

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 085066/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklá cena pozemku parc. číslo 2274/1 díl „a“ o výměře 13 m² a pozemku p.č. 2274/1 díl „b“ o výměře 5 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing. Lukáš Vosyka v k.ú. Humpolec v obci Humpolec.

Znalec: Mgr. Ing. Zedníčková, MBA

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

OBVYKLÁ CENA	50 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.10.2025

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 27.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku p.č. 2274/1 díl „a“ o výměře 13 m² a pozemku p.č. 2274/1 díl „b“ o výměře 5 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing.  Vosyka v k.ú. Humpolec v obci Humpolec, tj. ke dni 27.10.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 2274/1 díl „a“ o výměře 13 m² a pozemku p.č. 2274/1 díl „b“ o výměře 5 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing.  Vosyka 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 21.10.2025 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. 4749-53/2024 zpracoval Ing. [redacted] Vosyka v k.ú. Humpolec

- 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. 4749-53/2024 zpracoval Ing. [redacted] Vosyka v k.ú. Humpolec. 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.

Pozemek p.č. 2274/1 díl a o výměře 13 m² a pozemku p.č. 2274/1 díl b o výměře 5 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha dle GP č. 4749-53/2024, který zpracoval Ing.  Vosyka v k.ú. Humpolec je v územním plánu veden jako plocha pro bydlení. Jeho skutečné využití odpovídá ploše pro bydlení ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 1873.

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

- 1) Pozemek pro bydlení v Humpolci, KN V-966/2024-304
- 2) Pozemek pro bydlení v Humpolci, KN V-2294/2024-304
- 3) Pozemek pro bydlení v Humpolci, KN V-316/2024-304

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. Humpolec
Adresa nemovité věci: V Cípku, 396 01 Humpolec

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek p.č. 2274/1 díl,, a "o výměře 13 m² a pozemek p.č. 2274/1 díl „b" o výměře 5 m² vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha byl zaměřen dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing.  Vosyka. v k.ú. Humpolec, 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 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 širším centru v zástavbě rodinných domů. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 670 m od autobusové zastávky. Území, ve kterém se oceňovaný pozemek nachází, je dle ÚP určené jako plocha bydlení.

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 - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2274/1

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 2274/1 díl „a“ o výměře 13 m² a pozemek p.č. 2274/1 díl „b“ o výměře 5 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha byl zaměřen dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing.  Vosyka, v k.ú. Humpolec. Pozemek je situován v širším centru města Humpolec, v ulici V Cípku. Jedná se o rovinný pozemek, původně užívaný jako místní dopravní komunikace. Pozemek je nyní zaplacen a stojí na něm stavba část stavby garáže a oplocení. S ohledem na skutečné využití je pozemek oceněn jako pozemek pro bydlení.

Pozemek je orientován podélnou osou ve směru S – J.

Pozemkem dále prochází vedení elektrické energie, vedení vodovodu. V územním plánu je pozemek veden jako plocha pro bydlení, což je jeho skutečné využití a tak je oceněn.

..

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: pozemek p.č. 2274/1 díl., a"o výměře 13 m2 a pozemek p.č. 2274/1 díl „b" o výměře 5 m2 , který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha byl zaměřen dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing. ~~Bohumír~~ Vosyka. v k.ú. Humpolec. GP není ověřen, nemá razítko 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 27.10.2025 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno zřízení a provozování vedení distribuční soustavy - kabel NN, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny k nemovitostem p.č. 2274/1 v k.ú. Humpolec.

Výše uvedené věcné břemeno zřízení a provozování vedení distribuční soustavy - kabel NN, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny k nemovitostem p.č. 2274/1 v k.ú. Humpolec nemá 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

P.č. 2274/1 díl "a" a p.č. 2274/1 díl "b" 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 tři zrealizované prodeje z obdobných lokalit s podobným charakterem pozemků. Všechny vzorky byly obchodovány v roce 2024. Vzhledem k tomu, že dostupné cenové informace pocházejí z odlišných časových období, byly ceny upraveny indexací na současnou cenovou úroveň.

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 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 2. 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. 825/197 v k.ú. Humpolec, p.č.: 825/197
Lokalita:	Humpolec
Popis:	Pozemek č. 825/197 určený k zástavbě RD, elektro vyvedena do pilíře, přípojky vody, kanalizace v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 809 m ² . Cena 2.719,- Kč/m ² tj. 2.200.000,- Kč, realizace na trhu 3/2024
Koeficienty:	redukce pramene ceny - V-966/2024-304, indexace dle ČSOB

velikost pozemku - větší	1,07			
poloha pozemku - podobná	1,20			
dopravní dostupnost - podobná	1,00			
možnost zastavění poz. - lepší	0,90			
intenzita využití poz. - lepší	0,90			
vybavenost pozemku - podobná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejné	0,90			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	809	2 719,41	0,94	2 556,25

Název:	Prodej p.č. 2075/23 v k.ú. Humpolec, p.č.: 2075/23			
Lokalita:	Humpolec			
Popis:	Prodej p.č. 2075/23 zahrada určené k zástavbě RD, přípojka elektro vyvedena do piliře, přípojky vody, kanalizace a plynu vedeny v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 921 m2. Cena 3.800,- Kč/m2 tj. 3.499.000,- Kč, prodej 5/2024			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - V- 2294/2024-304, indexace dle ČSOB			
indexu		1,07		
velikost pozemku - větší		1,20		
poloha pozemku - podobná		1,00		
dopravní dostupnost - podobná		1,00		
možnost zastavění poz. - lepší		0,90		
intenzita využití poz. - lepší		0,90		
vybavenost pozemku - podobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejné		0,90		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 499 800	921	3 800,00	0,94	3 572,00

Název:	Prodej p.č. 1477/1 v k.ú. Humpolec, p.č.: 1477/1			
Lokalita:	Humpolec			
Popis:	Prodej p.č. 1477/1 trvalý travní porost určený k zástavbě RD, přípojka elektro, přípojky vody, kanalizace a plynu vedeny v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 669 m2. Cena 1.500.000,- Kč/m2 tj. 2242 Kč/m2,- Kč, prodej 3/2024			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - V- 316/2024-304			
velikost pozemku - větší		1,07		
poloha pozemku - podobná		1,20		
dopravní dostupnost - podobná		1,10		
možnost zastavění poz. - lepší		1,00		
intenzita využití poz. - lepší		0,90		
vybavenost pozemku - podobná		0,90		
		1,00		

úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejná 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 000	669	2 242,15	1,03	2 309,41

Minimální jednotková porovnávací cena	2 309,41 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 812,55 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 572,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány tři vzorky pozemků, které jsou v územním plánu vedeny jako plochy pro bydlení. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovaným pozemkem p.č. 2274/1 díl, „a“ o výměře 13 m² a pozemek p.č. 2274/1 díl „b“ o výměře 5 m² v k.ú. Humpolec.

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 - ostatní komunikace	2274/1	5	2 810,00		14 050
ostatní plocha - ostatní komunikace	2274/1	13	2 810,00		36 530
Celková výměra pozemků		18	Hodnota pozemků celkem		50 580

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	50 580 Kč
Obvyklá cena	50 000 Kč
slovy: Padesát 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

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku p.č. 2274/1 díl „a” o výměře 13 m² a pozemku p.č. 2274/1 díl „b” o výměře 5 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2274/1 ostatní plocha dle GP č. 4749-53/2024 zpracoval Ing. Lukáš Vosyka v k.ú. Humpolec v obci Humpolec, tj. ke dni 27.10.2025.

Obvyklá cena	50 000 Kč
slovy: Padesát 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 50.000 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	2
Geometrický plán	2
Fotodokumentace ze dne 21.10.2025	1
Výřez z územního plánu obce Humpolec	1
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Kopie katastrální mapy	1
Cenová indexace	1
Vzorky porovnávaných nemovitostí	4
Zakreslení věcného břemene	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 22:55:02

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)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	00248266	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2274/1	1446	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN dle ZPMZ 3267
 Oprávnění pro
 EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
 Brno, RČ/IČO: 28085400
 Povinnost k
 Parcela: 2274/1
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2012.
 V-37/2012-304
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
distribuční soustavy - kabel NN, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržívat distribuční soustavu, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle ZPMZ č.3923
 Oprávnění pro
 EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
 Brno, RČ/IČO: 28085400
 Povinnost k
 Parcela: 2274/1
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. JH-014330046682 ze dne 28.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2018 10:00:00. Zápis proveden dne 10.05.2018.
 V-2054/2018-304
 Pořadí k 18.04.2018 10:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
 Povinnost k
 Parcela: 2274/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, Rodi 304.
 strana 2

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosaďadní stav				Nový stav										
Označení pozemku prův. listu	Výměry pozemku		Druh pozemku	Označení pozemku prův. listu	Výměry pozemku		Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Zapsaný výměr	Porovnání se stavem existence stavby vzhledem k			
	ha	m²			ha	m²					Úkl. pozemků z pozemků opařených v katastru	Úkl. pozemků z opařených v katastru	Úkl. pozemků z opařených v katastru	Úkl. pozemků z opařených v katastru
2274/1	14	46	ostatní pl.	2274/1	14	29	ostatní pl.		2	2274/1	10001	14	29	
2274/14	12	85	zahrad	2274/14	*1)	12	28	zahrad		2	2274/14	5486	12	16
											2274/1	10001	13	a
												*1)	12	29
				st.4520	*1)	74	zast.pl.	bez čísla garáž		2	2274/14	5486	70	c
											2274/1	10001	5	b
												*1)	75	
	27	31			27	31								

Poznámka: *1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.7 písm. b) přílohy katastrální vyhlášky.

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu				
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Výměra evidované	Kód BPEJ	Výměra	
			ha	m ²
2274/14		72911	12	28

Seznam bodů podle 14.7 písm. b) přílohy katastrální vyhlášky				
Číslo bodu	Ukazatel	Ukazatel	Ukazatel	Ukazatel
1	2	3	4	5
1	654010.17	1114010.17	1	roh budovy
2	654010.17	1114010.17	2	roh budovy
3	654010.17	1114010.17	3	roh budovy
4	654010.17	1114010.17	4	roh budovy
5	654010.17	1114010.17	5	roh budovy
6	654010.17	1114010.17	6	roh budovy
7	654010.17	1114010.17	7	roh budovy
8	654010.17	1114010.17	8	roh budovy
9	654010.17	1114010.17	9	roh budovy
10	654010.17	1114010.17	10	roh budovy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Geometrický plán ověřit autorizovaný zeměměřický inženýr		Státní úřad zeměměřický inženýr	
Vyznačení budovy a změnu hranic pozemků		Ing. Luboš Vošyka		Ing. Luboš Vošyka	
		Číslo projektu: 2992		Číslo projektu: 2992	
		Dne: 5/6/2025		Dne: 5/6/2025	
Výkresy:		Katastrální úřad ověřit s ohledem na parcel		Ověřit státní úřad zeměměřický inženýr s ohledem na parcel	
Ing. Lukáš Vošyka					
Nová Ves u Chotěboře 16. 582 73					
Číslo plánu: 4749-53/2024					
Okres: Pelhřimov					
Obec: Humpolec					
Kat. území: Humpolec					
Mapový list: Humpolec 3-6/14					
Tento plán je ověřen podle přílohy 14.7 písm. b) přílohy katastrální vyhlášky					
Tento plán je ověřen podle přílohy 14.7 písm. b) přílohy katastrální vyhlášky					

Fotodokumentace ze dne 21.10.2025



Výřez z územního plánu Humpolce



Výřez z územního plánu Humpolce

Legenda

Plochy s rozdělením zpr. úst.

- Tvp
- Tvp - B
- Tvp - B1
- Tvp - B2
- Tvp - B3
- Tvp - B4
- Tvp - B5
- Tvp - B6
- Tvp - B7
- Tvp - B8
- Tvp - B9
- Tvp - B10
- Tvp - B11
- Tvp - B12
- Tvp - B13
- Tvp - B14
- Tvp - B15
- Tvp - B16
- Tvp - B17
- Tvp - B18
- Tvp - B19
- Tvp - B20
- Tvp - B21
- Tvp - B22
- Tvp - B23
- Tvp - B24
- Tvp - B25
- Tvp - B26
- Tvp - B27
- Tvp - B28
- Tvp - B29
- Tvp - B30
- Tvp - B31
- Tvp - B32
- Tvp - B33
- Tvp - B34
- Tvp - B35
- Tvp - B36
- Tvp - B37
- Tvp - B38
- Tvp - B39
- Tvp - B40
- Tvp - B41
- Tvp - B42
- Tvp - B43
- Tvp - B44
- Tvp - B45
- Tvp - B46
- Tvp - B47
- Tvp - B48
- Tvp - B49
- Tvp - B50
- Tvp - B51
- Tvp - B52
- Tvp - B53
- Tvp - B54
- Tvp - B55
- Tvp - B56
- Tvp - B57
- Tvp - B58
- Tvp - B59
- Tvp - B60
- Tvp - B61
- Tvp - B62
- Tvp - B63
- Tvp - B64
- Tvp - B65
- Tvp - B66
- Tvp - B67
- Tvp - B68
- Tvp - B69
- Tvp - B70
- Tvp - B71
- Tvp - B72
- Tvp - B73
- Tvp - B74
- Tvp - B75
- Tvp - B76
- Tvp - B77
- Tvp - B78
- Tvp - B79
- Tvp - B80
- Tvp - B81
- Tvp - B82
- Tvp - B83
- Tvp - B84
- Tvp - B85
- Tvp - B86
- Tvp - B87
- Tvp - B88
- Tvp - B89
- Tvp - B90
- Tvp - B91
- Tvp - B92
- Tvp - B93
- Tvp - B94
- Tvp - B95
- Tvp - B96
- Tvp - B97
- Tvp - B98
- Tvp - B99
- Tvp - B100

gisonline.cz

Legenda

Koordinální situace s technickou infrastrukturou



Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



Legenda

Kopie katastrální mapy oceňovaných pozemků



p.č. 2274/1 díl "a" a p.č. 2274/1 díl "b"

Cenová indexace dle ČSOB 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	+7,2
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	
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.

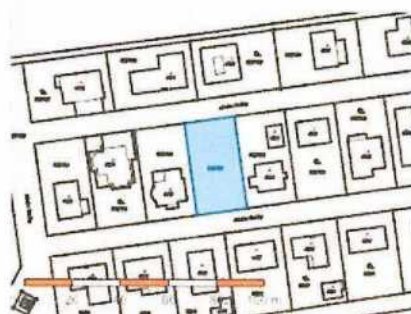
Vzorek č. 1

Informace o pozemku | Náhližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [625/097/1](#)
Obec: [Horní Břežany 1547000000](#)
Katastrální území: [Horní Břežany 16499200](#)
Číslo LV: [5623](#)
Výměra [m²]: 809
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [0861](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
729901/1	807
729013/1	2

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Zákaz zřízení a zatížení

Zastavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✳️ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

V-10272015-004	10.03.2015
V-12784015-004	18.03.2015
V-20112018-004	10.05.2018

Vzorek č. 1

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

[y 966/2024 364](#)

20.03.2024

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Státní úřad pro výsočnou katastrální úřadové Řešování](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.10.2025 22:00.

© 2004 - 2025 [Cadastral Authority of the Czech Republic](#)

Verze 6.7.6 BG (WWW) 

Vzorek č. 2

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2075/23](#)
Obec: [Horní Planá](#)
Katastrální území: [Horní Planá](#)
Číslo LV: [2549](#)
Výměra [m²]: 921
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [EKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění



Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72011	166
73011	755

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_2094/2014-2014](#)

23.05.2024

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vyššího](#)
[katastrálního úřadu pro Vyššího](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.10.2025 18:00

Vzorek č. 3

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1477/13](#)
Obec: [Hvozdpek 1547993](#)
Katastrální území: [Hvozdpek 16499251](#)
Číslo LV: [6029](#)
Výměra [m²]: 671
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DNM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[25901](#) 586

[22901](#) 85

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 316/2024-304](#)

14.02.2024

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.10.2025 22:00.

- 25 -

[illegible]



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 085066/2025.

V Kamenici nad Lipou 27.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ing.  Zedníčková, MBA



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.