

ZNALECKÝ POSUDEK

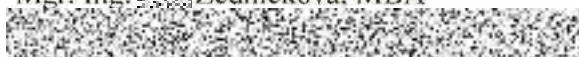
číslo položky: 085051/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklá cena budoucího pozemku parc. číslo st. 4523 o výměře 4 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2548/2 ostatní plocha dle GP č. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o. 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	24 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 25

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 budoucího pozemku parc. číslo st. 4523 o výměře 4 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2548/2 ostatní plocha dle GP č. 4651-22/2024 zpracoval 5PGEO s.r.o. v k.ú. Humpolec v obci Humpolec ke dni ocenění, tj. ke dni 27.10.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny budoucího pozemku parc. číslo st. 4523 o výměře 4 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2548/2 ostatní plocha dle GP č. 4651-22/2024 zpracoval 5PGEO s.r.o. 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. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o., ověřen dne 19.8.2025

- údaje o dosažitelných cenách nemovitostí z evidence KN

- prohlídka na místě

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

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zadavatel svým sdělením potvrdil obsah předložených listin, zejména geometrického plánu č. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o.. 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.

Budoucí pozemek p.č. st. 4523 je v územním plánu veden jako plocha dopravní infrastruktury místní. Jeho skutečné využití však odpovídá ploše smíšené obytné ve funkčním celku s bytovým domem. Bytový dům a navazující zahrada jsou dle územního plánu určeny jako plocha smíšená obytná centrální.

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 Pelhřimově, V-3093/2025-304
- 2) Pozemek pro bydlení v Humpolci, KN V-2294/2024-304
- 3) Pozemek pro bydlení v Pelhřimově, KN V-4270/2025-304

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. Humpolec
Adresa nemovité věci: Masarykova 647, 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 parc. číslo st. 4523 o výměře 4 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2548/2 ostatní plocha dle GP č. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o. v k.ú. Humpolec. Pozemek p.č. st. 4523 byl zaměřen GP č. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o, ověřen dne 19.8.2025, 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 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 občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 230 m od autobusové zastávky. Území, ve kterém se oceňovaný pozemek nachází, je dle ÚP určené 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 - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2548/1

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc. č. st. 4523 o výměře 4 m² vznikne oddělením z pozemku parc. č. 2548/2 (ostatní plocha) dle geometrického plánu č. 4651-22/2024, zpracovaného společností 5PGEO s.r.o. v k. ú. Humpolec. Geometrický plán byl ověřen dne 19. 8. 2025. Pozemek je situován v širším centru města Humpolec, v ulici Masarykova. Jedná se o rovinný pozemek, původně užívaný jako místní dopravní komunikace. Po provedení zateplení bytového domu č. p. 647 došlo ke změně jeho funkčního využití a pozemek nyní tvoří funkční celek s uvedeným bytovým domem. S ohledem na skutečné využití je pozemek oceněn jako pozemek pro bydlení.

Pozemek je orientován podélnou osou ve směru Z – V.

Na budoucím pozemku parc. č. st. 4523 se nachází část zateplení bytového domu. Pozemkem dále prochází vedení elektrické energie a je zde umístěna plynová skříň, další sítě vodovod, kanalizace v přílehlé komunikaci. V územním plánu je pozemek veden jako plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace, avšak jeho skutečné využití odpovídá pozemku pro bydlení.

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. st. 4523 v k.ú. Humpolec není dosud evidován v katastru nemovitostí, nicméně byl geodeticky zaměřen na základě geometrického plánu č. GP č. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o, ověřen dne 19.8.2025 Není rizikem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna I - 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

Budoucí p.č. st. 4523 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. Vzorek č. 1 a vzorek č. 3 byly prodány v roce 2025, zatímco vzorek č. 2 byl obchodován 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.

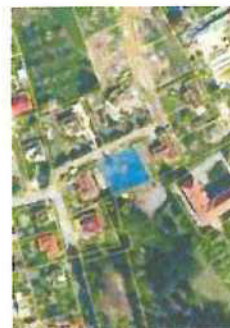
Koeficient přepočtu na současnou CÚ = HB index současné CÚ / HB index platný k datu prodeje

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej p.č. 1592/2, 1592/12 zahrada a ost.plocha v k.ú. Pelhřimov, p.č.: 1592/2, 1592/12			
Lokalita:	Pelhřimov			
Popis:	Pozemky č. 1592/2 a 1592/12 určené k zástavbě RD, přípojka elektro vyvedena do pilíř, přípojky vody, kanalizace a plynu vedeny v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 526 m ² . Cena 5.228,- Kč/m ² tj. 2.750.000,- Kč, realizace na trhu 6/2025			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-3093/2025-304		1,00		
velikost pozemku - větší		1,20		
poloha pozemku - horší		1,10		
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 - centrum města		1,05		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 750 000	526	5 228,14	1,39	7 267,11

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 pilíř, přípojky vody, kanalizace a plynu vedeny v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 921 m ² . Cena 3.800,- Kč/m ² 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 - horší		1,05		
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 - umístění u centra	1,05



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	1,42	5 396,00

Název: Prodej p.č. 2050/256, 3633/7 v k.ú. Pelhřimov, p.č.: 2050/256, 3633/7

Lokalita: Pelhřimov

Popis: Prodej p.č. 2050/256, 3633/7 orná půda určené k zástavbě RD, přípojka elektro, přípojky vody, kanalizace a plynu vedeny v komunikaci před pozemkem. Příjezdová komunikace krytá asfaltem. Výměra celkem 715 m². Cena 3.950.000,- Kč/m² tj. 3950 Kč/m², - Kč, prodej 8/2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V- 4270/2025-304	1,00
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - horší	1,10
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 - umístění u centra	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 824 250	715	3 950,00	1,39	5 490,50

Minimální jednotková porovnávací cena	5 396,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 051,20 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 267,11 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. Budoucí pozemek p.č. st. 4523 je v územním plánu veden jako plocha dopravní infrastruktury místní. Jeho skutečné využití však odpovídá ploše smíšené obytné ve funkčním celku s bytovým domem.

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]
zastavěná plocha a nádvoří	4523	4	6 050,00		24 200
Celková výměra pozemků		4	Hodnota pozemků celkem		24 200

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	24 200 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	24 000 Kč
slovy: Dvacet čtyři 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, 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 budoucího pozemku parc. číslo st. 4523 o výměře 4 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. číslo 2548/2 ostatní plocha dle GP č. 4651-22/2024 zpracoval SPGEO s.r.o. v k.ú. Humpolec v obci Humpolec ke dni ocenění, tj. ke dni 27.10.2025

Obvyklá cena	24 000 Kč
slovy: Dvacet čtyři 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 24.000 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	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
Cenová indexace	1
Vzorky porovnávaných nemovitostí	3
Informace o povodních	1
Mapa oblastí	1

Kopie katastrální mapy ze dne 27.10.2025

The map displays a cadastral plan with various land parcels. A central parcel is highlighted in purple. The map includes street names such as 'Humpolec-střed' and 'Humpolec'. Numerous plot numbers are visible, including 145, 142, 187, 17, 253050, 253056, 253059, 253060, 253061, 253062, 253063, 253064, 253065, 253066, 253067, 253068, 253069, 253070, 253071, 253072, 253073, 253074, 253075, 253076, 253077, 253078, 253079, 253080, 253081, 253082, 253083, 253084, 253085, 253086, 253087, 253088, 253089, 253090, 253091, 253092, 253093, 253094, 253095, 253096, 253097, 253098, 253099, 253100, 253101, 253102, 253103, 253104, 253105, 253106, 253107, 253108, 253109, 253110, 253111, 253112, 253113, 253114, 253115, 253116, 253117, 253118, 253119, 253120, 253121, 253122, 253123, 253124, 253125, 253126, 253127, 253128, 253129, 253130, 253131, 253132, 253133, 253134, 253135, 253136, 253137, 253138, 253139, 253140, 253141, 253142, 253143, 253144, 253145, 253146, 253147, 253148, 253149, 253150, 253151, 253152, 253153, 253154, 253155, 253156, 253157, 253158, 253159, 253160, 253161, 253162, 253163, 253164, 253165, 253166, 253167, 253168, 253169, 253170, 253171, 253172, 253173, 253174, 253175, 253176, 253177, 253178, 253179, 253180, 253181, 253182, 253183, 253184, 253185, 253186, 253187, 253188, 253189, 253190, 253191, 253192, 253193, 253194, 253195, 253196, 253197, 253198, 253199, 253200, 253201, 253202, 253203, 253204, 253205, 253206, 253207, 253208, 253209, 253210, 253211, 253212, 253213, 253214, 253215, 253216, 253217, 253218, 253219, 253220, 253221, 253222, 253223, 253224, 253225, 253226, 253227, 253228, 253229, 253230, 253231, 253232, 253233, 253234, 253235, 253236, 253237, 253238, 253239, 253240, 253241, 253242, 253243, 253244, 253245, 253246, 253247, 253248, 253249, 253250, 253251, 253252, 253253, 253254, 253255, 253256, 253257, 253258, 253259, 253260, 253261, 253262, 253263, 253264, 253265, 253266, 253267, 253268, 253269, 253270, 253271, 253272, 253273, 253274, 253275, 253276, 253277, 253278, 253279, 253280, 253281, 253282, 253283, 253284, 253285, 253286, 253287, 253288, 253289, 253290, 253291, 253292, 253293, 253294, 253295, 253296, 253297, 253298, 253299, 253300, 253301, 253302, 253303, 253304, 253305, 253306, 253307, 253308, 253309, 253310, 253311, 253312, 253313, 253314, 253315, 253316, 253317, 253318, 253319, 253320, 253321, 253322, 253323, 253324, 253325, 253326, 253327, 253328, 253329, 253330, 253331, 253332, 253333, 253334, 253335, 253336, 253337, 253338, 253339, 253340, 253341, 253342, 253343, 253344, 253345, 253346, 253347, 253348, 253349, 253350, 253351, 253352, 253353, 253354, 253355, 253356, 253357, 253358, 253359, 253360, 253361, 253362, 253363, 253364, 253365, 253366, 253367, 253368, 253369, 253370, 253371, 253372, 253373, 253374, 253375, 253376, 253377, 253378, 253379, 253380, 253381, 253382, 253383, 253384, 253385, 253386, 253387, 253388, 253389, 253390, 253391, 253392, 253393, 253394, 253395, 253396, 253397, 253398, 253399, 253400, 253401, 253402, 253403, 253404, 253405, 253406, 253407, 253408, 253409, 253410, 253411, 253412, 253413, 253414, 253415, 253416, 253417, 253418, 253419, 253420, 253421, 253422, 253423, 253424, 253425, 253426, 253427, 253428, 253429, 253430, 253431, 253432, 253433, 253434, 253435, 253436, 253437, 253438, 253439, 253440, 253441, 253442, 253443, 253444, 253445, 253446, 253447, 253448, 253449, 253450, 253451, 253452, 253453, 253454, 253455, 253456, 253457, 253458, 253459, 253460, 253461, 253462, 253463, 253464, 253465, 253466, 253467, 253468, 253469, 253470, 253471, 253472, 253473, 253474, 253475, 253476, 253477, 253478, 253479, 253480, 253481, 253482, 253483, 253484, 253485, 253486, 253487, 253488, 253489, 253490, 253491, 253492, 253493, 253494, 253495, 253496, 253497, 253498, 253499, 253500, 253501, 253502, 253503, 253504, 253505, 253506, 253507, 253508, 253509, 253510, 253511, 253512, 253513, 253514, 253515, 253516, 253517, 253518, 253519, 253520, 253521, 253522, 253523, 253524, 253525, 253526, 253527, 253528, 253529, 253530, 253531, 253532, 253533, 253534, 253535, 253536, 253537, 253538, 253539, 253540, 253541, 253542, 253543, 253544, 253545, 2535

Pozemek p.č. 719 v k.ú. č. 649325

Kopie katastrální orto fotomapy ze dne 27.10.2025



Pozemek p.č. 719 v k.ú. č. 649325

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Předešlý stav				Nový stav									
Jednotlivý pozemek, poz. číslo	Vnější ohraničení		Vnitřní ohraničení, plocha	Vnější ohraničení		Druh pozemku, zastav. výměra	Typ stavby	Způsob využití	Přechodná zpráva o stavu pozemku před novým stavem				Plocha dle výkazu
	číslo	m ²		číslo	m ²				Dle katastru, plocha (m ²)	Dle výkazu, plocha (m ²)	Plocha dle výkazu	Dle katastru	
61.302/1	4	28	zast. pl.	61.302/1	4	24	zast. pl.	0.0.0 byt.dům	2	61.302/1	2596	4	24
			zast. pl.	61.302/3	4	24	zast. pl.	0.0.0 byt.dům	2	61.302/1	2596		4
2548/2	9	79	zast. pl.	2548/2	9	79	zast. pl.	0.0.0 byt.dům	2	2548/2	10001	9	79
			zast. pl.	61.452/3	4	24	zast. pl.	0.0.0 byt.dům	2	2548/2	10001		4
	14	11			14	11							

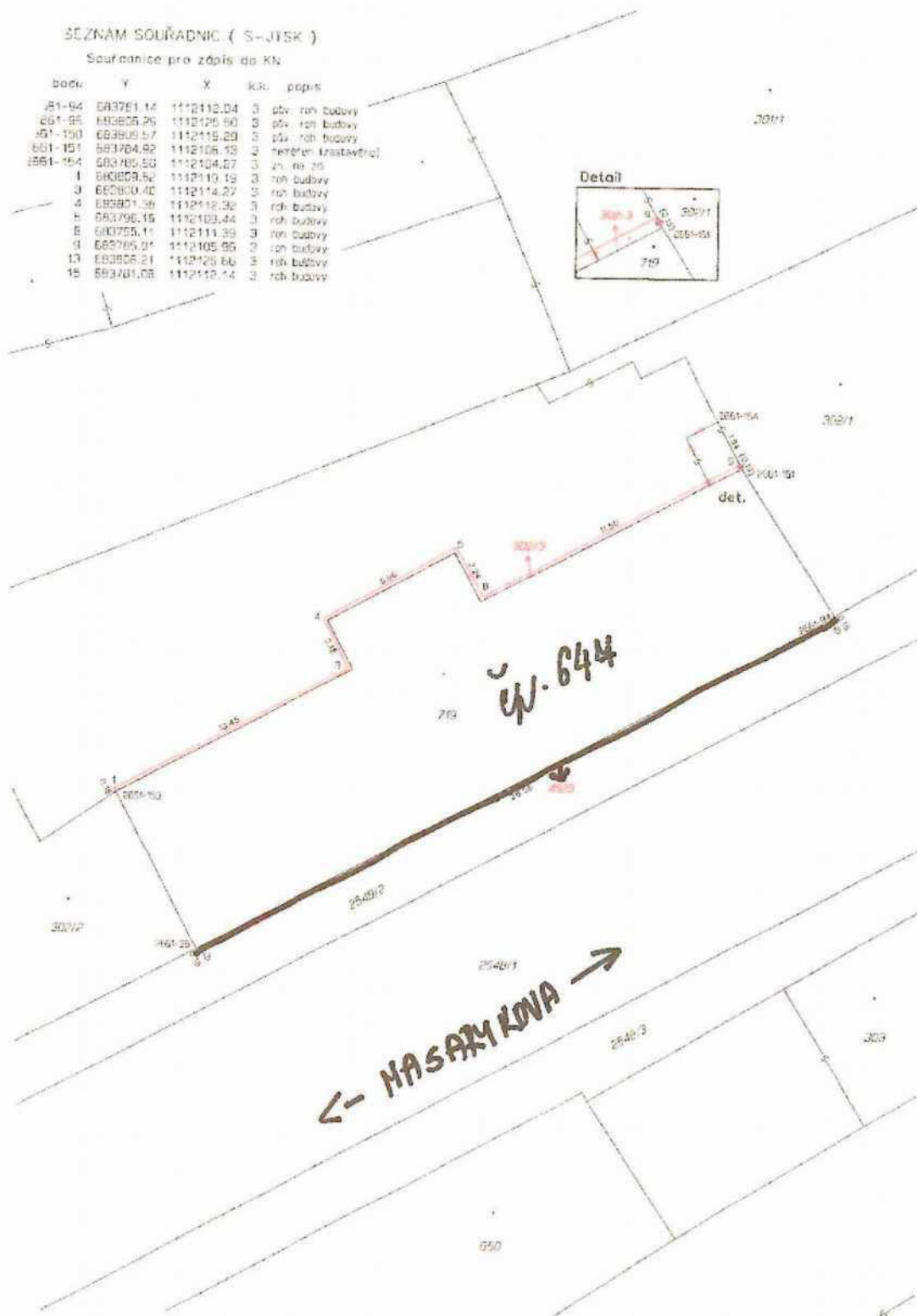
GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu stavu budovy	Geometrický plán byl autorizovaný autorizovanou osobou:		Stavba byla autorizovaná autorizovanou osobou:		
	Jméno, příjmení: Ing. Daniel Marunkovič		Jméno, příjmení: Ing. Jan Toulouva		
	Číslo pozemku stavebního územního úřadu: 2492		Číslo pozemku stavebního územního úřadu: 2974		
	Dne: 14.7.2025 Dne: 12.7.2025		Dne: 19.8.2025 Dne: 14.10.2025		
Neplatnost a převzetí výkazu ze strany stavebního úřadu		Tento stavební územní plán byl geometricky pád v elektronické podobě uloženo v registru katastrálního úřadu		Ověřte v státním geometrickém plánu v tomto plánu	
Vytvořitel: SPGEU s.r.o. Na Závěs 1531, Humpolec ČD 16534744 www.spgeu.cz, info@spgeu.cz		Katastrální úřad pro Východní územní úřad Jana Zajíčková KU pro Východní územní úřad KP Pelhřimov PGP-986/2025-304 2025.07.16 14:34:14 +02'00'		 	
Číslo plánu: 4151 - 02/2024					
Město: Pelhřimov					
Obec: Humpolec					
Katastr. území: Humpolec					
Město: Humpolec 3. b/12					
Ústavem vlastních poměrů byla poskytnuta služba podání, se v tomto územním úřadu nově poskytnou nové služby. Které byly zavedeny v tomto územním úřadu.					

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Souradnice pro zápis do KN

body	Y	X	kr.	popis
81-92	683781.14	1112112.04	3	stř. roh budovy
851-95	683805.26	1112125.50	3	př. roh budovy
951-100	683809.57	1112115.29	3	př. roh budovy
951-101	683784.92	1112105.19	3	nerozř. (zastavěná)
951-104	683785.50	1112104.27	3	stř. roh budovy
1	683803.52	1112119.19	3	roh budovy
3	683800.40	1112114.27	3	roh budovy
4	683801.39	1112112.32	3	roh budovy
5	683796.15	1112103.44	3	roh budovy
6	683755.11	1112111.39	3	roh budovy
9	683765.01	1112105.95	3	roh budovy
13	683806.21	1112125.60	3	roh budovy
15	683781.08	1112112.14	3	roh budovy

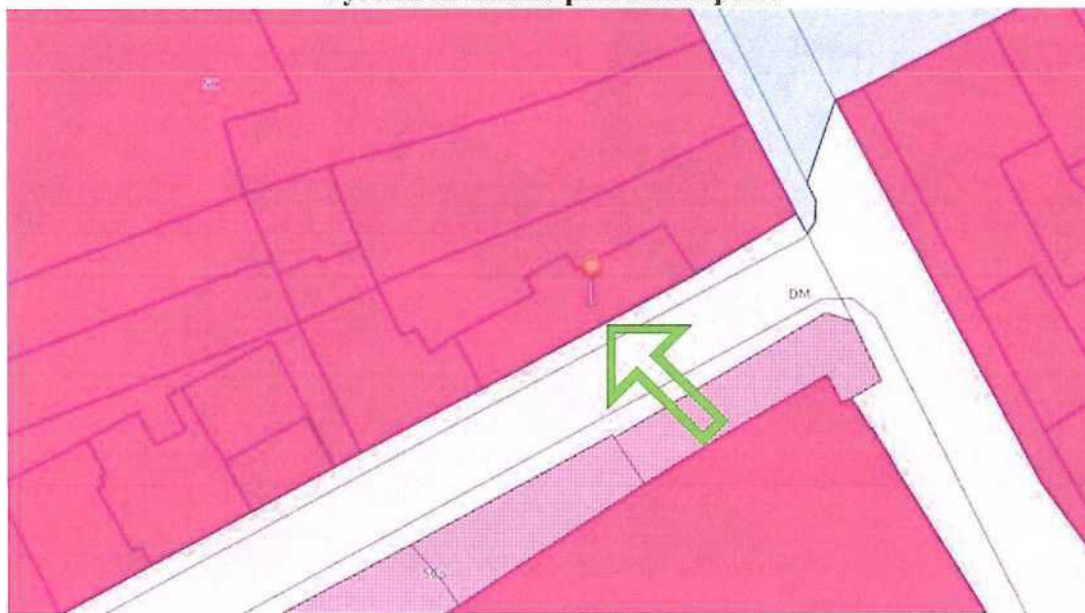
Detail



Fotodokumentace ze dne 21.10.2025



Výřez z územního plánu Humpolce



Výřez z územního plánu Humpolce

gisonline.cz

Legenda

Plochy s rozdílným způsobem využití

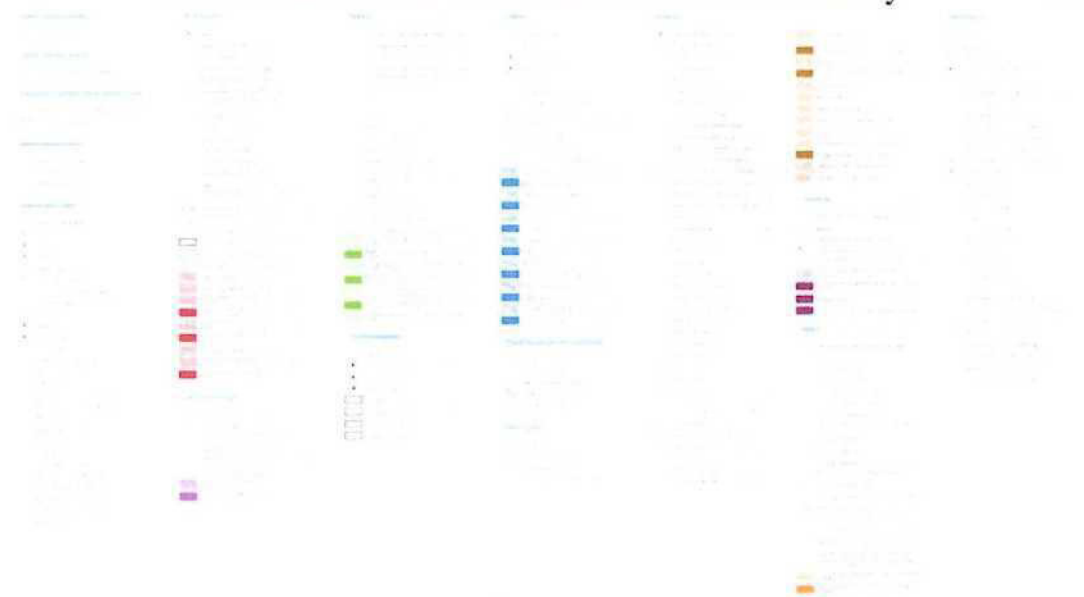
[Pink]	TVP - B0
[Pink]	TVP - B1
[Pink]	TVP - B2
[Pink]	TVP - B3
[Pink]	TVP - B4
[Pink]	TVP - B5
[Pink]	TVP - B6
[Pink]	TVP - B7
[Pink]	TVP - B8
[Pink]	TVP - B9
[Pink]	TVP - B10
[Pink]	TVP - B11
[Pink]	TVP - B12
[Pink]	TVP - B13
[Pink]	TVP - B14
[Pink]	TVP - B15
[Pink]	TVP - B16
[Pink]	TVP - B17
[Pink]	TVP - B18
[Pink]	TVP - B19
[Pink]	TVP - B20
[Pink]	TVP - B21
[Pink]	TVP - B22
[Pink]	TVP - B23
[Pink]	TVP - B24
[Pink]	TVP - B25
[Pink]	TVP - B26
[Pink]	TVP - B27
[Pink]	TVP - B28
[Pink]	TVP - B29
[Pink]	TVP - B30
[Pink]	TVP - B31
[Pink]	TVP - B32
[Pink]	TVP - B33
[Pink]	TVP - B34
[Pink]	TVP - B35
[Pink]	TVP - B36
[Pink]	TVP - B37
[Pink]	TVP - B38
[Pink]	TVP - B39
[Pink]	TVP - B40
[Pink]	TVP - B41
[Pink]	TVP - B42
[Pink]	TVP - B43
[Pink]	TVP - B44
[Pink]	TVP - B45
[Pink]	TVP - B46
[Pink]	TVP - B47
[Pink]	TVP - B48
[Pink]	TVP - B49
[Pink]	TVP - B50
[Pink]	TVP - B51
[Pink]	TVP - B52
[Pink]	TVP - B53
[Pink]	TVP - B54
[Pink]	TVP - B55
[Pink]	TVP - B56
[Pink]	TVP - B57
[Pink]	TVP - B58
[Pink]	TVP - B59
[Pink]	TVP - B60
[Pink]	TVP - B61
[Pink]	TVP - B62
[Pink]	TVP - B63
[Pink]	TVP - B64
[Pink]	TVP - B65
[Pink]	TVP - B66
[Pink]	TVP - B67
[Pink]	TVP - B68
[Pink]	TVP - B69
[Pink]	TVP - B70
[Pink]	TVP - B71
[Pink]	TVP - B72
[Pink]	TVP - B73
[Pink]	TVP - B74
[Pink]	TVP - B75
[Pink]	TVP - B76
[Pink]	TVP - B77
[Pink]	TVP - B78
[Pink]	TVP - B79
[Pink]	TVP - B80
[Pink]	TVP - B81
[Pink]	TVP - B82
[Pink]	TVP - B83
[Pink]	TVP - B84
[Pink]	TVP - B85
[Pink]	TVP - B86
[Pink]	TVP - B87
[Pink]	TVP - B88
[Pink]	TVP - B89
[Pink]	TVP - B90
[Pink]	TVP - B91
[Pink]	TVP - B92
[Pink]	TVP - B93
[Pink]	TVP - B94
[Pink]	TVP - B95
[Pink]	TVP - B96
[Pink]	TVP - B97
[Pink]	TVP - B98
[Pink]	TVP - B99
[Pink]	TVP - B100

Legenda

Koordinální situace s technickou infrastrukturou



Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



Legenda

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 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	

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 síť. S pomocí moderních technologií jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy je možné se bez napojení na síť 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 | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1592/2 3
Obec:	Peštiny (547492)
Katastrální území:	Peštiny (718912)
Číslo LV:	161
Výměra [m²]:	492
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	záhrada



Vlastníci, jiní oprávnění



Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

75011 492

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-3093/2025-304

02.07.2025

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.10.2025 16:00

Vzorek č. 2

Informace o pozemku / Náhled do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2075/23-2](#)
 Obec: [Hutvoňov \(2547020\)](#)
 Katastrální území: [Hutvoňov \(642425\)](#)
 Číslo LV: [2549](#)
 Výměra [m²]: 921
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [EKN](#)
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
T40110	166
T50110	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-2264/2024-P04](#)

23.05.2024

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad stp obce Hutvoňov](#)
[Katastrální úřad stp obce Hutvoňov](#)

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

© 2004 - 2025 [CZK - KATASTR NEMOVITOSTÍ](#)

Verze 6.7.0-BD (WWW)

Vzorek č. 3

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3633/7](#)
Obec: [Peltánský \(247522\)](#)
Katastrální území: [Peltánský \(219002\)](#)
Číslo LV: [16162](#)
Výměra [m²]: 696
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22011	696

Omezení vlastnického práva

Typ

Vecné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

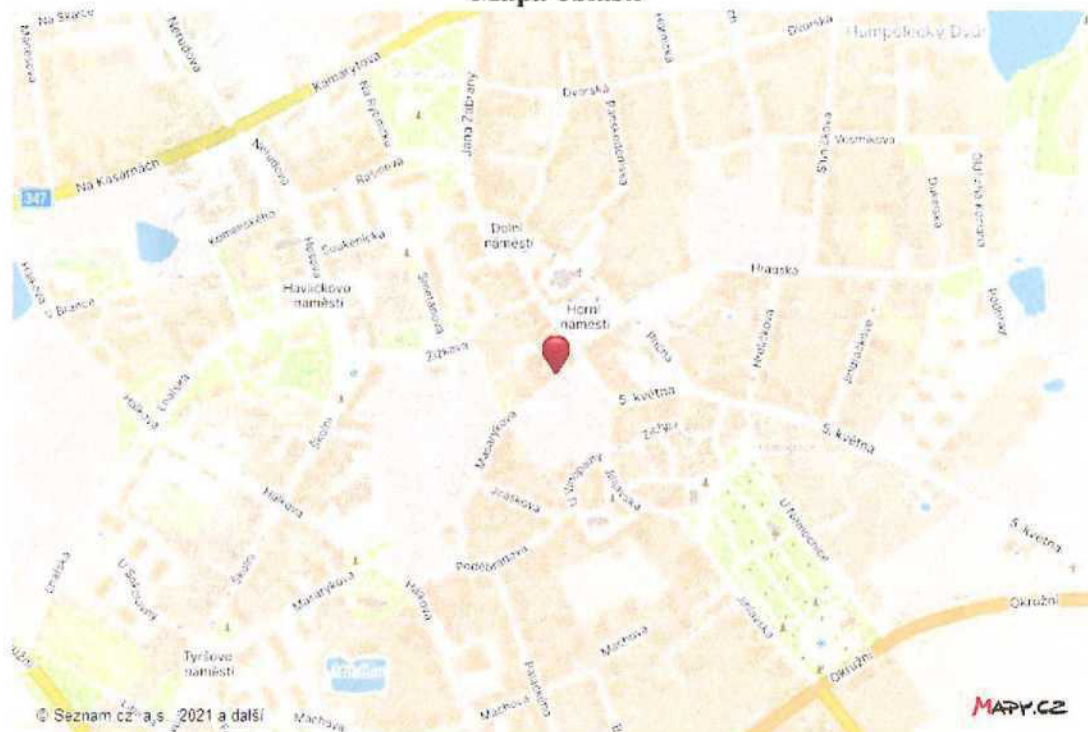
✖ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

V-2837/2017-304	06.06.2017
V-1857/2020-304	26.05.2020
V-4270-2025-304	28.08.2025

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

The screenshot displays the Octopus Pro application interface. At the top, the 'Octopus Pro' logo is visible. Below it, there's a navigation bar with icons for 'Nové', 'Historie', and 'Stavby'. The main area shows a map of a residential neighborhood with various buildings and streets. A red arrow points to a specific building. The bottom bar contains the text 'Zpět na Černou Mapu'. On the right side, there's a vertical menu with options like 'Mapa', 'Fotografie', 'Zprávy', 'Kontakt', and 'Nastavení'. The map itself shows a grid of streets and buildings, with some buildings highlighted in yellow. A red arrow points to a building in the center of the map. The bottom of the screen shows a legend with various symbols and colors, and a search bar.

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 085051/2025.

V Kamenici nad Lipou 27.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ing.  Zedníčková, MBA



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

