

ZNALECKÝ POSUDEK

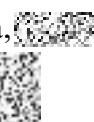
číslo položky: 047925/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklá cena budoucího pozemku parc. číslo 2520/124 o výměře 43 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2520/12 ostatní plocha dle GP č. 4723-729/2024 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec

Znalec:

 Zedníčková, 

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

Číslo jednací: OISM/171/2025/Km

OBVYKLÁ CENA	33 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.6.2025

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 9.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně budoucího pozemku parc. číslo 2520/124 o výměře 43 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2520/12 ostatní plocha dle GP č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček v k.ú. Humpolec v obci Humpolec ke dni ocenění, tj. ke dni 9.6.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny budoucího pozemku parc. číslo 2520/124 o výměře 43 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2520/12 ostatní plocha dle GP č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček v k.ú. Humpolec 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 9.6.2025 za přítomnosti znalce - volně přístupný pozemek.

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. Humpolec
- GP č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček, ověřen dne 16.4.2025
- 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

Zadavatel svým sdělením potvrdil obsah předložených listin, zejména geometrického plánu č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček, ověřen dne 16.4.2025. 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 kalamit. 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 odborná otázka: stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Pro účely stanovení obvyklé ceny 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.

Vzhledem k tomu, že se v dané lokalitě nepodařilo dohledat dostatečné množství realizovaných prodejů pozemků specificky vedených v územním plánu jako plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, byly pro porovnání využity pozemky obdobného charakteru využití, nacházející se v plochách veřejného prostranství a v plochách dopravní infrastruktury silniční, které funkčně odpovídají charakteru oceňovaného pozemku.

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

- 1) Pozemek veřejného prostranství v Pelhřimově, KN V-510/2024-304
- 2) Pozemek dopravní infrastruktury silniční v Humpolci, KN V-2382/2025-304
- 3) Pozemek veřejného prostranství v Pelhřimově, KN V-98/2024-304

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. Humpolec
Adresa nemovité věci: Žižkova, 396 01 Humpolec

Vlastnické a evidenční údaje

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

Vybrané vzorky relevantní pro analýzu zpracované např. v tabulkách, který umožní snadno porovnat jak jednotlivé vzorky mezi sebou, tak jednotlivé vzorky s oceňovanou nemovitostí.

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný budoucí pozemek p.č. 2520/124 o výměře 43 m² vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2520/12 ostatní plocha v k.ú. Humpolec. Pozemek p.č. 2520/124 byl zaměřen GP č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček, ověřen dne 16.4.2025, ale nebyl ještě zapsán v KN.

Místopis

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

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

Ekonomicky se zde uplatňuje strojírenský, automobilový a potravinářský průmysl.

Poloha města a kvalitní infrastruktura činí lokalitu dlouhodobě atraktivní

Nemovitost je umístěna v obci Humpolec v širším centru v zástavbě občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 230 m od autobusové zastávky. Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určeno jako plochy dopravní infrastruktury místní.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☒ nákupní zóna
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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2520/12

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 2520/124 o výměře 43 m² vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2520/12 ostatní plocha v k.ú. Humpolec dle GP č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček, ověřen dne 16.4.2025

Pozemek je umístěn v širším centru města Humpolec, v ulici Žižkova. Pozemek je rovinný, dle ÚP vedený jako místní dopravní komunikace. Pro plochy dopravní infrastruktury - místní (DM) platí:

Hlavní využití:

Pozemní komunikace, manipulační plochy a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace a cesty

- manipulační a parkovací plochy

- chodníky a cyklostezky

- garáže

- nádraží a stanoviště autobusové dopravy

- součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např.

náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a bariéry, doprovodná a izolační zeleň

- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- zahrádkářské kolonie
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

Pozemek je u podélnou osou orientován ve směru SV – JZ.

Na budoucím p.č. 2520/124 se nachází zpevněný povrch komunikace. Pozemkem prochází vedení kanalizace, vedení el. energie, elektronické komunikační vedení a plyn je přiveden k hraně pozemku. Pozemek je veden v územním plánu jako plochy dopravní infrastruktury - místní. Pozemek má zpevněné plochy a je přístupovým pozemkem pro stavbu č.p. 1626.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Oceňovaný pozemek parc. č. 2520/124 v k.ú. Humpolec není dosud evidován v katastru nemovitostí, nicméně byl geodeticky zaměřen na základě geometrického plánu č. 4723-729/2024 zpracovala Diana Boháček, ověřen dne 16.4.2025, 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Humpolec ze dne 9.6.2025 jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedena:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - NTL plynovod, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu, provádět úpravy za účelem její obnovy, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění dle ZPMZ č. 3702
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení právo zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení, právo vstupovat a vjíždět na pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním komunikačního vedení dle ZPMZ č. 3816-38/2017
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení veřejné telekomunikační sítě, právo provádět na vedení úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti dle ZPMZ č. 3636
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN, VN dle ZPMZ č. 2520
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění plynovodního potrubí dle ZPMZ č. 2833
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN, VN a kabelové skříně dle ZPMZ č. 3148
- k nemovitostem 2520/12 v k.ú. Humpolec.

Výše uvedená věcná břemena k nemovitostem 2520/12 v k.ú. Humpolec nemají vliv na stanovenou cenu obvyklou.

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. 2520/124 v k.ú Humpolec

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. Vzorek č.1 a vzorek č. 3 byly prodány v roce 2024, vzhledem k tomu, že cenové informace jsou z různých časových období, cenové údaje byly „indexovány“

Pro co nejpresnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od začátku roku 2024 do poloviny 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 1. čtvrtletí roku 2025.

Koeficient přepočtu na současnou CÚ= HB index současné CÚ/ HB index platný k datu prodeje

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej p.č 1532/186 ostatní plocha v k.ú. Pelhřimov, p.č.: 1532/186
Lokalita: Pelhřimov
Popis: Prodej pozemku p.č. 1532/186 v k.ú. Pelhřimov plocha veřejného prostranství o výměře 17 m² v ulici F. B. Vaňka za cenu 13.600,- Kč, pozemkem vede přípojka elektro, plynu a vodovodu, prodej 23.2.2024 mezi městem a fyzickou osobou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-510/2024-304, přepočet dle indexu

ČSOB bydlení	1,06
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - podobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobně prodejní	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 600	17	800,00	0,95	760,00

Název: Prodej p.č 2526/61, p.č. 2526/59 ostatní plocha v k.ú. Humpolec, p.č.: 2526/59

Lokalita: Humpolec

Popis: Prodej pozemků p.č. 2526/61, p.č. 2526/59 ostatní plocha v k.ú. Humpolec, vedené v územním plánu jako plochy dopravní infrastruktury silniční o celkové výměře 10 m² v k.ú. Humpolec v ulici Lužická za cenu 4270,- Kč, pozemkem nevedou žádné inženýrské sítě, prodej 30.5.2025 mezi fyzickou osobou a Krajem Vysočina.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-2382/2025-304	1,00
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - menší	1,20
vybavenost pozemku - bez přípojek	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - hůře prodejní	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 270	10	427,00	1,31	559,37

Název: Prodej p.č 2206/129 zahrada v k.ú. Pelhřimov, p.č.: 2206/129

Lokalita: Pelhřimov

Popis: Prodej pozemku p.č. 2206/129 zahrada v k.ú. Pelhřimov, dle úp vedený jako plocha veřejného prostranství o výměře 61 m² v ulici Jiráskova za cenu 48.800,- Kč, pozemkem nevedou žádné inženýrské sítě, prodej 30.1.2024 mezi fyzickou osobou a městem Pelhřimov

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 98/2024-304, přepočít dle ČSOB

Indexu bydlení	1,06
velikost pozemku - větší	1,07
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - bez inženýrských sítí	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - podobně prodejní	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
48 800	61	800,00	1,25	1 000,00

Minimální jednotková porovnávací cena	559,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	773,12 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány tři vzorky pozemků, které jsou v územním plánu vedeny jako plochy veřejného prostranství a plochy pro dopravní infrastrukturu silniční. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovaným pozemkem.

Vzhledem k tomu, že s pozemky odpovídajícími ploše dopravní infrastruktury místní se v dané lokalitě, ani v dostupných zdrojích o realizovaných transakcích v širším okolí, neuskutečňují běžné tržní obchody, a tudíž není k dispozici relevantní databáze těchto transakcí, byly pro účely porovnání zvoleny pozemky s obdobným faktickým a funkčním využitím, konkrétně plochy veřejného prostranství a plochy dopravní infrastruktury silniční. Tento přístup je v souladu s obvyklou znaleckou praxí při oceňování pozemků, které nejsou standardním předmětem trhu. Při výběru porovnatelných vzorků byla zohledněna především fyzická a právní dostupnost, funkční využití pozemku a lokalita.

Prodeje byly realizovány ve dvou případech mezi obcí a fyzickými osobami a v jednom případě mezi fyzickou osobou a Krajem Vysočina.

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 ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2520/124	43	770,00		33 110
Celková výměra pozemků		43	Hodnota pozemků celkem		33 110

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	33 110 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	33 000 Kč
slovy: Třicet tři tisíc Kč	

Silné stránky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Za obvyklou cenu 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 obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí 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.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně budoucího pozemku parc. číslo 2520/124 o výměře 43 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2520/12 ostatní plocha dle GP č. 4723-729/2024 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec ke dni ocenění, tj. ke dni 9.6.2025

Obvyklá cena

33 000 Kč

slovy: Třicet tři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky případně skutečnosti u ceny zjištěné snižující přesnost závěru nejsou. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný. Obvyklá cena je 33.000 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 9.6.2025	4
Geometrický plán č. 4723-729/2024	2
Fotodokumentace ze dne 9.6.2025	1
Kopie katastrální ortofoto mapy se zákresem budoucího pozemku p.č. 2520/124 v k.ú. Humpolec	1
Výřez z územního plánu obce Humpolec	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Zakreslení věcných břemen	1
Cenová indexace	2
Vzorky porovnávaných nemovitostí	4
Objednávka	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

Okres: CZ0633 Pelhřimov Obec: 547999 Humpolec
Kat.území: 649325 Humpolec List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Řízení PÚ:

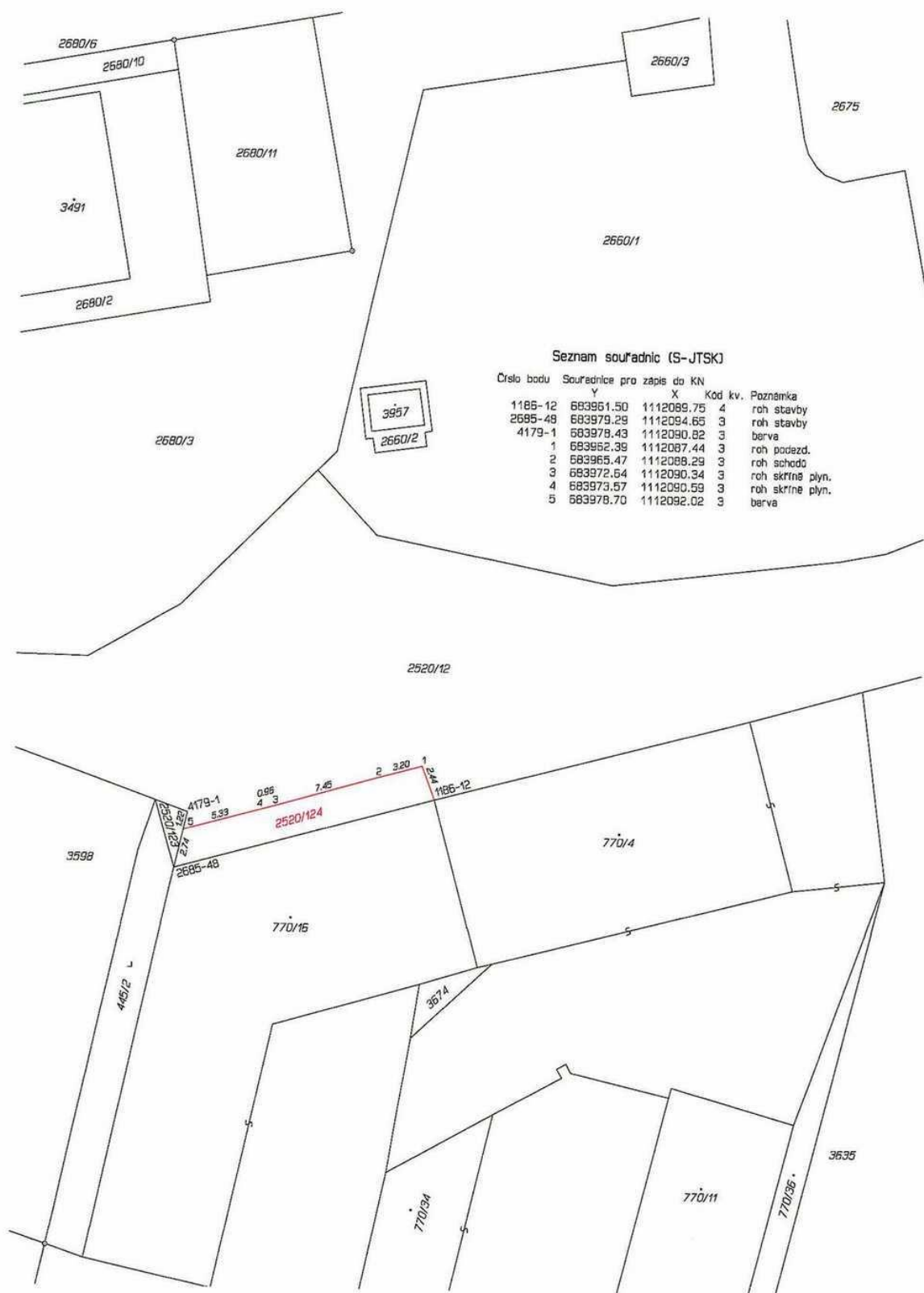
- 17 -

Geometrický plán č. 4723-729/2024

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	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití
	ha	m ²				ha	m ²				
2520/12	21	98	ostat. pl.	ostat. komunikace	2520/12	21	55	ostat. pl.		0	2520/12
					2520/124		43	ostat. komunikace		2	2520/12
	21	98				21	98				

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Václav Spěváček		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2813/2017		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 16.4.2025	Číslo: 17/2025	Dne:	Číslo:
	Náležitost a přesnost odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Diana Boháček GEODÉZIE VYSOČINA U Stínadel 1316 393 01 Pelhřimov	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.			
Číslo plánu: 4723-729/2024	Jana Zajíčková KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-511/2025-304 2025.04.24 13:31:18 +02'00'			
Okres: Pelhřimov				
Obec: Humpolec				
Kat. území: Humpolec				
Mapový list: DKM (Humpolec 3-6/12)	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
Dovozaděn vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic				

Geometrický plán č. 4723-729/2024



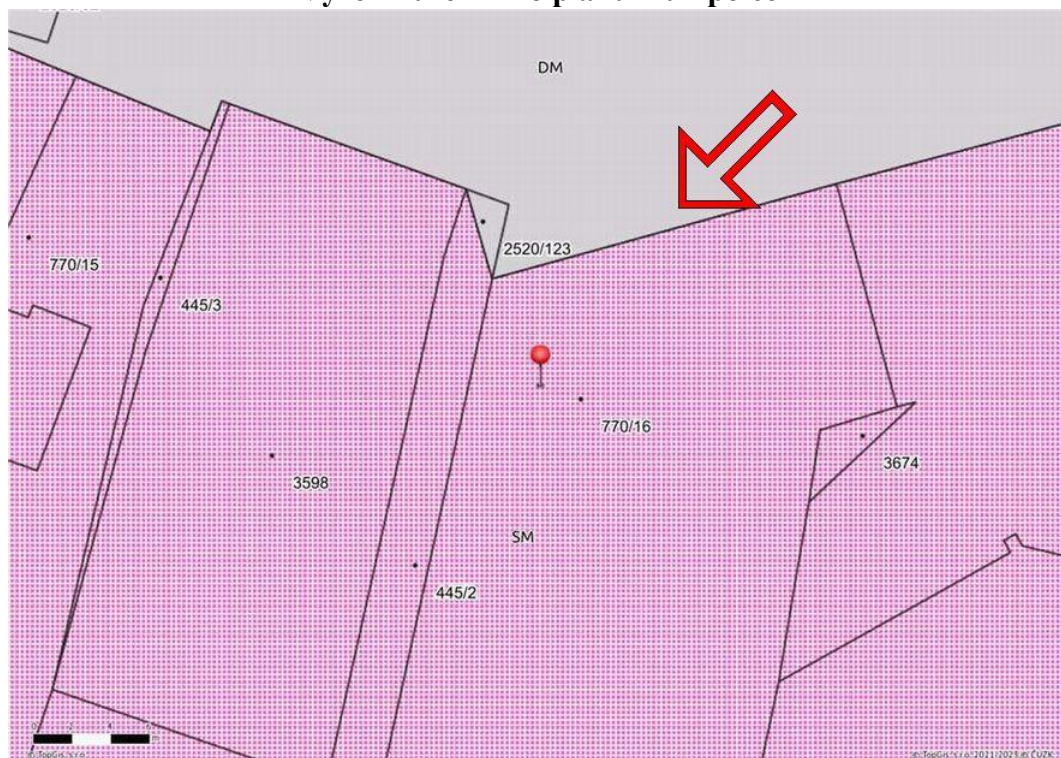
Fotodokumentace ze dne 9.6.2025



Kopie katastrální ortofoto mapy se zákresem budoucího pozemku p.č. 2520/124 v k.ú. Humpolec



Výřez z územního plánu Humpolce



Výřez z územního plánu Humpolce

gisonline.cz

Legenda

Plochy s rozdílným zp. 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 = RX
TYP = SV
TYP = TI
TYP = VD
TYP = W
TYP = X
TYP = ZO
TYP = ZP
TYP = ZS
TYP = ZV
TYP = ZX
TYP = BV
TYP = RZ
TYP = RN
TYP = OL
TYP = SC
TYP = SCp
TYP = SM

Legenda

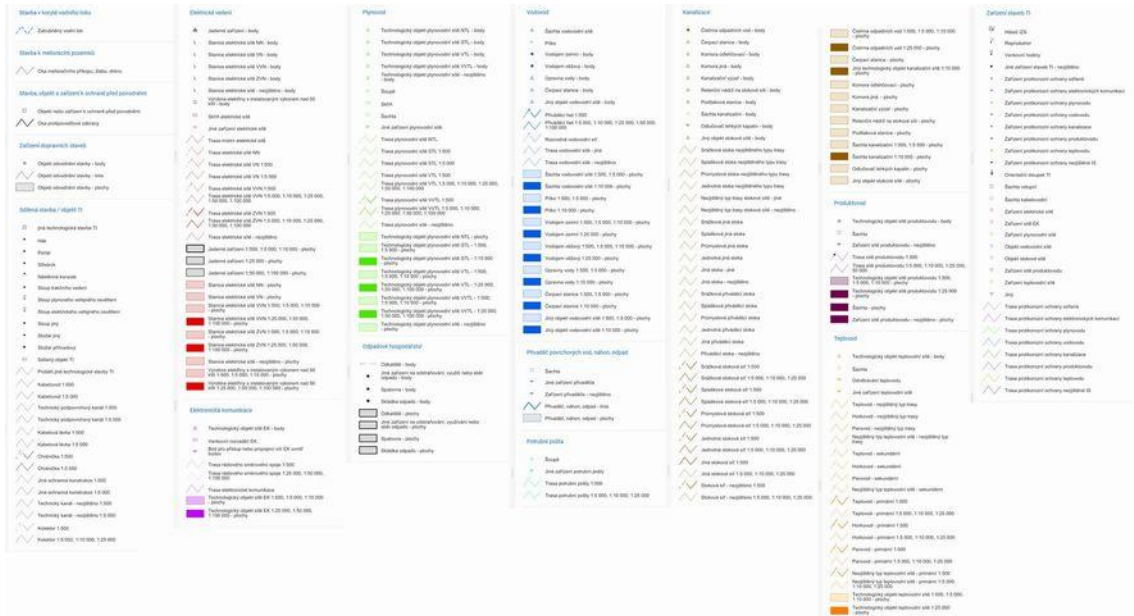
Výřez z územního plánu obce Humpolec

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY § 9 vyhl. 501/2006 Sb.	
15. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ	DM
způsob využití	
Hlavní využití: Pozemní komunikace, manipulační plochy a parkovací plochy. Přípustné využití: - silnice, místní a účelové komunikace a cesty - manipulační a parkovací plochy - chodníky a cyklostezky - garáže - nádraží a stanoviště autobusové dopravy - součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a bariéry, doprovodná a izolační zeleň - stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích - stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch - stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury - přístřešky sloužící veřejné dopravě - veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: - bytové domy - rodinné domy - stavby pro rodinnou rekreaci - stavby občanského vybavení - zahrádkářské kolonie - stavby ubytovacích zařízení - autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot - stavby pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - zemědělské stavby - stavby a zařízení lesního hospodářství - stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití	
podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
- nejsou stanoveny	

Koordinační situace s technickou infrastrukturou

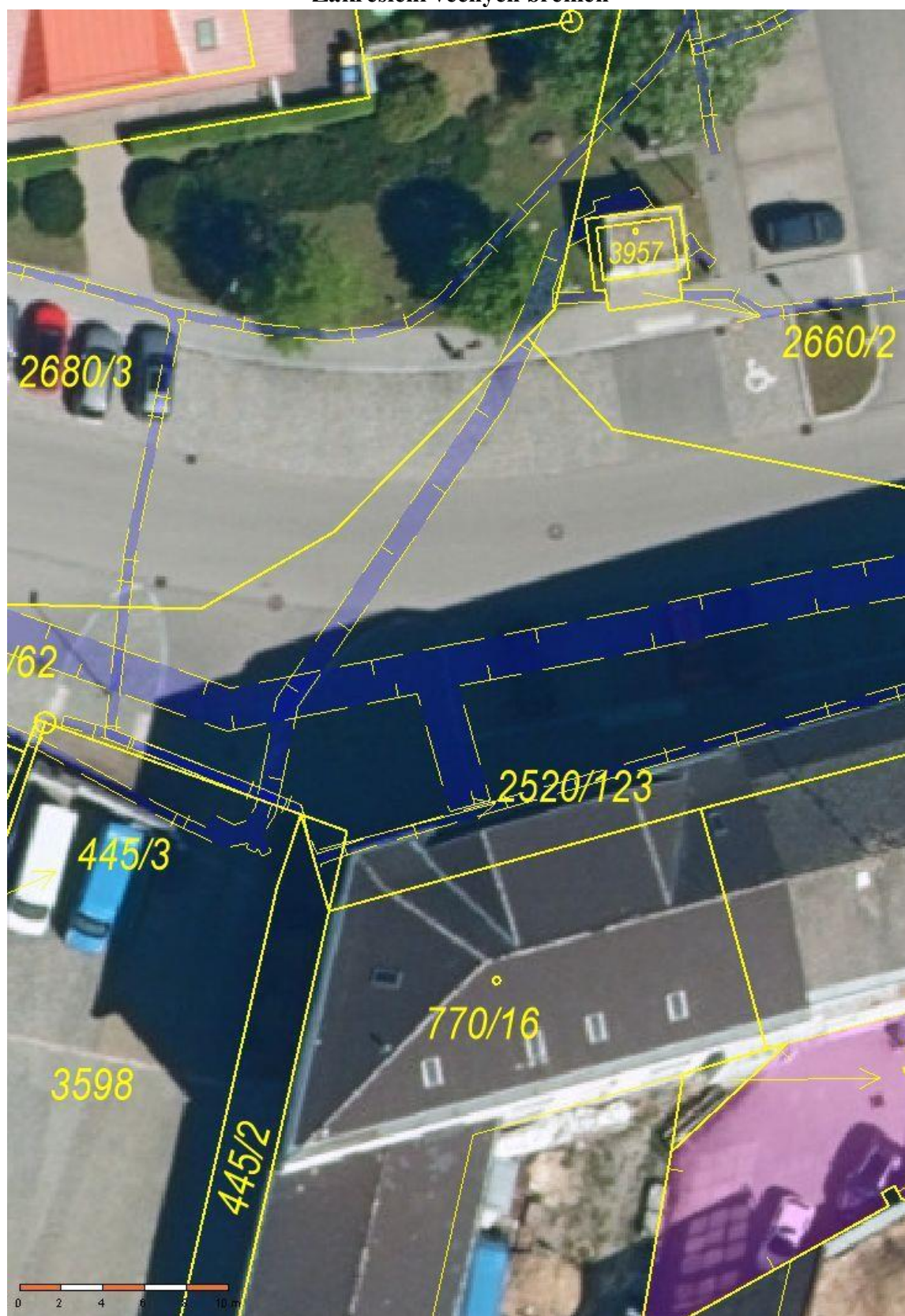


Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury



Legenda

Zakreslení věcných břemen



ČSOB Index bydlení

ČSOB Index bydlení: Ceny bytů letí vzhůru, za rok stouply o 10 procent, trendem jsou mikrobyty

9. 6. 2025

ČSOB Index bydlení: Ceny bytů letí vzhůru, za rok stouply o 10 procent, trendem jsou mikrobyty

V prvním čtvrtletí 2025 zrychlil tempo růstu ceny všech typů nemovitostí. Nejsilněji v mezinárodním porovnání zdražily byty, jejichž ceny vyskočily o celou desetinu. Ceny domů vyrostly meziročně o 6,3 procenta a u pozemků byl nárůst dokonce o 5,5 procenta, ukazuje nejnovější ČSOB Index bydlení.

„Růst cen nemovitostí v Česku si udržuje vysokou dynamiku. Největší převahu poptávky nad nabídkou je u bytů, kde jsme po dlouhé době zaznamenali dvojciferné tempo růstu cen a cenová hladina se posunula na nové maximum. Při současném trendu oživovali hypotečního trhu, nízké nezaměstnanosti a růstu reálných mezd a bez výrazných změn na nabídkové straně navíc nelze čekat, že by se cenový trend změnil,“ říká **Martin Vašek**, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky.

Byty v 1. čtvrtletí stouply o 3,7 procenta

Na historická maxima se výšpohyby jak cihlové, tak panelové byty. Růst celého trhu táhly malometrážní byty, přičemž největší poptávka byla po bytech do velikosti 45 m², které si kupují často políží i jako investici. Novým trendem se v Praze a Brně stávají mikrobyty, nejčastěji s výměrou kolem 16 m². Vznikají často jako součást novostaveb nebo přestavbou bývalých hotelů a ubytoven.

„Zaznamenali jsme růst objemu prodeje novostaveb v hlavním městě, kde je řada nových projektů, a i ty starší vstoupily do dalších etap. Pozorujeme také vzestupný trend ve financování mikrobytů, kam spadají například stěží nebo nabytové jednotky přestavěné pro účely bydlení. Očekáváme, že tento trend se díky rostoucí atraktivitě pro developery i investory rozšíří i do dalších krajů a zejména vysokoškolských měst,“ uvádí **Martin Vašek**.

Průměrná prodejní doba bytů se mírně prodloužila a pohybuje se okolo čtyř měsíců. Nejvyšší mezičtvrtletní růst cen zaznamenaly kraje Moravskoslezský (o 6,3 procenta), Karlovarský (o 6 procent) a Olomoucký (o 4,7 procenta).

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,3	213,5	+10,0
Q2/2024	+0,6	214,8	
Q3/2024	+2,6	220,4	
Q4/2024	+3,4	227,9	
Q1/2025	+3,7	236,3	

Ceny domů se čtvrtletně zvedly o 2,5 procenta

Na trhu s rodinnými domy objem poptávky proti minulému čtvrtletí mírně vzrostl. Nejvíce se stavi ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+1,1	209,9	+6,3
Q2/2024	+1,5	213,0	
Q3/2024	+1,8	216,8	
Q4/2024	+1,9	220,9	
Q1/2025	+2,5	226,4	

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 síť.

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	

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, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střešou a se silným brandem ČSOB.

zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ250609>

ČSOB Index bydlení - pozemky

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	

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, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.

Vzorek č. 1

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1532/186
Obec:	Pelhřimov [547492]
Katastrální území:	Pelhřimov [718912]
Číslo LV:	3895
Výměra [m ²]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Fiala Jan a Fialová Lenka Ing., F. B. Vaňka 1861, 39301 Pelhřimov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

V-6950/2021-304	03.12.2021
V-510/2024-304	23.02.2024

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 09.06.2025 21:00.

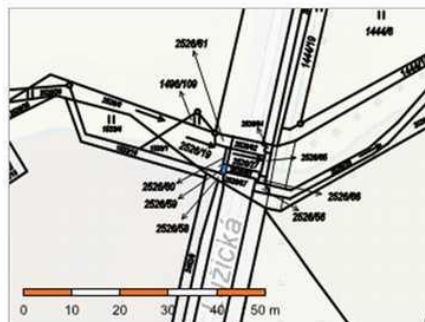
Vzorek č.2

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2526/59
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	5704
Výměra [m ²]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

V-2382/2025-304	30.05.2025
---------------------------------	------------

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 09.06.2025 23:00.

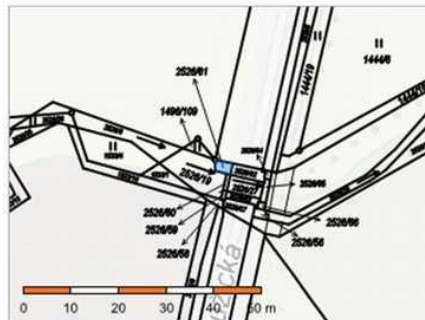
Vzorek č.2

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2526/61
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	5704
Výměra [m ²]:	8
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

V-2382/2025-304	30.05.2025
---------------------------------	------------

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 09.06.2025 23:00.

Vzorek č.3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2206/129
Obec:	Pelhřimov [547492]
Katastrální území:	Pelhřimov [718912]
Číslo LV:	378
Výměra [m ²]:	61
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Parkan Petr, Čapkova 1127, 39301 Pelhřimov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	61

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)

V-98/2024-304	30.01.2024
-------------------------------	------------

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 09.06.2025 23:00.

Objednávka



Město Humpolec
Horní náměstí 300
396 22 Humpolec

Kopii objednávky nutno přiložit k faktuře!!!

Číslo objednávky uvádějte na faktuře!!!

Objednávka

Odběratel IČO 00248266 DIČ CZ00248266 Město Humpolec Horní náměstí 300 396 22 Humpolec Tel.: +420 565 518 111 Fax: +420 565 518 199 E-mail: urad@mesto-humpolec.cz Web: www.mesto-humpolec.cz	Objednávka č. OISM/171/2025/Km Vyřizuje: Kateřina Kocmanová Odbor: Odbor investic a správy majetku Tel.: 565 518 192 E-mail: katerina.kocmanova@mesto-humpolec.cz Datum: 15.05.2025 Č.j.: MUHU/19125/2025/Km Sp.zn.: 4812/2023
	Adresát IČO 07924739 DIČ Zedníčková,

Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku na nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 2520/124 o výměře 43 m² v katastrálním území Humpolec. Současně Vás žádáme o stanovení ceny v místě a čase obvyklé.



MĚSTO HUMPOLEC
MĚSTSKÝ ÚŘAD HUMPOLEC
ODBOR INVESTIC A SPRÁVY MAJETKU



Kateřina Kocmanová
správa majetku

Dne: 15.05.2025

Informace o povodních

Octopus Pro

AI
GPT Chat

Cenová Mapa

RealStat

Hledej bydlení

Monitoring Realit

Dražby monitoring

Insolvence hliďač

Hliďač KN

Dostupné služby
38 CM, 5 PDF

Skolení

Eva Zedníčková
29 Kč

Nové +

Historie

POZEMKY

Parcela: č. 2520 / 12, kú: Humpolec
Humpolec, okr. Pelhřimov

Nová lokalita +

Upřesnit oblast

LV:

KÚ:

ŘÍZENÍ:

Nemov.

Zpět na Cenovou Mapu

Seznam nemovitostí

Nastavení

NAVIGACE

+

-

Základní mapa

Letecká mapa

CENOVÁ MAPA

KUPNÍ CENY

KRIMINALITA

ZÁPLAV. OBLAST

HLUKOVÁ ZÁTĚŽ

ÚZEMNÍ PLÁN

Zobrazit parcely a KÚ

Věcná břemena

ZÁPLAVOVÉ OBLASTI

☒ 100 letá voda

☒ 20 letá voda

☒ 5 letá voda

zdroj: dle vodních

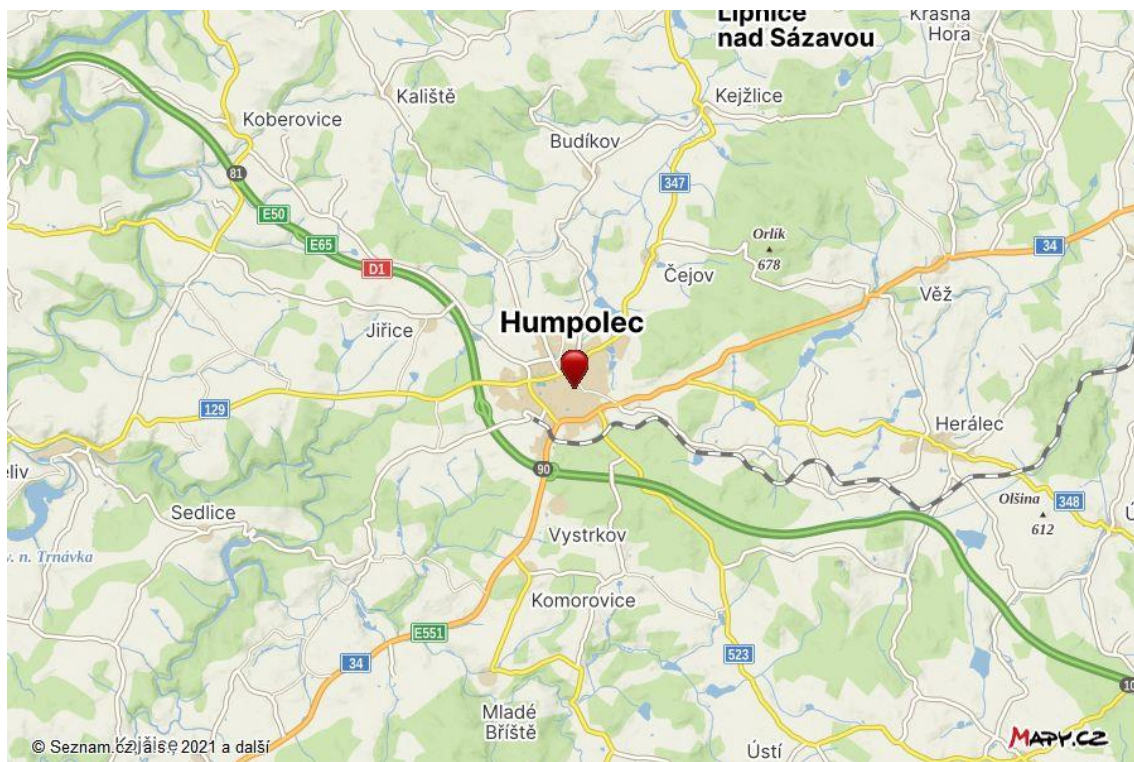
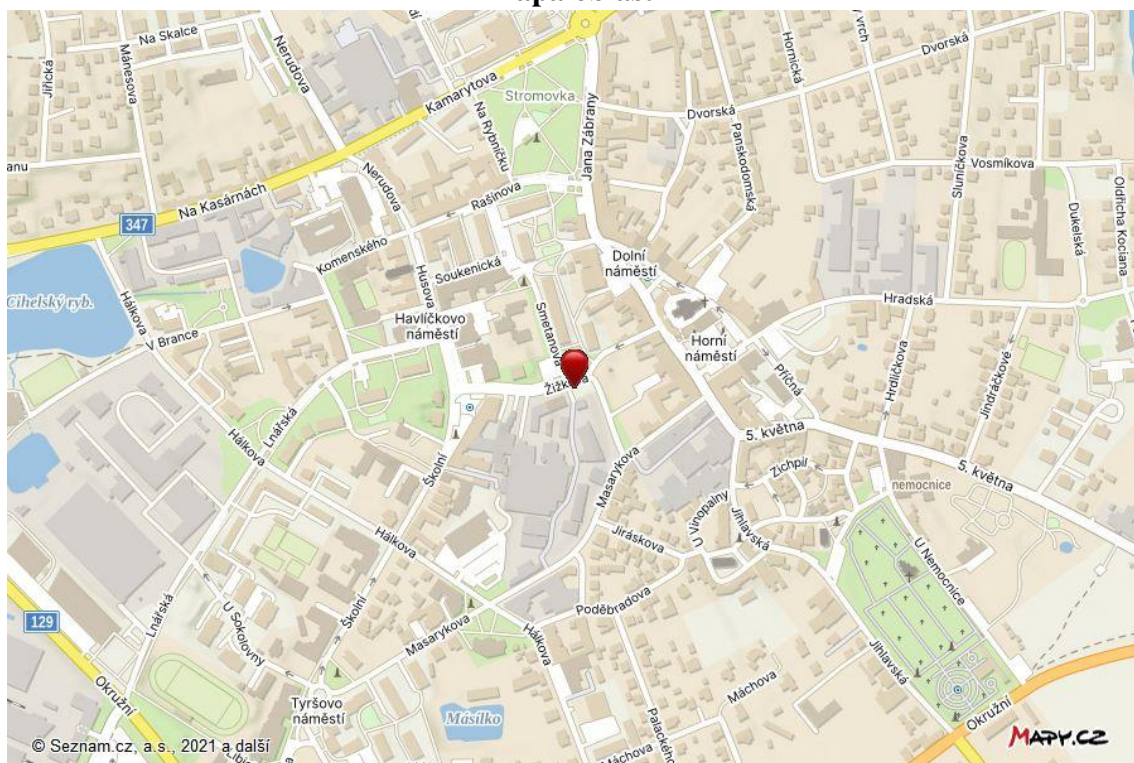
Klikovými zkopíruj

Na obrázek se přehybovat

autorská práva

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 047925/2025.

V Kamenici nad Lipou 9.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

 Zedníčková, 



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.