


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084829/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklá cena budoucího pozemku parc. číslo 130/32 o výměře 39 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 130/22 zahrada dle GP č. 364-105/2025 v k.ú. Rozkoš u Humpolce v obci Humpolec

**Znalec:** Mgr. Ing.  Zedníčková, MBA

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>42 000 Kč</b>
---------------------	------------------

**Počet stran:** 27

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 26.10.2025

**Vyhotoveno:** V Kamenici nad Lipou 26.10.2025

# **1. ZADÁNÍ**

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

Znalecký posudek o obvyklé ceně budoucího pozemku parc. číslo 130/32 o výměře 39 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 130/22 zahrada dle GP č. 364-105/2025, který zpracoval Chládek a Tintěra v k.ú. Rozkoš u Humpolce v obci Humpolec, tj. ke dni 26.10.2025

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé ceny budoucího pozemku parc. číslo 130/32 o výměře 39 m<sup>2</sup> zahrada v k.ú. Rozkoš 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.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 21.10.2025 za přítomnosti znalce a paní Všečekkové.

## 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

Místního šetření - obhlídky na místě

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

-LV č. 10001 v obci Humpolec, k.ú. Rozkoš u Humpolce

- GP č. 364-105/2025 zpracoval Chládek a Tintěra v k.ú. Rozkoš u Humpolce, ověřen 7.8.2025

- údaje o dosažitelných cenách nemovitostí z evidence KN

- prohlídka na místě

- databáze obchodů s obdobnými nemovitými věcmi z vlastních a veřejně přístupných zdrojů

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

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťovala znalce osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Zadavatel svým sdělením potvrdil obsah předložených listin, zejména geometrického plánu č. 364-105/2025 zpracoval Chládek a Tintěra v k.ú. Rozkoš u Humpolce, ověřen 7.8.2025. Znalec má za to, že jsou všechny listiny pravé a všechna sdělení pravdivá.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Pro účely ocenění byly shromážděny a analyzovány relevantní údaje o realizovaných transakcích s nemovitostmi obdobného charakteru. Použitá data byla vybírána tak, aby byla reprezentativní, porovnatelná a vhodná vzhledem k řešené odborné otázce. Budoucí pozemek p. č. 130/32 v k.ú. Rozkoš u Humpolce je v územním plánu veden jako plocha občanského vybavení. Jeho skutečné využití však odpovídá ploše zahrady ve funkčním celku s rodinným domem. Rodinný dům a navazující zahrada jsou dle územního plánu určeny jako plocha smíšená obytná – venkovská. Budoucí pozemek p. č. 130/32 tak plní funkci příslušenství rodinného domu. Budoucí pozemek p.č. 130/32 je oceněn podle skutečného využití jako plocha smíšená obytná venkovská.

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

- 1) Pozemek plocha smíšená obytná v Rozkoši u Humpolce, KN V-1056/2024-304
- 2) Pozemek plocha smíšená obytná v Rozkoši u Humpolce, KN V-5150/2024-304
- 3) Pozemek plocha smíšená obytná v Plačkově, KN V-1367/2024-304

### 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. Rozkoš u Humpolce  
Adresa nemovité věci: Rozkoš, 396 01 Humpolec

#### Vlastnické a evidenční údaje

Humpolec Město, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec, LV: 10001, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Budoucí pozemek parc. č. 130/32 v k.ú. Rozkoš u Humpolce o výměře 39 m<sup>2</sup> vznikne oddělením z pozemku parc. č. 130/22 (zahrada) dle geometrického plánu č. 364-105/2025, zpracovaného společností Chládek a Tintěra, v k. ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec. Pozemek dosud není zapsán v katastru nemovitostí. V územním plánu je veden jako plocha občanského vybavení, jeho skutečné využití však odpovídá zahradě tvořící funkční celek s rodinným domem.

## 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.

Poloha města a kvalitní infrastruktura činí lokalitu dlouhodobě atraktivní.

Nemovitost je umístěna v obci Humpolec v místní části Rozkoš v zástavbě rodinných domů. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 200 m od autobusové zastávky. Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určené jako plochy občanského vybavení.

## 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: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

134/3 Všetečková Andrea, Rozkoš 122, 39601 Humpolec  
130/24 Město Humpolec

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný budoucí pozemek p.č. 130/32 v k.ú. Rozkoš u Humpolce je umístěn v širším centru místní části. Pozemek je rovinný, užívaný jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem. Pro plochy bydlení venkovské smíšené (SV) platí:

Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu.

Přípustné využití:

- rodinné domy

- bytové domy

- stavby pro rodinnou rekreaci

- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku

- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd

- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)

- stavby pro občanské vybavení a služby, např.: školy, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická střediska, penziony a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu

- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a hospodaření
  - související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
  - sídelní zeleň
  - související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
  - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
  - protipovodňová opatření
- Podmíněně přípustné využití:
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití.

Pozemek je rovinný podélnou osou orientovaný ve směru S – J.  
 Pozemkem prochází inženýrské sítě elektro, trasa elektronické komunikace a nemá právně zajištěný přístup. Přístup je přes p.č. 134/3 a dále z veřejné komunikace p.č. 130/24 v k.ú. Rozkoš u Humpolce.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí  
 ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
 Komentář: Oceňovaný budoucího pozemku parc. číslo 130/32 o výměře 39 m2 není dosud evidován v katastru nemovitostí, nicméně byl geodeticky zaměřen na základě geometrického plánu dle GP č. 364-105/2025 zpracoval Chládek a Tintěra v k.ú. Rozkoš u Humpolce v obci Humpolec. GP není potvrzený příslušným katastrálním pracovištěm (není opatřený razítkem katastrálního úřadu). Není rizikem.

### 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. 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

---

##### Pozemek p.č. 130/32 v k.ú. Rozkoš 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.

Pro porovnání byly vybrány 3 zrealizované prodeje z podobných lokalit s podobným charakterem. Vzorky byly prodány v průběhu roku 2024. Vzhledem k tomu, že cenové informace jsou z různých časových období, cenové údaje byly „indexovány“

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od začátku roku 2024 do roku 2025), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z indexu cen stavebních pozemků publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2025.

Koeficient přepočtu na současnou CÚ =  $HB \text{ index současné CÚ} / HB \text{ index platný k datu prodeje}$

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** Prodej p.č. 66/27 zahrada v k.ú. Rozkoš u Humpolce, p.č.: 66/27  
**Lokalita:** Rozkoš u Humpolce  
**Popis:** Pozemek je určený k zástavbě RD, přípojky elektro, vody a kanalizace v komunikaci přiléhající k pozemku. Komunikace je krytá asfaltem a pozemek má standardní dopravní napojení z této komunikace. Pozemek je rovinný. Parcela č. 66/27, výměra 1.135 m<sup>2</sup>, cena 2.100,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 2.383.500,- Kč, realizace na trhu 3/2024, V-1056/2024

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-1056/2024-304, přepočít dle indexu

ČSOB bydlení	1,07
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - lepší	0,80
intenzita využití poz. - větší	0,80
vybavenost pozemku - lepší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejny	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 383 500	1 135	2 100,00	0,56	1 176,00

**Název:** Prodej p.č. 3/12 zahrada v k.ú. Rozkoš u Humpolce, p.č.: 3/12

**Lokalita:** Rozkoš u Humpolce

**Popis:** Pozemek je určený k zástavbě RD - plocha smíšená obytná venkovská, bez přípojek. Komunikace je nezpevněná. Pozemek je rovinný. Parcela č. 3/12, výměra 280 m<sup>2</sup>, cena 972,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 2.280.000,- Kč, realizace na trhu 10/2024, V-5150/2024

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-5150/2024-304, přepočít dle indexu

ČSOB bydlení	1,03
velikost pozemku - větší	1,15
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,95
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - větší	0,90
vybavenost pozemku - horší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejny	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
280 000	288	972,22	1,01	981,94

**Název:** Prodej p.č. 586/3 ostatní plocha v k.ú. Plačkov, p.č.: 586/3

**Lokalita:** Plačkov

**Popis:** Pozemek je vedený v ploše smíšená obytná venkovská, nepatrná část v ploše dopravní místní, bez přípojek. Komunikace je zpevněná. Pozemek je rovinný. Parcela č. 586/3, výměra 97 m<sup>2</sup>, cena 897,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 87.000,- Kč, realizace na trhu 4/2024, V-1367/2024

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - V-1367/2024-304, přepočít dle indexu

ČSOB bydlení	1,05
velikost pozemku - větší	1,11

poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,95
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - menší	1,05
vybavenost pozemku - horší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejny	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
87 000	97	896,91	1,16	1 040,42

Minimální jednotková porovnávací cena	981,94 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 066,12 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 176,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány tři pozemky, které jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené obytné – venkovské. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovaným pozemkem. Při porovnání byla zohledněna především lokalita, výměra, funkční využití a stavební vybavenost pozemků. Všechny sledované transakce byly realizovány v roce 2024, proto byla provedena indexace cen na současnou cenovou úroveň. Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že vybrané porovnávací 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	130/32	39	1 066,12		41 579
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>39</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>41 579</b>

#### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>41 579 Kč</b>
------------------------	------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>42 000 Kč</b>
---------------------	------------------

slovy: Čtyřicet dva tisíc Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Za obvyklou cenu oceňovaných pozemků považují 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 obvyklé ceny 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 cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty 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 obvyklá cena nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena budoucího pozemku parc. číslo 130/32 o výměře 39 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 130/22 zahrada dle GP č. 364-105/2025 zpracoval Chládek a Tintěra v k.ú. Rozkoš u Humpolce v obci Humpolec, tj. ke dni 26.10.2025

<b>Obvyklá cena</b>	<b>42 000 Kč</b>
slovy: Čtyřicet dva tisíc Kč	

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

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný. Obvyklá cena je 42.000 Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 26.10.2025	2
Fotodokumentace ze dne 21.10.2025	1
Kopie katastrální mapy	2
Geometrický plán	1
Výřez z územního plánu Humpolce, místní část Rozkoš	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Cenová indexace	1
Vzorky porovnávaných nemovitostí	3
Informace o povodních	1
Mapa oblastí	1

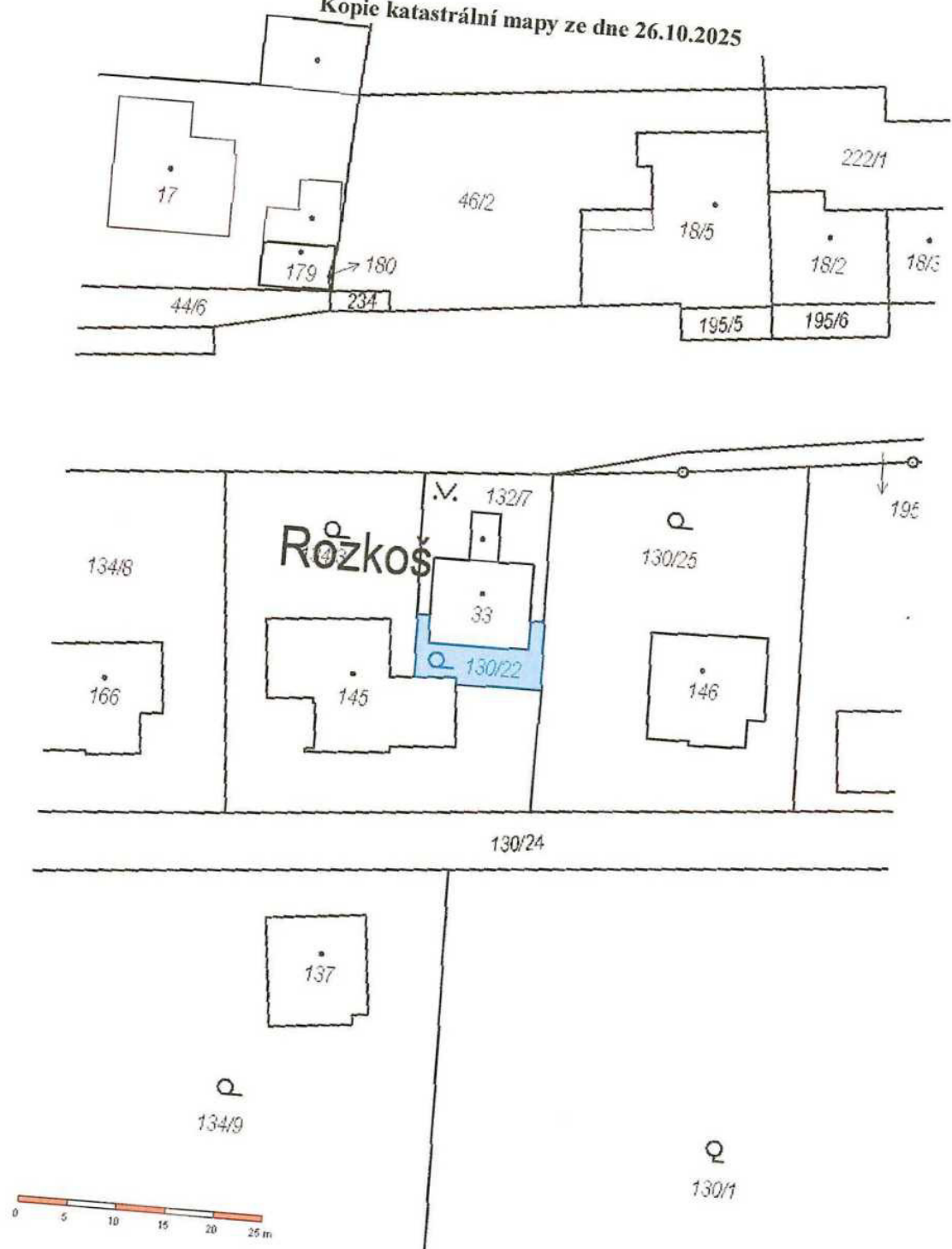




**Fotodokumentace ze dne 21.10.2025**



Kopie katastrální mapy ze dne 26.10.2025



Pozemek p.č. 130/32 v k.ú. č. 649406

Kopie katastrální ortofoto mapy ze dne 26.10.2025

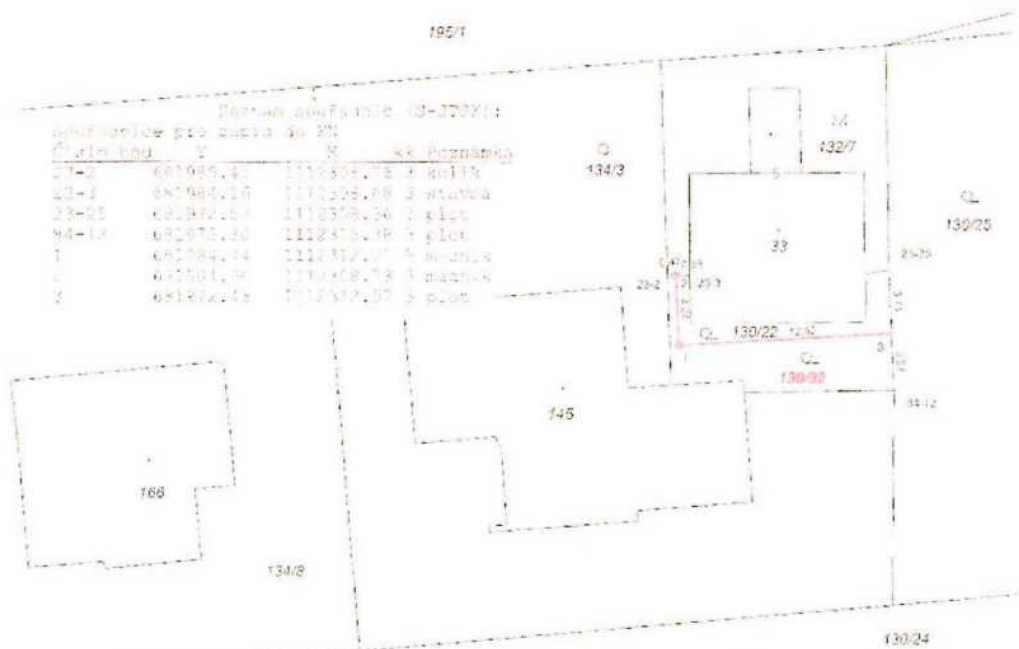


Pozemek p.č. 130/32 v k.ú. č. 649406

## Geometrický plán

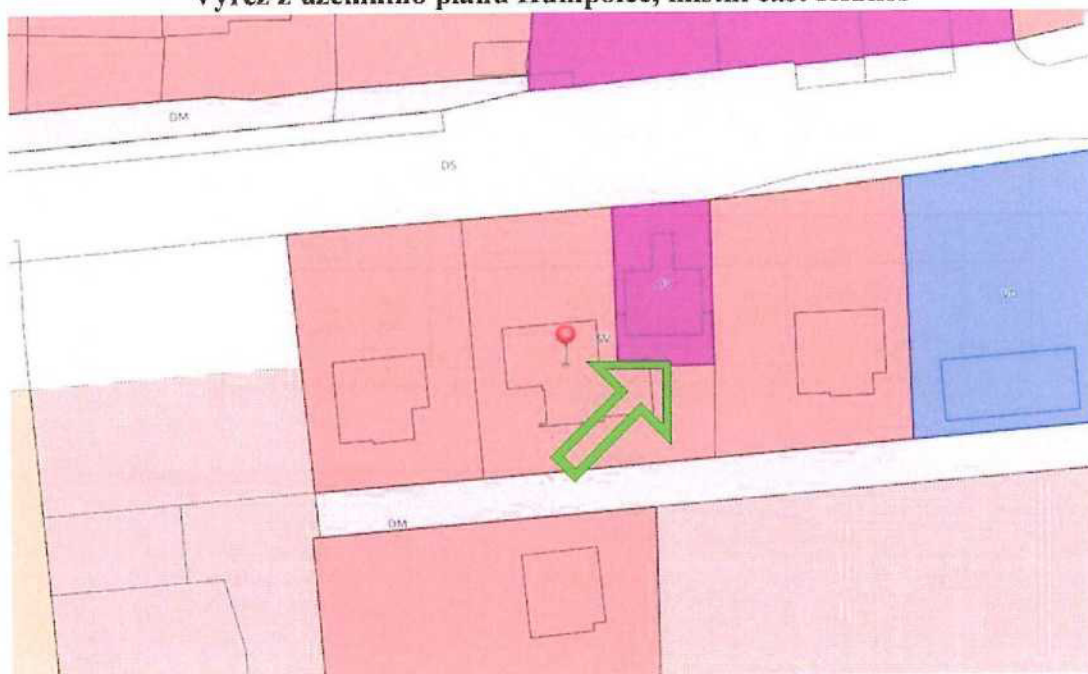
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Druh pozemku dle ÚPN	Výměrové údaje		Druh pozemku dle ÚPN	Výměrové údaje		Druh pozemku dle ÚPN	Výměrové údaje	Druh pozemku dle ÚPN	Pozemky se stavem a údajem právního vztahu					
	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>				ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>
150/22		57	zahrada	150/22		19	zahrada		2	150/22		100%		18
				150/22		39	zahrada		2	150/22		100%		24
		57				57								

Údaje o BPEL a parcelním novém stavu do tohoto geometrického plánu budou vloženy z RÚIAN a jsou po dobu do zrušení jeho zápisu do katastru dostupná v ústředí. Vícečetná adresa: https://mapy.mvcr.cz/geo/2d/2d.html?infocenter=2d&infocenter=2d



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Státní úřad zeměměřičský a katastrální úřad	Státní úřad zeměměřičský a katastrální úřad
		Jméno autorizovaného inženýra <b>Ing. David Kozlík</b>	Jméno autorizovaného inženýra <b>Ing. David Kozlík</b>
		Číslo autorizace <b>2808</b>	Číslo autorizace <b>2808</b>
		Datum <b>7. 6. 2025</b>	Datum <b>30. 6. 2025</b>
		Podpis autorizovaného inženýra <i>(Signature)</i>	Podpis autorizovaného inženýra <i>(Signature)</i>
Vypracoval: <b>Čížáček a Těmper, s.r.o.</b> Průmyslová 941 550 01 Havlíčkův Brod			
Datum: <b>30.6.2025</b> Místo: <b>Humpolec</b> Účel: <b>Humpolec</b>			
Příjemce: <b>Reznice u Humpolce</b> Místo: <b>Humpolec 2471</b>			
Poznámka: <b>Geometrický plán rozdělení pozemku 150/22 a 150/22, který je v katastru nemovitostí veden jako jeden pozemek, který byl rozdělen na dva pozemky.</b>			
viz seznam souřadnic			

### Výřez z územního plánu Humpolce, místní část Rozkoš



Výřez z územního plánu

[gisonline.cz](http://gisonline.cz)

### Legenda

Plochy s rozdílným způsobem využití

- TYP -
- TYP - BH
- TYP - BI
- TYP - DS
- TYP - DM
- TYP - NL
- TYP - NP
- TYP - NS
- TYP - NZ
- TYP - OH
- TYP - OK
- TYP - OM
- TYP - OS
- TYP - OV
- TYP - OX
- TYP - PV
- TYP - RH
- TYP - RI
- TYP - RN
- TYP - RA
- TYP - SV
- TYP - T
- TYP - VD
- TYP - W
- TYP - X
- TYP - Z0
- TYP - ZP
- TYP - ZS
- TYP - ZV
- TYP - ZA
- TYP - BV
- TYP - RZ
- TYP - RV
- TYP - OS
- TYP - SC
- TYP - SCp
- TYP - SM

### Legenda

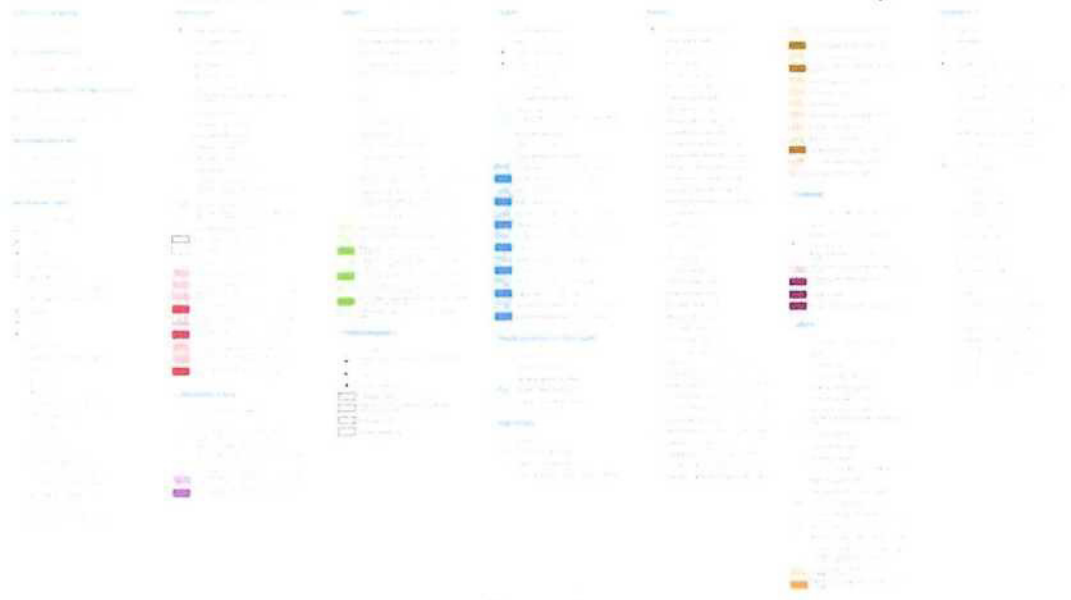
## Textová část

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ § 8 vyhl. 501/2006 Sb.	
13. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ	SV
<b>způsob využití</b>	
Hlavní využití: Bydlení venkovského typu.	
Přípustné využití: <ul style="list-style-type: none"><li>- rodinné domy</li><li>- bytové domy</li><li>- stavby pro rodinnou rekreaci</li><li>- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku</li><li>- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázeminím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských pud</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, penziony 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, sedenky, 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>	
Podmíněně přípustné využití: <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>	
Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesusouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: <ul style="list-style-type: none"><li>- nesusouvisející 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>- zahradkařské 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 nakladní dopravu a hygienu prostředí</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</li><li>- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: 800 m<sup>2</sup> - 2000 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 blízkosti okolí nemovitých kulturních památek a památek místního významu nebudou přesahovat výškovou hladinu okolní stávající zástavby a nebudou působit jako rušivý prvek zástavby</li></ul>	

### Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



### Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



### Legenda

## ČSOB Index bydlení

### Pozemky jsou v 1. čtvrtletí o dvě procenta výše

Na trhu s pozemky poptávka stabilně a dlouhodobě převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	+5,5
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

### Pozemky meziročně vyskočily o 7,2 procenta

Rekordní cenové hladiny jsou i na trhu s pozemky, kde poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku. Na tu negativně působí hlavně zastaralé územní plány a omezené kapacity stávajících inženýrských sítí. Kupující se tak zajímají i o místa dále od měst nebo pozemky, které nejsou připojené na veřejné sítě. S pomocí moderních technologií jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy je možné se bez napojení na sítě obejít.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	+7,2
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	

*ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB Index.*

[https://www.rtvj.cz/csob-index-bydleni-ceny-bytu-leti-vzhuru-za-rok-stoupily-o-10-procent-trendem-  
-jsou-mikrobyty/](https://www.rtvj.cz/csob-index-bydleni-ceny-bytu-leti-vzhuru-za-rok-stoupily-o-10-procent-trendem-jsou-mikrobyty/)

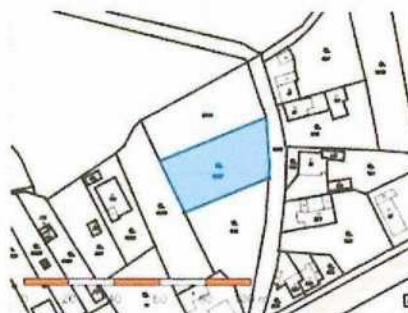
## Vzorek č. 1

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitosti

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

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">99/27/1</a>
Obec:	<a href="#">Humpolec 15479991</a>
Katastrální území:	<a href="#">Rozkoš u Humpolce 1044806</a>
Číslo LV:	<a href="#">3831</a>
Vyměra [m <sup>2</sup> ]:	1135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo



#### Podíl

1/2

1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

#### BPEJ Výměra

[83481](#) 1135

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Zakáz zcizení

Zastávní právo smluvní

### Jiné zápisy

#### Typ

Zavazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Zavazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

[V-2543/2023-204](#)

13.06.2023

[V-1056/2024-204](#)

28.03.2024

## Vzorek č. 2

Informace o pozemku | Náhližení do katastru nemovitosti

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

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3/123
Obec:	Martinec (547206)
Katastrální území:	Řezvov v Humpolci (4943)
Číslo LV:	288
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	288
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DNM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo



Podíl

#### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22841	288

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

3/150/2024-304

22.10.2024

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.10.2025 20:00.

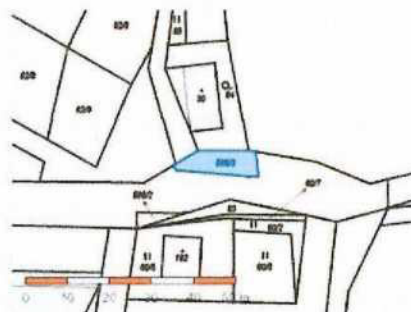
## Vzorek č. 3

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitosti

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

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">386/3/1</a>
Obec:	<a href="#">Hornoponec (547999)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Přáclav (721223)</a>
Číslo LV:	<a href="#">376</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	97
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">K146</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jina plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo



Podíl

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

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

[V 1367/2024-304](#)

15.04.2024

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.10.2025 20:00

# Informace o povodních

Seznam nemovitostí

Nové Historie

POZEMKY

130 / 22 Rokos u Humpolce

Nová mapa

37 174 5 018

Evá Zedníčková

Zpět na Českou mapu

Seznam nemovitostí

120 let voda

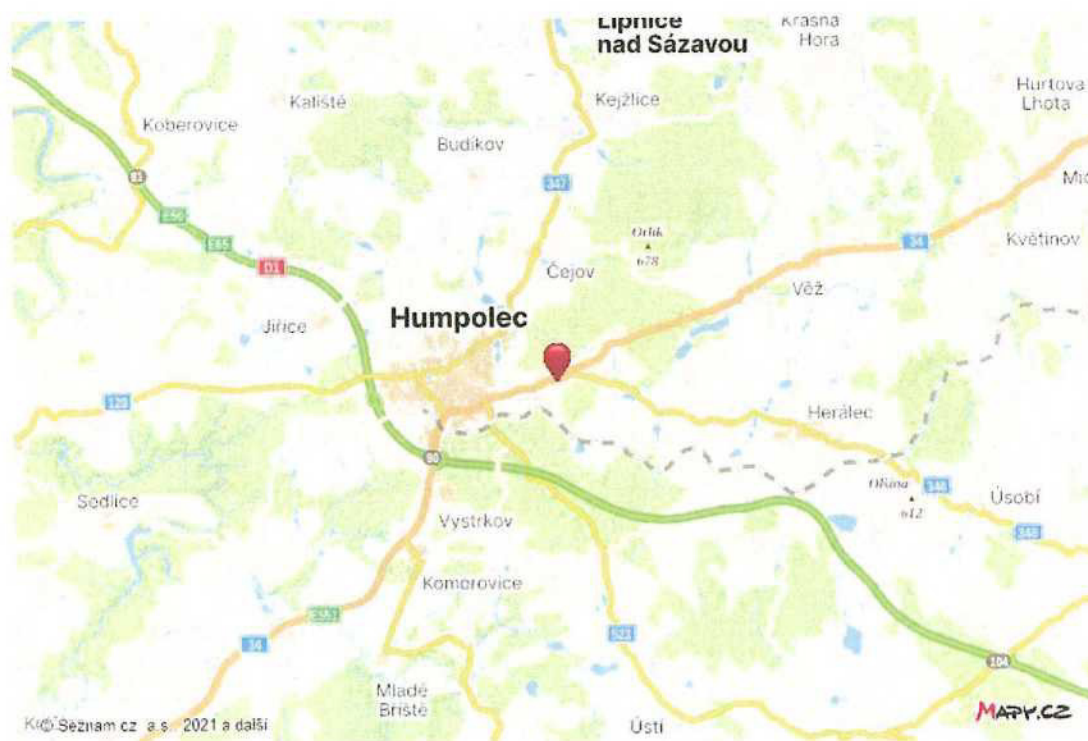
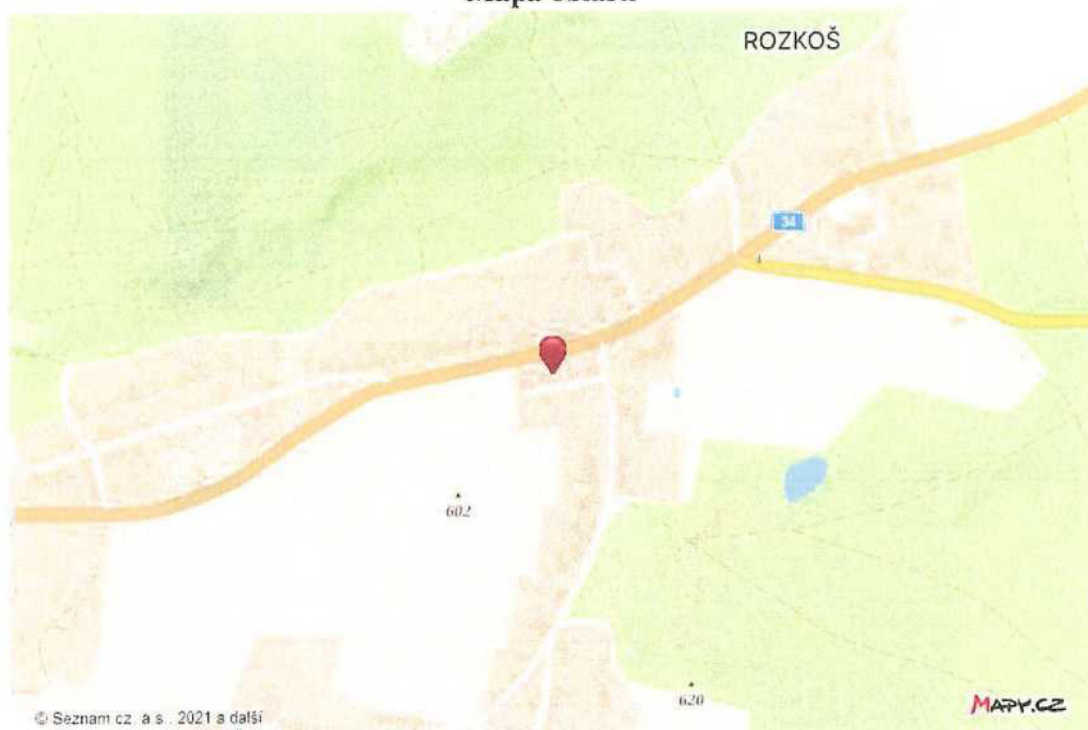
20 let voda

5 let voda

Základní parce a KU

Veřejná břevna

## 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 084829/2025.

V Kamenici nad Lipou 26.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ing.  Zedníčková, MBA



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

