odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel odhadu	3
1.3	Skutečnosti poskytnuté zadavatelem mající vliv na přesnost závěru odhadu.....	3
2	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	Popis postupu odhadce při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	4
3	NÁLEZ.....	5
3.1	Popis postupu odhadce při sběru či tvorbě dat.....	5
3.1.1	Postup samotný	5
3.1.2	Data získaná o oceňované nemovité věci.....	5
3.1.3	Stanovení kritérií výběru	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	11
3.3.1	Data použitá pro ocenění porovnávací metodou	11
4	POSUDEK	14
4.1	Popis postupu odhadce při analýze dat	14
4.1.1	Popis postupu při analýze dat pro stanovení hodnoty porovnávací metodou	14
4.2	Výsledky analýzy dat	17
4.2.1	Výsledky analýzy dat pro výpočet porovnávací metodou	17
5	ODŮVODNĚNÍ	19
5.1	Interpretace výsledků analýzy	19
6	ZÁVĚR	20
6.1	Citace odborné zadané otázky	20
6.2	Odpověď	20
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	20
7	PŘÍLOHY	22

1 ZADÁNÍ ODHADU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Stanovte tržní hodnotu pozemků vymezených na základě geometrického plánu č. 529-208/2025, vše k. ú. Kletečná u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Ocenění je provedeno k datu obdržení objednávky od zadavatele odhadu 22. 7. 2026.

1.2 Účel odhadu

Odhad tržní hodnoty je vypracován pro účely směny pozemků.

1.3 Skutečnosti poskytnuté zadavatelem mající vliv na přesnost závěru odhadu

Zadavatelem odhadu byl poskytnut geometrický plán č. 529-208/2025, jehož vyhotovitelem je Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s., sídlem na adrese Průmyslová 941, 580 01 Havlíčkův Brod, na jehož základě má být stanovena tržní hodnota níže popsaného nového stavu dělení pozemků. Dále byla Zadavatelem doplněna informace, že předmětem ocenění má být i část pozemku p. č. 494/2 o výměře 90 m².

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu odhadce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel stanovil níže uvedené zdroje dat nezbytné pro splnění zadaného úkolu. Uvedené zdroje představují podklad pro správné stanovení tržní hodnoty oceňovaného majetku a byly vybrány s ohledem na charakter předmětu ocenění, požadavky platných právních a oceňovacích předpisů, odborné literatury a metodických doporučení, jakož i na odborné zkušenosti zpracovatele získané při oceňování obdobných majetků.

V rámci sběru dat pro zpracování odhadu odhadce vycházela z:

- Informací a podkladů od zadavatele
- Veřejných institucí (ČÚZK, ČSÚ a další)
- Mapových portálů
- Místního šetření

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informativní náhled z katastru nemovitostí LV č. 305, k. ú. Kletečná u Humpolce, obec Humpolec (viz příloha).
- Snímky z katastrální mapy, vyhotovené dálkovým přístupem (viz příloha 1).
- Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných cenách (z kupních smluv stažených pomocí dálkového přístupu).
- Územní plán obce Humpolec (<https://humpolec.cz/urad-a-sluzby/uzemni-plany-a-uzemni-studie/>)
- Údaje z mapových portálů mapy.com a Google maps
- Informace z webového portálu ČSÚ
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB
- Znalecký standard AZO č. 6 (Asociace znalců a odhadců, z.s.), který byl vytvořen a schválen 11/2013
- Místní šetření provedené dne 22. 7. 2026 za účasti zpracovatele posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla dokumentace dodaná Zadavatelem, konkrétně geometrický plán č. 529-208/2025, jehož vyhotovitelem je Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s., sídlem na adrese Průmyslová 941, 580 01 Havlíčkův Brod.

Dále byly využívány informace získané dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, informace doložené zadavatelem. U takto získaných informací nebylo možné ověřit jejich věrohodnost (případně by to vyžadovalo nepřiměřeně složité a nákladné úkony).

Dne 22. 7. 2026 bylo provedeno místní šetření zhotovitelem odhadu. Zjištěné skutečnosti nejsou v rozporu s údaji vedenými v katastru nemovitostí, respektive v předloženém geometrickém plánu.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu odhadce při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Na základě objednávky Zadavatele obdržela odhadkyně podklady vztahující se k předmětné nemovité věci – pozemkům, zejména geometrický plán vymezující nově vzniklé pozemky. Údaje o oceňovaných nemovitých věcech odhadkyně čerpala z podkladů předložených zadavatelem, z údajů vedených v katastru nemovitostí a z eKatalogu BPEJ.

Následně byly získány doplňující informace o oceňovaných pozemcích a jejich okolí z veřejně dostupných zdrojů, zejména z katastru nemovitostí, povodňových map a dalších veřejných informačních portálů.

Dne 22. 7. 2026 bylo provedeno místní šetření za účasti odhadkyně Ing. Barbory Nečasové, Ph.D., jehož cílem bylo ověřit skutečný stav oceňovaných pozemků a způsob jejich využití. Vzhledem k povaze předmětu ocenění spočívalo místní šetření zejména ve vizuální prohlídce pozemků, ověření jejich přístupnosti, posouzení okolního prostředí a pořízení fotodokumentace. Oceňované pozemky jsou volně přístupné po zpevněné komunikaci.

V rámci místního šetření byly ověřeny zejména informace o poloze nemovitých věcí, jejich dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti obce a jejího okolí, charakteru okolní zástavby a rozvojovém potenciálu lokality.

Na základě shromážděných podkladů a zjištěných skutečností byla stanovena kritéria pro následnou analýzu a zpracování podkladů vedoucí ke stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.2.1 Charakteristika obce

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Kletečná u Humpolce, které je místní částí města Humpolec v okrese Pelhřimov, Kraji Vysočina. Kletečná představuje menší venkovské sídlo s převážně obytnou a zemědělskou funkcí, situované přibližně 5 km jihozápadně od centra města Humpolec. Součástí správního území města Humpolec je od roku 1976.

Lokalita je charakteristická převážně zemědělsky využívanou krajinou s navazujícími lesními porosty, vodními plochami a rozptýlenou venkovskou zástavbou. Území je dopravně přístupné po silnicích III. třídy s napojením na město Humpolec, kde je soustředěna kompletní občanská vybavenost a služby. Významnou dopravní výhodou širšího území je dobrá dostupnost dálnice D1 prostřednictvím Humpolce.

Územní plán města Humpolec charakterizuje oblast Kletečné jako území s převažujícími přírodními a zemědělskými funkcemi, přičemž sídlo slouží zejména jako obytné zázemí města Humpolec. Krajina má převážně zemědělský charakter s vysokým podílem ekologicky hodnotných ploch a dobrou rekreační atraktivitou.

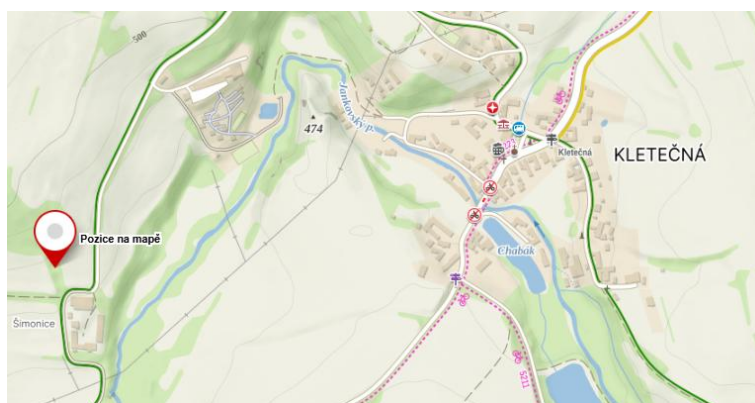


3.1.2.2 Poloha nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v osadě Šimonice, která je součástí katastrálního území Kletečná u Humpolce, místní části města Humpolec v okrese Pelhřimov. Jedná se o drobnou, prostorově oddělenou lokalitu se zástavbou venkovského a rekreačního charakteru, situovanou v údolí Jankovského potoka v blízkosti vodní nádrže Sedlice na řece Želivce. Územní plán města Humpolec považuje Šimonice za stabilizovanou zástavbu v krajině bez předpokladu významnějšího plošného rozvoje.

Lokalita je obklopena převážně zemědělsky obhospodařovanými pozemky, lesními porosty a vodními plochami. Krajina má výrazný přírodní charakter a je využívána jak pro zemědělskou činnost, tak pro rekreaci. Dopravní obslužnost je zajištěna prostřednictvím místních komunikací s napojením na obec Kletečná a dále na město Humpolec. V širším okolí se nachází turistické a cyklistické trasy vedoucí k vodní nádrži Sedlice a podél toku Želivky.

Z hlediska trhu s nemovitostmi se jedná o klidnou venkovskou lokalitu s nízkou intenzitou zástavby a omezeným počtem realizovaných převodů.



Obrázek č. 1 – Širší situace lokality (mapy.com)



Obrázek č. 2 – Situace - ortofoto obce Velenov (mapy.com)



3.1.2.3 Vlastnické údaje

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	305
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Kordovsky a Kordovská	
Kordovsky	
Kordovská	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 8/3; součástí pozemku je stavba
st. 175
459/14
460/17
460/20
802
823

Obrázek č. 3 – LV č. 305 ([nahlizenidokn.cuzk.gov.cz](#))

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	226
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kordovsky	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 7/1; součástí pozemku je stavba
445/17
449
451/1
740/12
810

Obrázek č. 4 – LV č. 226

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	523/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	79
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

**Vlastníci, jiní oprávnění**

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

Obrázek č. 5 – LV č. 10001 (nahlizenidokn.cuzk.gov.cz)

3.1.2.4 Popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou vybrané pozemky uvedené v Tabulce č. 1 vymezené na základě nového geometrického plánu č. 529-208/2025, vše k.ú. Kletečná u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Tabulka č. 1 – Oceňované pozemky – část vymezená GP

p.č. původní	p.č. dle GP	Vlastník
459/14	460/2 (j+k)	Město Humpolec (LV 10001)
459/14	459/14 (f)	SJ Kordovský [redacted] a Kordovská [redacted] (LV 305)
460/20	460/20 (d+h)	SJ Kordovský [redacted] a Kordovská [redacted] (LV 305)
St. 7/1	827	Kordovský [redacted] (LV 226)
460/20	460/35	SJ Kordovský [redacted] a Kordovská [redacted] (LV 305)
460/20	460/36	
523/1	523/1	Město Humpolec (LV 10001)
494/2	nedoloženo GP	

Oceňované pozemky se nacházejí mimo souvisle zastavěné území osady Šimonice, v lokalitě s převažujícím zemědělským využitím. Pozemky navazují na okolní zemědělsky obhospodařované plochy a jsou přístupné po veřejně přístupné komunikaci. Lokalita má venkovský charakter a nevykazuje předpoklady pro bezprostřední rozvoj zástavby.



Obrázek č. 6 – Přístup k oceňovaným pozemkům (nahlizenidokn.cuzk.gov.cz)

3.1.2.5 Rizika

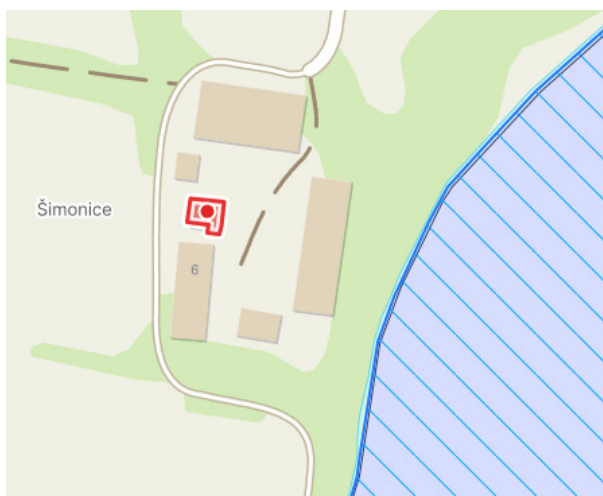
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100leté vody (klasifikace rizika povodně 1).



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění záplavového území (<https://voda.gov.cz/?page=zaplavova-uzemi-mapa>)

Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou pozemky zatíženy věcnými břemeny.

Ostatní rizika

Žádná ostatní rizika nebyla zjištěna.



3.1.2.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno za účelem ověření skutečného stavu oceňovaných pozemků, jejich stavebně-technických parametrů, způsobu užívání, vybavení, okolních podmínek a dalších skutečností, které mohou mít vliv na stanovení tržní hodnoty.

V rámci místního šetření byla dne 22. 7. 2026 provedena vizuální prohlídka dotčené lokality, pořízena fotodokumentace a ověřeny rozhodné skutečnosti nezbytné pro zpracování odhadu.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Pro ocenění porovnávací metodou byla pro výběr porovnávacích vzorků stanovena následující kritéria výběru:

Pozemky převážně s ornou půdou nebo trvalým travním porostem o velikosti do 10 000 m². Pro účely stanovení tržní hodnoty byly analyzovány realizované převody srovnatelných pozemků uskutečněné v období let 2024 – 2026. Současně byly zohledněny aktuálně nabízené pozemky evidované v realitní inzerci, a to za účelem ověření cenové hladiny v daném místě a čase.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovité věci doložená zadavatelem byla uložena na úložiště, informace přepsány a výměry zapsány do tabulkového procesoru (MS Excel).

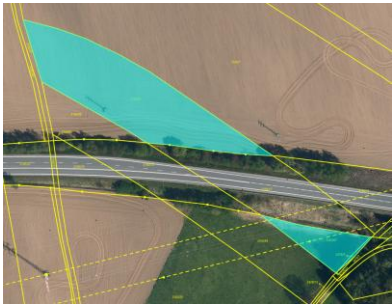
Data o srovnatelných nemovitostech byla ukládána v původní formě (stažení cenového údaje) a dále rovněž zpracována v tabulkovém procesoru k další analýze a zpracování.

V rámci zpracování posudku byla data dále sepisována v textovém editoru, kam byly doplňovány i zpracované tabulky. Mezi zpracovaná data patří také fotografie, realizované ceny společně s datem prodeje a číslem řízení a další související údaje.

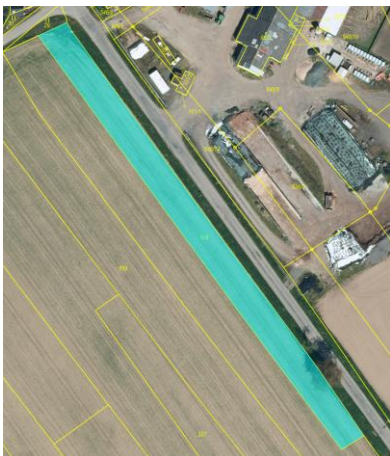
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Data použitá pro ocenění porovnávací metodou

Tabulka č. 2 – Výčet sebraných dat pro ocenění pozemku

Porovnávání nemovitostí pro ocenění porovnávací metodou		
1	Pozemek k.ú. Kletečná u Humpolce Jedná se o realizovaný prodej pozemku parc. č. 465/2 v k.ú. Kletečná u Humpolce. Celková výměra pozemku činí 470 m². Dle platného územního plánu se jedná o stabilizované plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU). Dle katastru nemovitostí se jedná o neplodnou půdu, ostatní plochu. Přístup k pozemku je z částečně zpevněné cesty na pozemku p. č. 523/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace).	 Realizovaná cena: 35 300 Kč (bez DPH) Datum: 09/2025 Zdroj: ČÚZK V-4362/2025-304
2	Pozemek k.ú. Pelhřimov Jedná se o nabízený prodej souboru pozemků parc. č. 3160/51, 3160/67 a 3478/3 v k.ú. Plehřimov. Celková výměra pozemků činí 5 712 m².	 Nabídková cena: 485 000 Kč (bez DPH) Datum inzerce 07/2026 Zdroj: sreality.cz



Porovnávané nemovitosti pro ocenění porovnávací metodou		
3	Pozemek v k. ú. Křepiny Jedná se o nabízený prodej pole - orná půda stupeň ochrany I (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně) - část pozemku je územním plánem určena pro rezervu plochy obytné v k.ú. Křepiny, p. č. 508. Celková výměra pozemku činí 1 915 m².	 Nabídková cena: 191 500 Kč (bez DPH) Datum inzerce 07/2026 Zdroj: sreality.cz
4	Pozemek v k. ú. Meziklasí Jedná se o nabízený prodej pole - orná půda, pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany v k.ú. Meziklasí p. č. 66/2 zapsaného na LV 754. Celková výměra pozemku činí 886 m².	 Nabídková cena: 45 363 Kč (bez DPH) Datum inzerce 05/2026 Zdroj: sreality.cz
5	Pozemek v k. ú. Mladé Bříště Jedná se o nabízený prodej pole zapsané na LV č. 384, jedná se o prodej podílu o velikosti 1/5 a výměře 1 336 m² na p. č. 213/3 v k. ú. Mladé Bříště.	



Porovnávané nemovitosti pro ocenění porovnávací metodou		
		Nabídková cena: 44 000 Kč (bez DPH) Datum inzerce 07/2026 Zdroj: sreality.cz

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu odhadce při analýze dat

Na základě zadání je cílem odhadu stanovení tržní hodnoty pozemků pro účely směny. Pro tento účel se běžně využívá porovnávací přístup, jenž představuje nejčastější a zároveň nejvhodnější metodu ocenění, neboť u daného typu majetku poskytuje nejvyšší míru relevance a vypovídací schopnosti.

Na základě výše uvedeného byla provedena analýza trhu a vytvořena databáze realizovaných prodejů nemovitostí. Na jejím základě bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem. Toto ocenění dle názoru odhadce nejlépe vystihuje situaci na realitním trhu.

Tržní hodnota

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Tržní hodnotou 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 tísní. 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.“

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro stanovení hodnoty porovnávací metodou

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění se hodnota oceňovaného objektu dovozuje z hodnoty srovnatelných objektů, pro které jsou známe jejich dosažené prodejní ceny, případně nabídkové ceny v případě použití srovnatelných objektů z realitní inzerce.

Při stanovení porovnávací hodnoty se vychází z jednoduché úvahy. Jsou-li užité vlastnosti oceňované nemovitosti horší než u věci porovnávané, pro kterou je cena známá, bude cena oceňované věci zpravidla nižší, a nižší tak bude i její porovnávací hodnota. Naopak, budou-li užité vlastnosti oceňované věci lepší než u věci porovnatelné, bude cena vyšší a vyšší bude i její porovnávací hodnota (Kledus, Klika, 2019).

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

- Poloha nemovitostí (vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám, dostupnost občanské vybavenosti apod.)
- Odlišná velikost nemovitosti (velikost pozemku - zohlednění výhodnosti velikosti stavebního pozemku)
- Využitelnost nemovitosti (posouzení využitelnosti pozemku k zastavění, tj. tvar, svažitost aj.)
- Vlastnické vztahy a zátěžová břemena (stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena)



- Situace na realitním trhu (celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě)

4.1.1.1 Stanovení hodnoty nemovitosti

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Přepočet cenových údajů k datu ocenění (1Q/2026) je proveden pomocí ČSOB indexu bydlení – pozemky. Poslední zveřejněná hodnota tohoto indexu je pro 2Q/2026.

Tabulka č. 3 – ČSOB index bydlení - pozemky

Čtvrtletí	1/2025	2/2025	3/2025	4/2025	1/2026
ČSOB index bydlení - pozemky	319,4	324,5	327,7	335,6	345,0

Tabulka č. 4 – Analýza dat

č.	Poloha pozemku k.ú.	GPS	Plocha pozemku [m ²]	Informace o pozemku	Datum KS / nabídky	Realizovaná / nabídková cena [Kč]	HB index / index času [-]	Nabídková / realizovaná cena po přepočtu [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pr})	Cena po redukcí (K _{pr}) [Kč/m ²]
				zařazení dle ÚP, zastavitelnost a využitelnost							
	Kletečná u Humpolce		507	AU							
1	Kletečná u Humpolce	49.5042342N, 15.2860150E	470	MU	IX-25	35 300	1,053	37 171	79	1,00	79
2	Pelhřimov	49.4440892N, 15.2214381E	5 712	NZ (plochy zemědělské), NS (smíšené plochy nezastavěné)	inz 07/2026	485 000	1,000	485 000	85	0,95	81
3	Křepiny	49.6146633N, 15.3565594E	1 915	NZ	inz 07/2026	191 500	1,000	191 500	100	0,95	95
4	Meziklasí LV č. 754	49.6372742N, 15.3493214E	886	? (nedostupný)	inz 05/2026	45 363	1,000	45 363	51	0,95	49
5	Mladé Bříště Záhoví	49.4964417N, 15.3418850E	1 336	AP.p - pole	inz 06-07/2026	44 000	1,000	44 000	33	0,95	31



Tabulka č. 5 – Analýza dat – multikriteriální analýza

č.	Poloha pozemku k.ú.	Plocha pozemku [m ²]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pr})	Cena po redukcii (K _{pr}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (tvar a svažitost)	K4 (způsob využití)	K5 (přístup)	K6 (vady pozemku)	K7 (úvaha odhadce)	IO	Cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]
	Kletečná u Humpolce	507												
1	Kletečná u Humpolce	470	79	1,00	79	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,10	1,28	62
2	Pelhřimov	5 712	85	0,95	81	1,10	1,13	1,10	1,10	1,00	1,00	0,90	1,35	60
3	Křepiny	1 915	100	0,95	95	1,05	1,07	1,10	1,20	1,00	1,00	1,10	1,63	58
4	Meziklasí LV č. 754	886	51	0,95	49	0,90	0,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	62
5	Mladé Bříště Záhoří	1 336	33	0,95	31	0,90	0,95	0,95	1,05	0,85	1,00	0,80	0,58	54

V rámci kvalitativního porovnání byla u části pozemku p.č. 494/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) provedena záporná úprava jednotkové ceny z důvodu rozdílného způsobu využití. Oceňovaný pozemek je užíván jako nezpevněná komunikace, která slouží k zajištění dopravní obslužnosti území. Ve srovnání s ornou půdou vykazuje nižší ekonomickou využitelnost, omezenou možnost alternativního využití a nižší obchodovatelnost, což se projevuje nižší tržní hodnotou. Uplatněná záporná úprava jednotkové ceny vyjadřuje vliv těchto skutečností na tržní hodnotu oceňovaného pozemku a odpovídá principům modifikované porovnávací metody. K danému úseku nebyl doložen geometrický plán, výměra tedy byla stanovena na základě informace předané Zadavatelem odhadu. Jedná se o plochu o velikosti cca 90 m².

Odborným odhadem byla stanovena záporná úprava jednotkové ceny ve výši 20 % z důvodu rozdílného způsobu využití. Oceňovaný pozemek je fakticky využíván jako nezpevněná účelová komunikace zajišťující přístup k okolním nemovitostem. Ve srovnání s ornou půdou nevykazuje zemědělský produkční potenciál, jeho využití je omezeno převážně na dopravní funkci a okruh potenciálních nabyvatelů je užší.

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro výpočet porovnávací metodou

Tabulka č. 6 – Ocenění pozemku – výsledek porovnávací metody

Průměr	Kč/m ²	59
Minimum	Kč/m ²	54
Maximum	Kč/m ²	62
Směrodatná odchylka		3
Průměr – směrodatná odchylka		56
Průměr + směrodatná odchylka		62
Variační koeficient		5,07 %

4.2.1.1 Ve prospěch SJ Kordovský Radek a Kordovská Ludmila

Díl pozemku p. č. dle GP	Ozn. dílu		Výměra
460/2	j+k	m ²	250
460/2	b	m ²	257
523/1	---	m ²	65
Celková výměra pro směnu		m ²	572

494/2	---	m ²	90
Celková výměra pro směnu		m ²	90
Srážka 20 % z ceny (viz komentář kapitola 4.1.1.1)			11,8 Kč
Cena se započítáním srážky za 1 m ²			47,2 Kč

Celková hodnota pozemků dle GP	Kč	33 748
Celková hodnota pozemku p.č. 494/2	Kč	4 248
		37 996
Odhadovaná porovnávací hodnota	Kč	38 000

4.2.1.2 Ve prospěch Města Humpolec

Díl pozemku p. č. dle GP	Ozn. dílu		Výměra
459/14	f	m ²	170
460/20	d+h	m ²	199
827	---	m ²	2
460/35	---	m ²	47
460/36	---	m ²	21
Celková výměra pro směnu		m ²	439
Celková hodnota		Kč	25 901
Odhadovaná porovnávací hodnota		Kč	25 900



Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávací metodou ve prospěch SJ Kordovský [redacted] a Kordovská [redacted] činí 38 000,- Kč.

Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávací metodou ve prospěch Města Humpolec činí 25 900,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem ocenění je soubor pozemků vymezených na základě nového geometrického plánu č. 529-208/2025, vše k.ú. Kletečná u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov, , které společně netvoří jednotný funkční celek.

Výhodou oceňovaných pozemků je jejich funkce přístupové komunikace, která zajišťuje dopravní obslužnost navazujících pozemků. Pozemky jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu a jejich existence je nezbytná pro zajištění přístupu k okolním nemovitostem.

Nevýhodou oceňovaných pozemků je jejich úzký liniový tvar a způsob využití jako nebezpečné komunikace, potažmo krajnice pole či travní plochy. Ve srovnání s běžnými zemědělskými nebo stavebními pozemky vykazují výrazně omezené možnosti samostatného využití, nižší obchodovatelnost a jejich tržní hodnota je ovlivněna především účelovou funkcí. Okruh potenciálních nabyvatelů je zpravidla omezen na vlastníky okolních pozemků nebo osoby, které mohou z přístupové funkce těchto pozemků profitovat.

Pro stanovení tržní hodnoty byla použita porovnávací metoda, která je pro ocenění obdobných pozemků nejvhodnější. Vzhledem k omezenému množství přímých tržních transakcí s pozemky obdobného charakteru byly jako srovnávací vzorky použity prodeje zemědělských pozemků, jejichž jednotkové ceny byly upraveny prostřednictvím kvalitativních korekcí zohledňujících zejména odlišný způsob využití, tvar, obchodovatelnost a účelovou funkci oceňovaných pozemků.

Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávací metodou ve prospěch SJ Kordovský Radek a Kordovská Ludmila činí 38 000,- Kč.

Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávací metodou ve prospěch Města Humpolec činí 25 900,- Kč.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Stanovte tržní hodnotu pozemků vymezených na základě nového geometrického plánu č. 529-208/2025, vše k.ú. Kletečná u Humpolce, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Ocenění je provedeno k datu obdržení objednávky od zadavatele odhadu 22. 7. 2026.

6.2 Odpověď

**Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávací metodou ve
prospěch SJ Kordovský a Kordovská činí:**

38 000 Kč

Cena slovy: třicet osmtisíc Kč

**Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávací metodou ve
prospěch Města Humpolec činí:**

25 900 Kč

Cena slovy: dvacet pět tisíc devět set Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici odhadce, tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Odhadkyně vychází z dat dodaných Zadavatelem, pro účely posudku je považuje za pravdivé. Dále vychází ze sebraných dat jejichž přesnost a správnost nelze vždy podrobně ověřit.

Předpisy a literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- BRADÁČ, Albert; POLÁK, Petr a KLIKA, Pavel. Úřední oceňování majetku 2025: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění : vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně

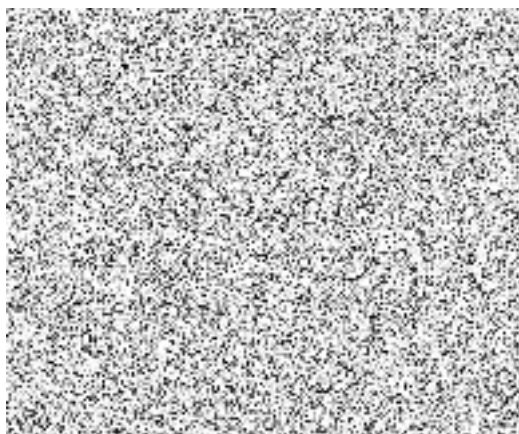
novely č. 370/2024 Sb. : vybrané předpisy související : tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých : účinnost od 1. ledna 2025. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2025. ISBN 978-80-7623-141-2.

- KLEDUS, Robert a KLIKA, Pavel. Teorie oceňování nemovitých věcí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2021. ISBN 978-80-214-5743-0
- International Valuation Standards Council, Mezinárodní oceňovací standardy 2025, Ekopress, s.r.o.2024. ISBN 978-80-87865-81-1

Odměna nebo náhrada nákladů odhadce

Odměna byla stanovena ve smluvní výši.

V Brně dne 31. 07. 2026



7 PŘÍLOHY

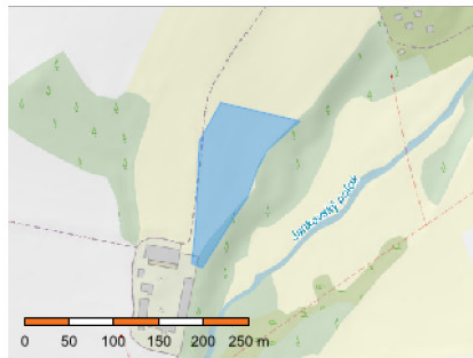
Příloha č. 1 – Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 29. 7. 2026	5 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	6 listů
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Geometrický plán	4 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace z místního šetření	4 listy

Příloha č. 1

Informativní výpis z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	459/14
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	305
Výměra [m ²]:	10101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Kordovský Radek a Kordovská Ludmila	
Kordovský	
Kordovská	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	10101

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)

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 29.07.2026 20:40.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	305
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Kordovský Radek a Kordovská Ludmila	
Kordovský	
Kordovská	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 8/3; součástí pozemku je stavba
st. 175
459/14
460/17
460/20
802
823

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.07.2026 20:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 7/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	226
Výměra [m ²]:	1767
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kletečná [66184] ; č. p. 6; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 7/1
Stavební objekt:	č. p. 6
Adresní místa:	č. p. 6

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kordovský	

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 29.07.2026 21:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	226
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kordovský 	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 7/1: součástí pozemku je stavba
445/17
449
451/1
740/12
810

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

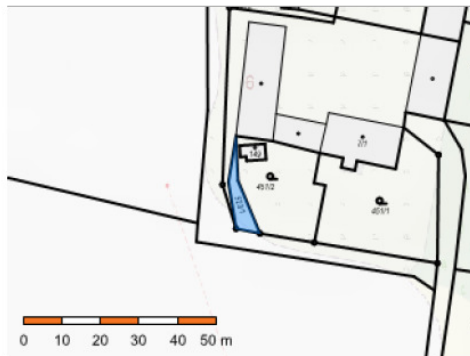
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.07.2026 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	523/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	79
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
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

Typ
Změna číslování parcel

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 29.07.2026 21:00.

Příloha č. 2

Náhled KN – mapy







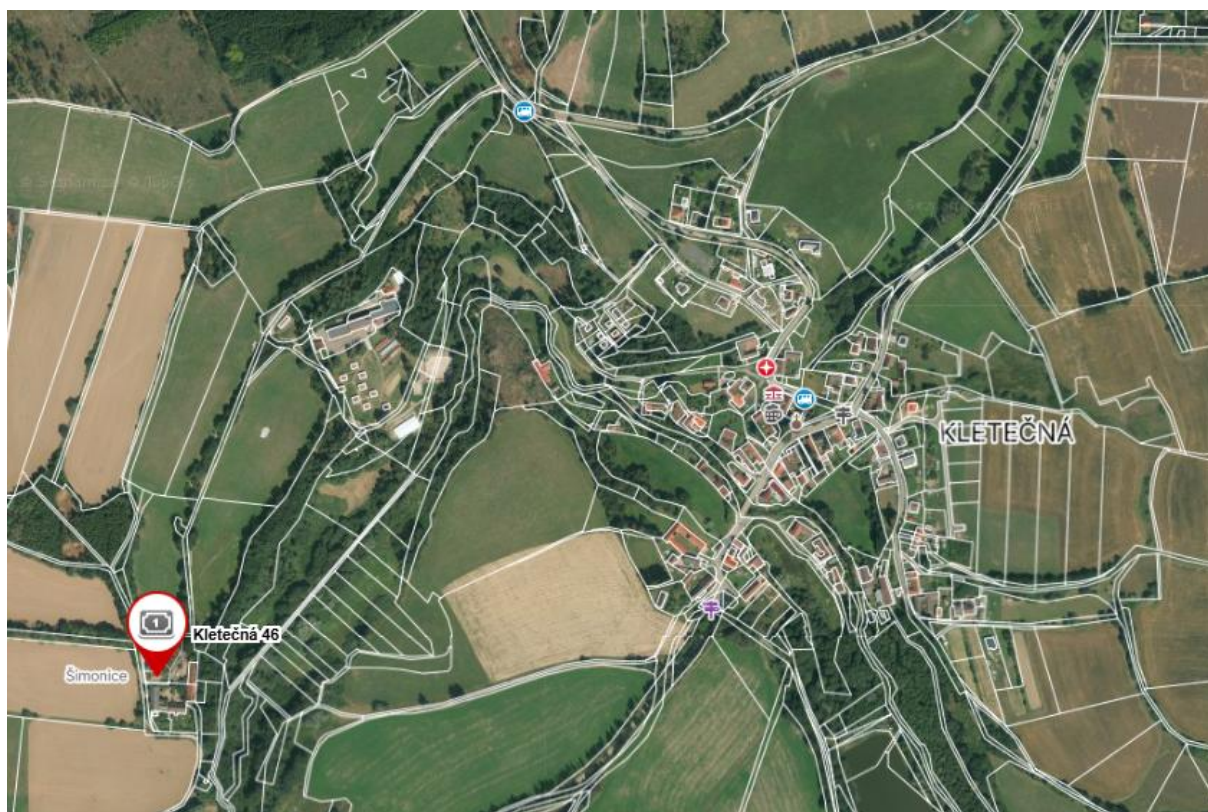
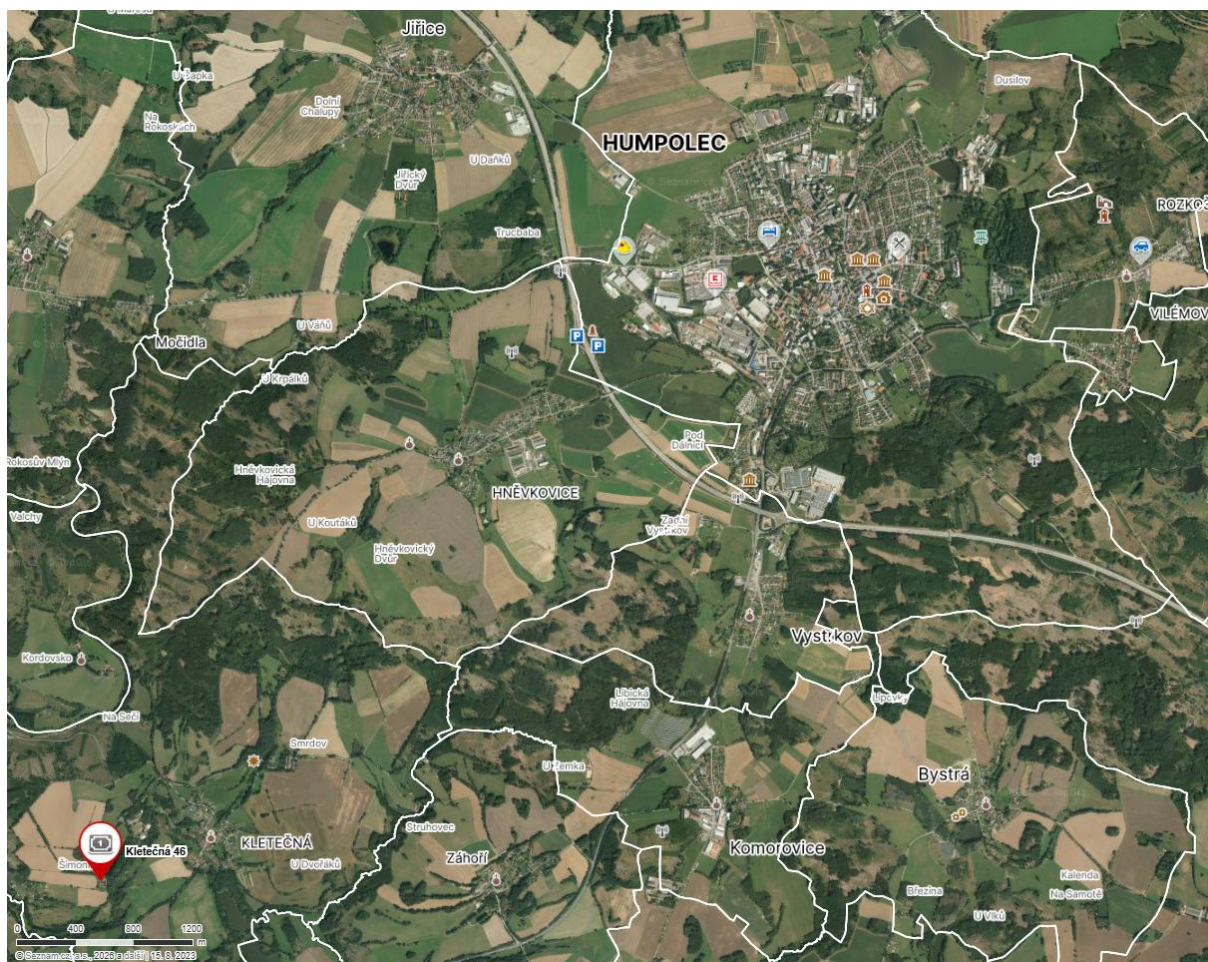


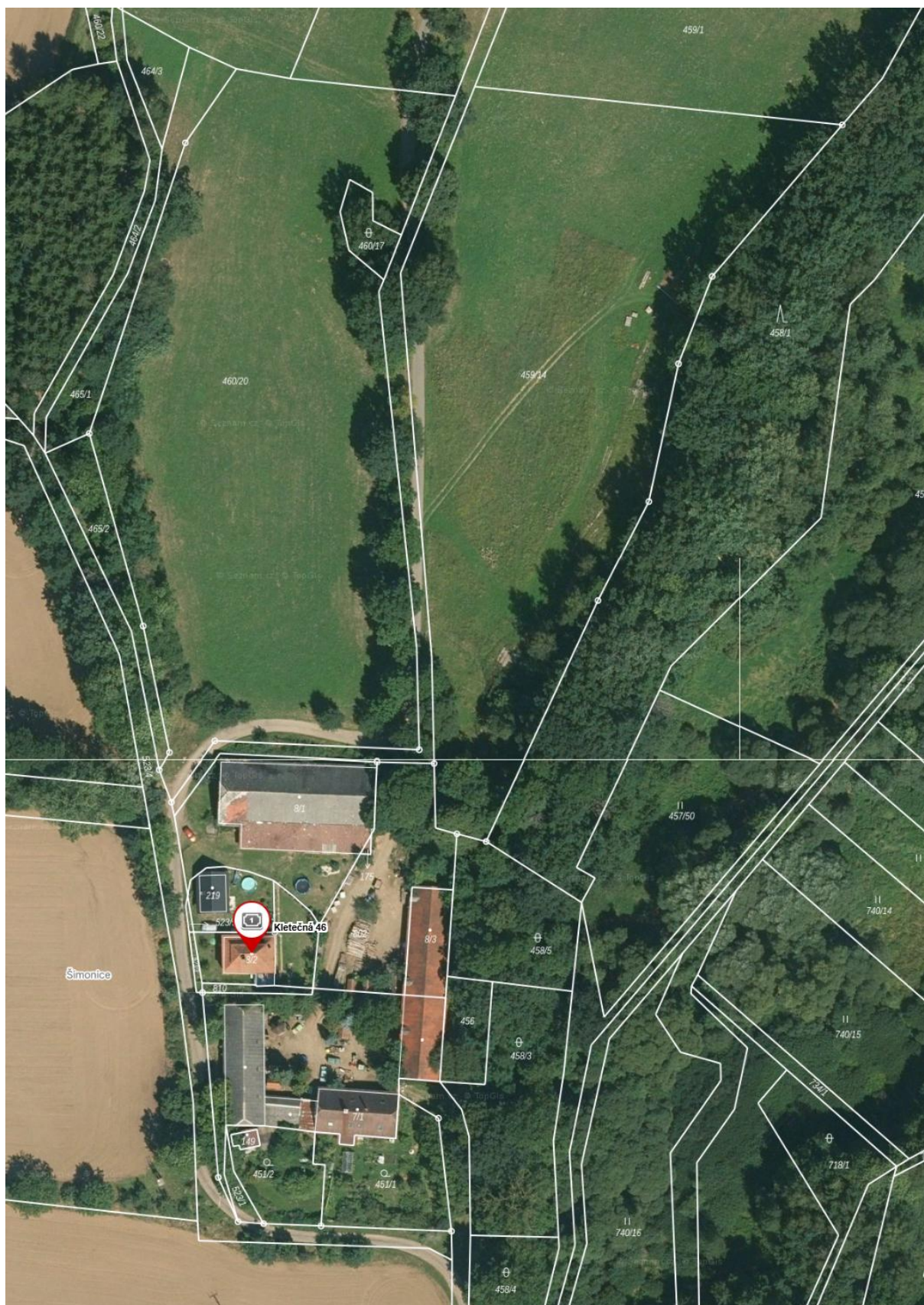




Příloha č. 3

Náhled Ortofoto – mapy





Příloha č. 4

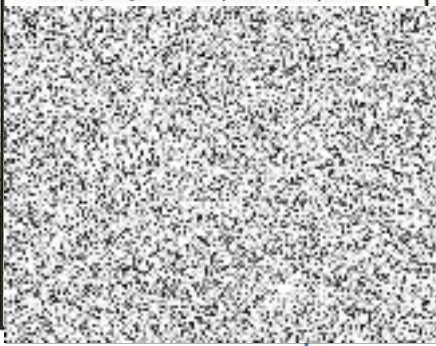
Geometrický plán

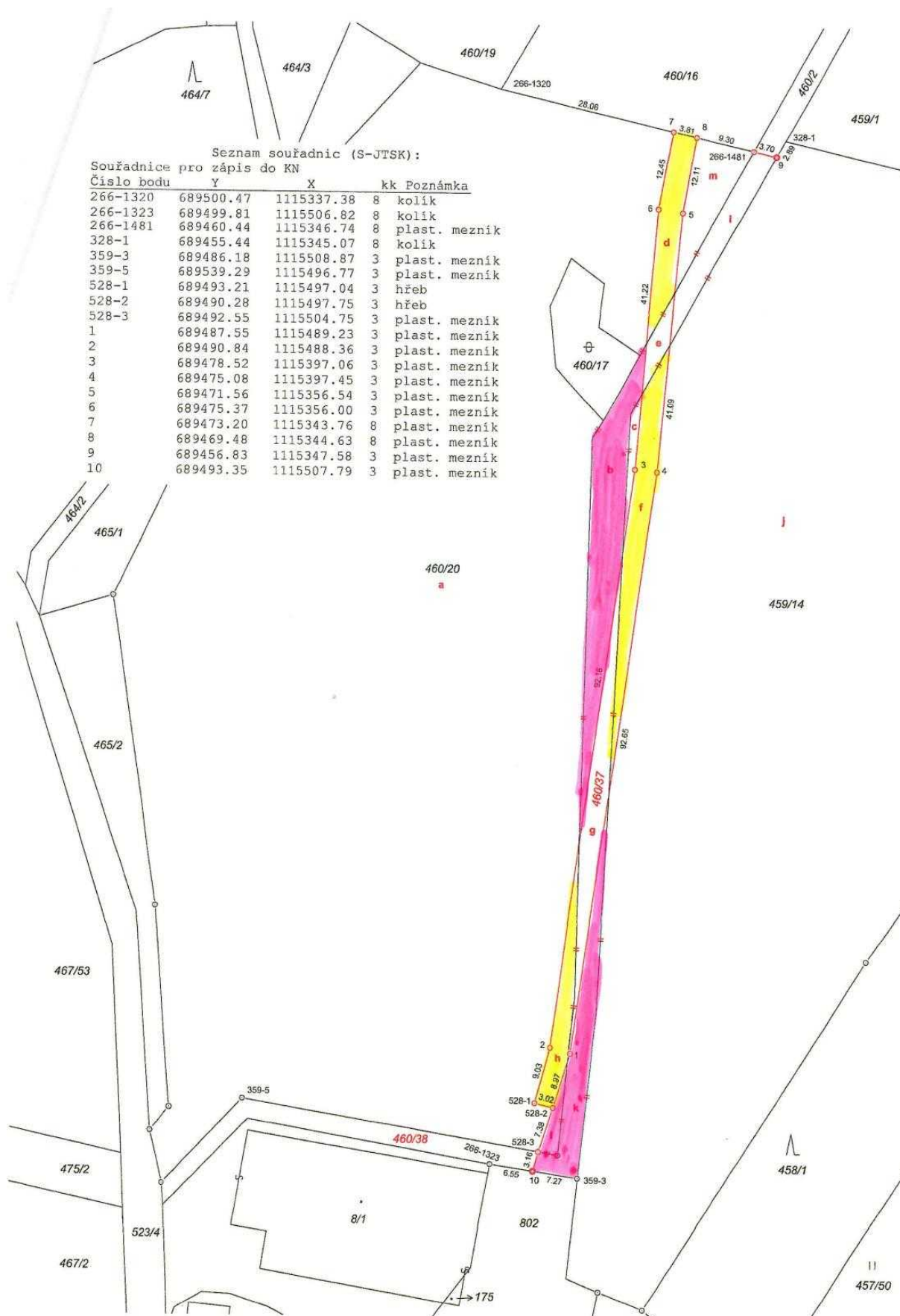
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²						Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci			
459/14	1	01 : 01	orná půda					459/14		305	99 : 08	j
								460/2		10001	2 : 50	i+k
								460/20		305	1 : 43	l+m
											1 : 03 : 01	
460/2	41	45	ostat. pl. ostat. komunikace					460/2		10001	32 : 78	
								459/14		305	1 : 70	f
								460/2		10001	1 : 69	e+g
								460/20		305	1 : 99	d+h
											5 : 38	
460/20	1	06 : 08	orná půda					460/2		10001	1 : 91	
								459/14		305	23	c
								460/2		10001	2 : 57	b
								460/20		305	1 : 02 : 66	a
											1 : 05 : 46	
802	11	35	ostat. pl. manipulační pl.							305		
	2	59 : 89										

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese <https://nahlizeniido.kn.cuzk.gov.cz> v části Informace z katastrálního území.

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:					
změnu hranice pozemku		Jméno, příjmení: Ing. David Kozlík		Jméno, příjmení: Ing. David Kozlík					
rozdělení pozemku		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2809		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2809					
průběh vlastnický zpřesněné hranice pozemků		Dne: 7.4.2026 Číslo: 170/2026		Dne: 13.4.2026 Číslo: 186/2026					
Vyhotovitel: Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s. Průmyslová 941 580 01 Havlíčkův Brod		Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.					
Číslo plánu: 529-208/2025		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.					
Okres: Pelhřimov		Ing. Jaroslava Cabadajová KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-468/2026-304 2026.04.13 13:32:06 +02'00'							
Obec: Humpolec									
Kat. území: Kletečná u Humpolce									
Mapový list: Humpolec 5-7/31, 33									
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:									
viz seznam souřadnic									

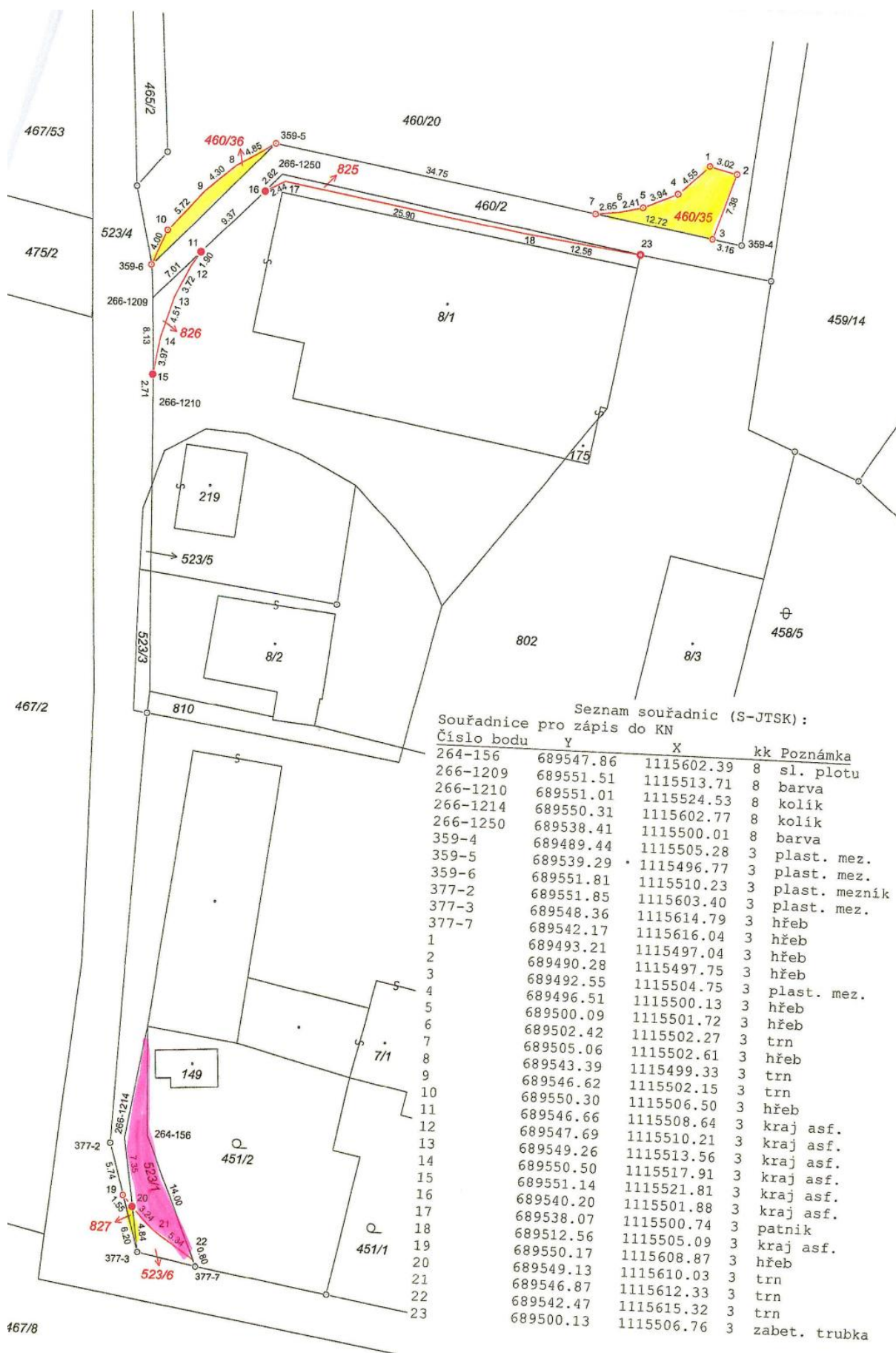


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m			ha	m					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											katastru nemovitostí	drívější poz. evidenc		ha	m	
st.7/1	17	67	zast. pl.	st.7/1	17	65	zast. pl.	č.p. 6 rod.dum	0	0	st.7/1		226	17	65	
				827		2	ostat. pl. ostat.komunikace		2	2	st.7/1		226		2	
st.8/1	14	00	zast. pl.	st.8/1	13	67	zast. pl.	bez čp.6 zem.stav	0	0	st.8/1		447	13	67	
				825		20	ostat. pl. ostat.komunikace		0	0	st.8/1		447		20	
				826		13	ostat. pl. ostat.komunikace		0	0	st.8/1		447		13	
451/2	4	51	zahrad	451/2	4	51	zahrad		0	0			73			
460/2	41	45	ostat. pl. ostat.komunikace	460/2	41	45	ostat. pl. ostat.komunikace		0	0			10001			
460/20	1	06	08	460/20	1	05	04	orná půda	0	0	460/20		305	1	05	40
				460/35		47	ostat. pl. ostat.komunikace		2	2	460/20		305		47	
				460/36		21	ostat. pl. ostat.komunikace		2	2	460/20		305		21	
523/1		79	ostat. pl. ostat.komunikace	523/1		65	ostat. pl. ostat.komunikace		0	0	523/1		10001		65	
				523/6		14	ostat. pl. ostat.komunikace		2	2	523/1		10001		14	
523/4	16	57	ostat. pl. ostat.komunikace	523/4	16	57	ostat. pl. ostat.komunikace		0	0			10001			
802	11	35	ostat. pl. manipulační pl.	802	11	35	ostat. pl. manipulační pl.		0	0			305			
	2	12	42		2	12	42									

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné aplikací Nahlížení do KN na adrese <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz> v části informace z katastrálního území.

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku průběh vlastnický zpřesnění hranice pozemků		Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:					
		Jméno, příjmení: Ing. David Kozlík		Jméno, příjmení: Ing. David Kozlík					
		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2809		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů 2809					
		Dne: 7.4.2026 Číslo: 163/2026		Dne: 13.4.2026 Číslo: 185/2026					
Vyhotořitel: Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s. Průmyslová 941 580 01 Havlíčkův Brod		Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.					
Číslo plánu: 528-183/2025		Jana Zajíčková KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-467/2026-304 2026.04.13 13:13:05 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 					
Okres: Pelhřimov									
Obec: Humpolec									
Kat. území: Kletečná u Humpolce									
Mapový list: Humpolec 5-7/33									
Dosaďním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.									
viz seznam souřadnic									



Příloha č. 5

**Fotodokumentace z místního šetření
ze dne 22. 7. 2026**







