

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047928/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklá cena pozemku parc. číslo 46/1 ostatní plocha v k.ú. Plačkov v obci Humpolec

Znalec:

 Zedníčková, 


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

Číslo jednací: OISM/170/2025/Km

OBVYKLÁ CENA	190 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.6.2025

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 10.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku parc. číslo 46/1 ostatní plocha o výměře 546 m² v k.ú. Plačkov v obci Humpolec ke dni ocenění, tj. ke dni 10.6.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. číslo 46/1 ostatní plocha o výměře 546 m² v k.ú. Plačkov 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 10.6.2025 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. Plačkov
- 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 znalkyně osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data z místního šetření a z volně přístupných databází nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí. Znalkyně konstatuje, že zdroje dat o oceňované nemovitosti považuje za věrohodné

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 přikládaná 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 systémy sídelní zeleně, byly pro porovnání využity pozemky obdobného charakteru využití, nacházející se v plochách veřejného prostranství a v plochách zeleně, 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 Hněvkovicích, KN V-2940/2023-304
- 2) Pozemek veřejného prostranství v Pobistrýci, KN V-3771/2024-304
- 3) Pozemek veřejného prostranství v Myslotíně, KN V- 1716/2025-304

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována 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. Plačkov
Adresa nemovité věci: Plačkov, 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 pozemek p.č. 46/1 v k.ú. Plačkov je zapsán a zakreslen 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 místní části Plačkov v zástavbě venkovského charakteru. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 420 m od železniční zastávky. Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určené jako plochy systému sídelní zeleň.

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	☐ 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

63	SJ Strejček Vladimír a Strejčková Alena, Koubkova 1850/4, Nové Město, 12000 Praha 2
65/1	Kučírek Luboš Ing., Máchova 1544, 39601 Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 46/1 v k.ú. Plačkov je umístěn na okraji místní části. Pozemek je rovinný, má využití jako zeleň. Pro plochy systému sídelní zeleň (ZS) platí:

Hlavní využití:

Zeleň v zastavěném území.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- soukromá a vyhrazená zeleň, park
- ochranná a izolační zeleň
- stezky pro pěší a cyklisty
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění a nové vodní plochy za podmínky, že budou řešeny mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a plochy, kde by v důsledku nových opatření došlo ke snížení druhové rozmanitosti

Nepřípustné využití:

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

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- garáže
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

Pozemek je orientovaný podélnou osou ve směru SV – JZ.

Na p.č. 46/1 se nachází trvalé porosty. Pozemkem neprochází žádné inženýrské sítě a nemá právně zajištěný přístup. Přístup je přes z veřejné komunikace p.č. 586/1 a dále přes p. č. 63 a p. č. 65/1 v k.ú. Plačkov.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K datu místního šetření není právně zajištěn přístup z veřejné komunikace k oceňované nemovitosti: Přístupové pozemky jsou p.č. 63 ve vlastnictví SJ Strejček Vladimír a Strejčková Alena, Koubkova 1850/4, Nové Město, 12000 Praha 2 a p.č. 65/1 ve vlastnictví Kučírek Luboš Ing., Máchova 1544, 39601 Humpolec.

POZN. Znalkyně doporučuje k pozemkům parc. č. 63 a 65/1 v k.ú. Plačkov zřídit věcné břemeno / služebnost na dobu neurčitou spočívající v právu chůze a jízdy ve prospěch p.č. 46/1 v k.ú. Plačkov.

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. 46/1 v k.ú. Plačkov

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 byl prodán v roce 2023, vzorek č. 2 byl prodán v roce 2024 a vzorek č. 3 byl obchodován v roce 2025. 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 poloviny roku 2023 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 = $\text{HB index současné CÚ} / \text{HB index platný k datu prodeje}$.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej p.č 741/61 ostatní plocha v k.ú. Hněvkovice u Humpolce, p.č.: 741/61
Lokalita: Hněvkovice u Humpolce
Popis: Prodej pozemku p.č 741/61 ostatní plocha v k.ú. Hněvkovice u Humpolce plocha veřejného prostranství o výměře 94 m² za cenu 47.000,- Kč/m², pozemkem prochází vedení elektro, kanalizace a vodovodu, prodej 4.7.2023 mezi městem a fyzickou osobou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-2940/2023-304, přepočet dle indexu

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
47 000	94	500,00	0,69	345,00

Název: Prodej p.č 408/6 ostatní plocha v k.ú. Pobistrýce, p.č.: 408/6

Lokalita: Pobistrýce, Pelhřimov

Popis: Prodej pozemku p.č. 408/6 ostatní plocha v k.ú. Pobistrýce, vedený v územním plánu jako plochy veřejného prostranství o celkové výměře 386 m² za cenu 154.400,- Kč, pozemkem nevedou žádné inženýrské sítě, prodej 8.8.2024 mezi fyzickou osobou a městem Pelhřimov.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-3771/2024-304, přepočet dle indexu

ČSOB bydlení	1,03
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - podobná	1,00
vybavenost pozemku - podobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hůře prodejny	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
154 400	386	400,00	0,92	368,00

Název: Prodej p.č.1232 ostatní plocha v k.ú. Myslotín, p.č.: 1232
Lokalita: Myslotín, Pelhřimov
Popis: Prodej pozemku p.č. 1232 ostatní plocha v k.ú. Myslotín, dle úp vedený jako plocha zeleň přírodního charakteru o výměře 192 m² za cenu 76.800,- Kč, pozemkem nevedou žádné inženýrské sítě, prodej 24.4.2025 mezi fyzickými osobami a městem Pelhřimov

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 1716/2025-304	1,00
velikost pozemku - menší	0,85
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]
76 800	192	400,00	0,85	340,00

Minimální jednotková porovnávací cena	340,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	351,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	368,00 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 zeleně. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovaným pozemkem.

Vzhledem k omezenému počtu transakcí s pozemky přímo odpovídajícími ploše systému sídelní zeleně byly do porovnání zařazeny pozemky s obdobným funkčním využitím. Zohledněna byla především lokalita, velikost, funkční využití, dostupnost a vybavenost pozemku.

Prodeje byly realizovány ve všech případech mezi obcí a fyzickými osobami.

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	46/1	546	351,00		191 646
Celková výměra pozemků		546	Hodnota pozemků celkem		191 646

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	191 646 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	190 000 Kč
slovy: Jedno sto devadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Za obvyklou cenu oceňovaných pozemků 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 pozemku parc. číslo 46/1 ostatní plocha v k.ú. Plačkov v obci Humpolec ke dni ocenění, tj. ke dni 10.6.2025

Obvyklá cena

190 000 Kč

slovy: Jedno sto devadesát 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 190.000 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 10.6.2025	1
Fotodokumentace ze dne 10.6.2025	1
Kopie katastrální mapy	1
Výřez z územního plánu Humpolce, místní část Plačkov	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Cenová indexace	1
Vzorky porovnávaných nemovitostí	3
Objednávka	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace ze dne 10.6.2025



Kopie katastrální mapy ze dne 11.6.2025



Pozemek p.č. 46/1 v k.ú. č. 721221

Výřez z územního plánu Humpolce, místní část Plačkov



Výřez z územního plánu

Legenda

gisonline.cz

Plochy s rozdílným zp. využití

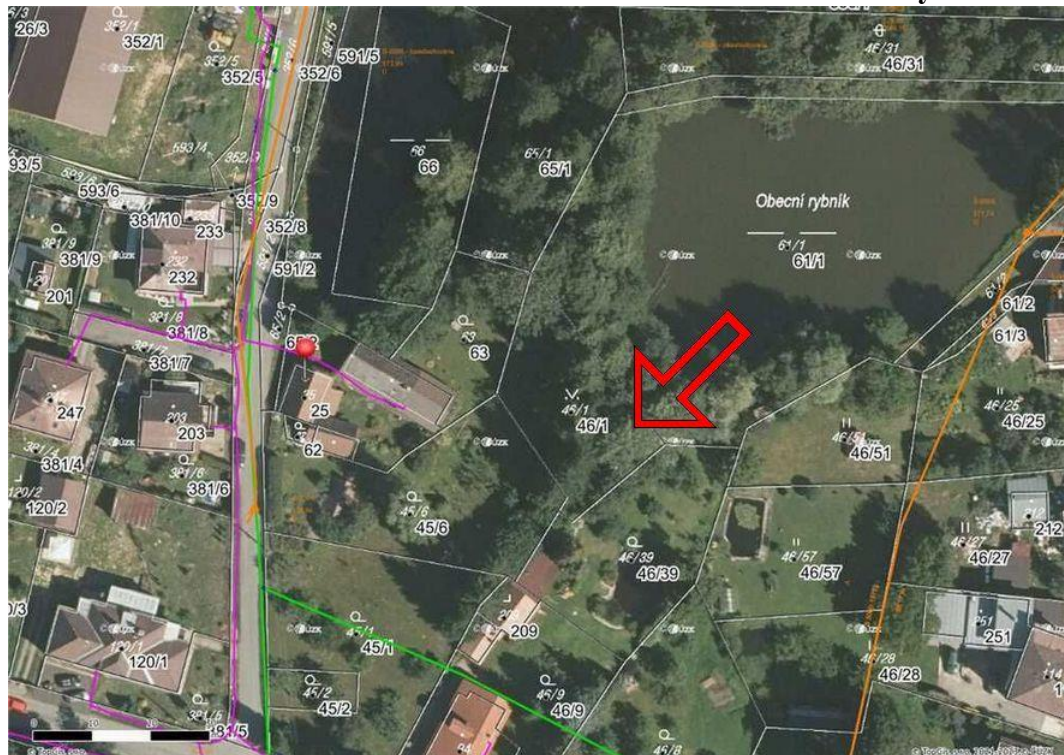
TYP =	
TYP = BH	
TYP = BI	
TYP = DS	
TYP = DM	
TYP = NL	
TYP = NP	
TYP = NS	
TYP = NZ	
TYP = OH	
TYP = OK	
TYP = OM	
TYP = OS	
TYP = OV	
TYP = OX	
TYP = PV	
TYP = RH	
TYP = RI	
TYP = RN	
TYP = RX	
TYP = SV	
TYP = TI	
TYP = VD	
TYP = W	
TYP = X	
TYP = ZO	
TYP = ZP	
TYP = ZS	
TYP = ZV	
TYP = ZX	
TYP = BV	
TYP = RZ	
TYP = RN	
TYP = OL	
TYP = SC	
TYP = SCp	
TYP = SM	

Legenda

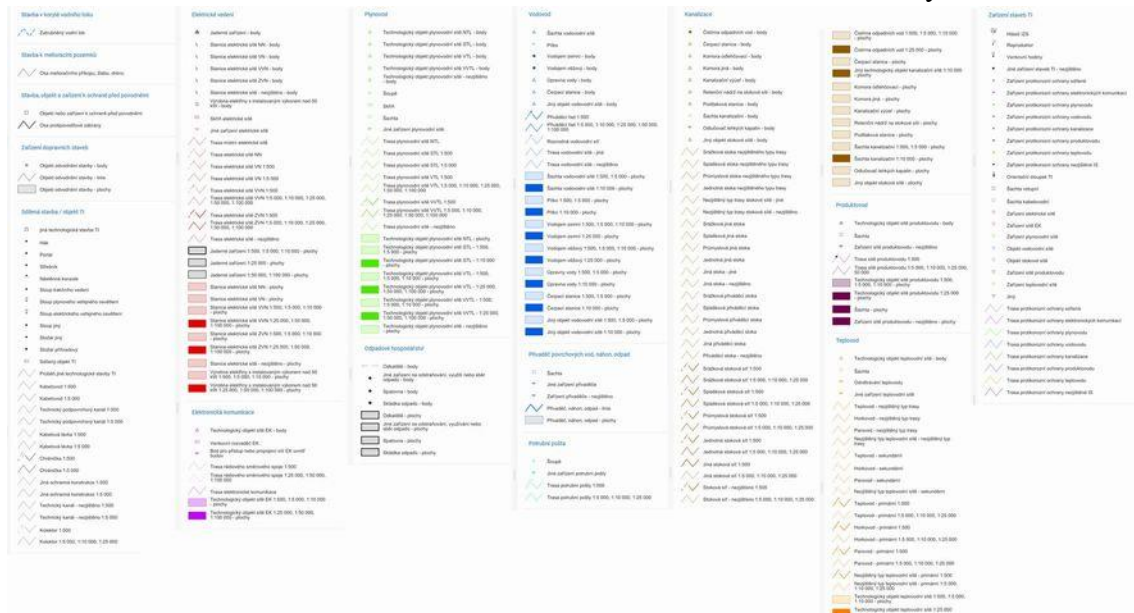
Textová část

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	
23. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	ZS
způsob využití	
Hlavní využití: Zeleň v zastavěném území. Přípustné využití: - veřejná prostranství - soukromá a vyhrazená zeleň, park - ochranná a izolační zeleň - stezky pro pěší a cyklisty - související dopravní a technická infrastruktura - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury Podmíněně přípustné využití: - zalesnění a nové vodní plochy za podmínky, že budou řešeny mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a plochy, kde by v důsledku nových opatření došlo ke snížení druhové rozmanitosti Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: - bytové domy - rodinné domy - stavby pro rodinnou rekreaci - hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů - stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití - garáže - zahrádkářské kolonie - stavby pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů zemědělské stavby - stavby a zařízení lesního hospodářství - stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží Stavby, které mají charakter budov.	
podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
- nejsou stanoveny	

Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury



Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury



Legenda

ČSOB Index bydlení taktéž označován jako HB index

Pozemky: Poptávka převyšuje nabídku

Také ceny pozemků nadále rostly, a to zejména v důsledku nedostatečné nabídky, zastaralých územních plánů a zaostávající infrastruktury. Zájem kupujících se tak soustředí i na pozemky nacházející se dále od větších měst. Na cenu pozemků mají největší vliv velikost pozemku a jeho tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, orientace a svažitost. „Jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na veřejné inženýrské sítě, protože díky rozvoji technologií už to není vždy nezbytně nutné. V mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky, existují i energeticky soběstačné domy,“ dodává **Martin Vašek**.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2	+2,5 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	

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 stíechou a se silným brandem ČSOB.

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

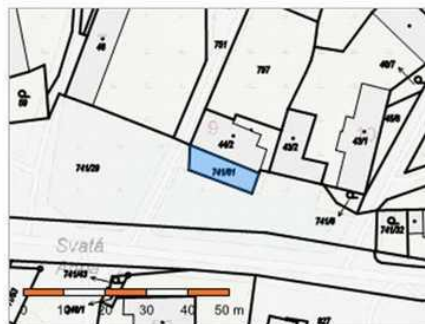
Vzorek č.1

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	741/61
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Hněvkovice u Humpolce [640069]
Číslo LV:	473
Výměra [m ²]:	94
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pečenka Zdeněk, Hněvkovice 9, 39601 Humpolec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

V-2940/2023-304	04.07.2023
-----------------	------------

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 10.06.2025 11:00.

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:	408/6
Obec:	Pelhřimov [547492]
Katastrální území:	Pobistřice [673226]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	386
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 Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov	

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-3771/2024-304](#)

08.08.2024

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 10.06.2025 21:00.

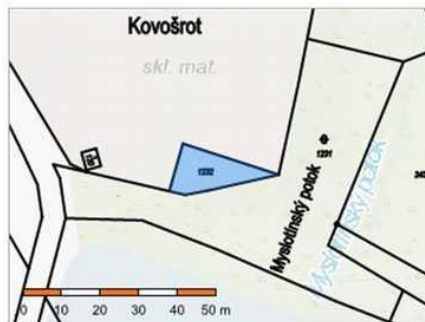
Vzorek č.3

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1232
Obec:	Pelhřimov [547492]
Katastrální území:	Myslotín [700711]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	192
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov	

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-1716/2025-304	24.04.2025
---------------------------------	------------

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 10.06.2025 21:00.

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/170/2025/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/19121/2025/Km Sp.zn.: 4815/2024
	Adresát IČO 07924739 DIČ Zedníčková,

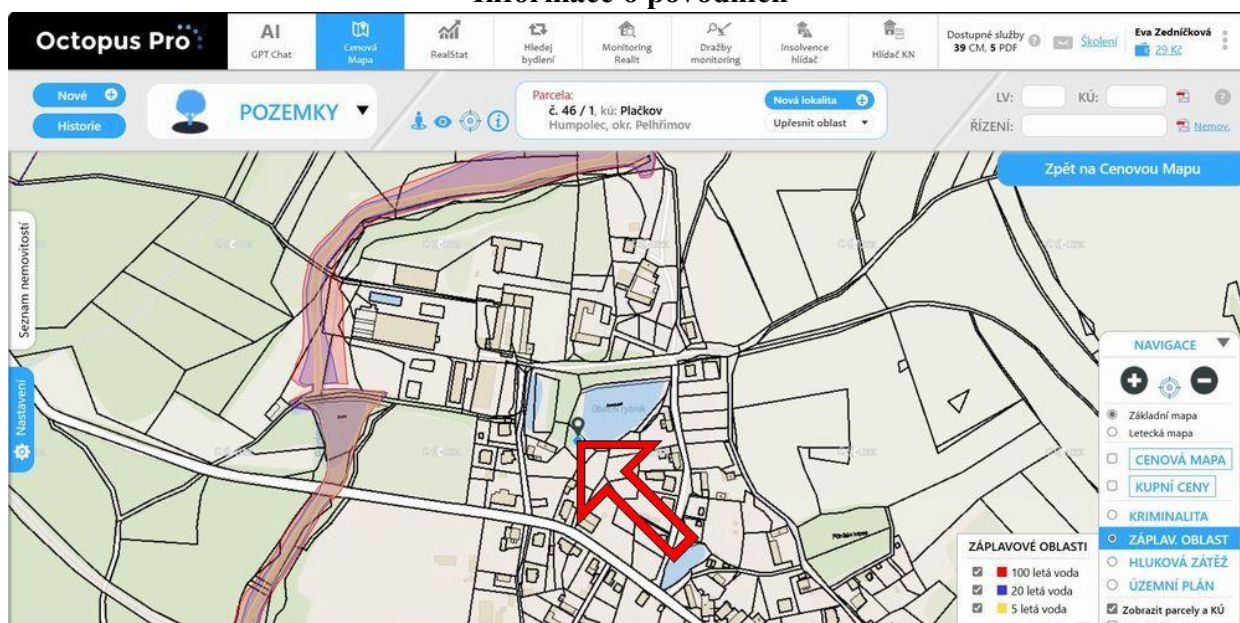
Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku na p.p.č. 46/1 o výměře 546 m² v katastrálním území Plačkov. Současně Vás žádáme o stanovení ceny v místě a čase obvyklé.



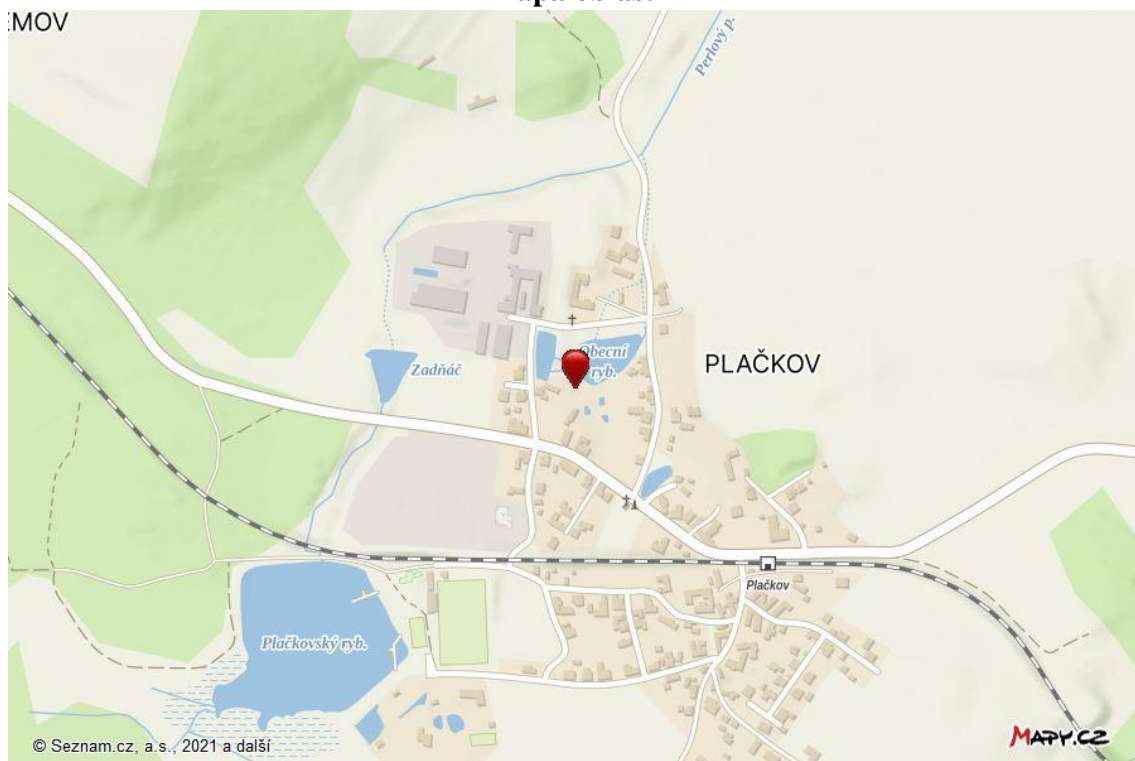
Dne: 15.05.2025

Kateřina Kocmanová
správa majetku

Informace o povodních



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 047928/2025.

V Kamenici nad Lipou 10.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

 Zedníčková, 


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.