

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 084828/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklá cena budoucích pozemků parc. číslo 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 dle GP č. 525-31/2025 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce v obci Humpolec

Znalec: Mgr. Ing.  Zedníčková, MBA



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

OBVYKLÁ CENA	180 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.10.2025

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 26.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně budoucích pozemků p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 dle GP č. 525-31/2025 zpracoval  Jež v k.ú. Hněvkovice u Humpolce v obci Humpolec, tj. ke dni 26.10.2025

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny budoucích pozemků p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 dle GP č. 525-31/2025 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce v obci Humpolec pro potřeby objednatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost a závěr posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.10.2025 za přítomnosti znalce - 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. Hněvkovice u Humpolce

- GP č. 525-31/2025 zpracoval [redacted] Jež v k.ú. Hněvkovice u Humpolce, ověřen 20.5.2025

- údaje o dosažitelných cenách nemovitostí z evidence KN

- prohlídka na místě

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

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

Zadavatel svým sdělením potvrdil obsah předložených listin, zejména geometrického plánu č.

525-31/2025 zpracoval [redacted] Jež v k.ú. Hněvkovice u Humpolce, ověřen 20.5.2025. 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 oblíby. 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 stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Pro účely ocenění byly shromážděny a analyzovány relevantní údaje o realizovaných transakcích s nemovitostmi obdobného charakteru. Použitá data byla vybírána tak, aby byla reprezentativní, porovnatelná a vhodná vzhledem k řešené odborné otázce. Budoucí pozemky p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 dle GP č. 525-31/2025 zpracoval  Jež v k.ú. Hněvkovice u Humpolce jsou v územním plánu vedeny jako plochy dopravní infrastruktury místní, vodní plochy a plochy smíšené obytné venkovské. Jejich skutečné využití však odpovídá ploše zahrady ve funkčním celku s rodinným domem zastavěné vedlejšími stavbami. Rodinný dům a navazující zahrada jsou dle územního plánu určeny jako plocha smíšená obytná – venkovská. Budoucí pozemky p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 tak plní funkci příslušenství rodinného domu. Budoucí pozemky p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 jsou oceněny podle skutečného využití jako plocha smíšená obytná venkovská.

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

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

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. Hněvkovice u Humpolce
Adresa nemovité věci: Hněvkovice, 396 01 Humpolec

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

Budoucí pozemky p.č. 380/8 ostatní plocha o výměře 96 m², p.č. 380/9 zahrada o výměře 12 m², p.č. st. 305 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², p.č. st. 306 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² vzniknou oddělení z p.č. 380/6 vodní plocha, p.č. st. 307 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², p.č. 755/9 ostatní plocha o výměře 21 m² vzniknou z oddělení z p.č. 755/8 ostatní plocha a p.č. 741/62 zahrada o výměře 20 m² vznikne z oddělení z p.č. 741/23 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce dle geometrického plánu č. 525-31/2025 zpracoval  Jež v k. ú. Rozkoš u Humpolce, obec Humpolec. Celková výměra pozemků činí 202 m². Pozemky dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí. V územním plánu jsou vedeny jako plochy dopravní infrastruktury

místní, vodní plochy a plochy smíšené obytné venkovské, jejichž skutečné využití však odpovídá zahradě tvořící funkční celek s rodinným domem č.p. 49.

Místopis

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

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

Ekonomicky se zde uplatňuje strojírenský, automobilový a potravinářský průmysl.

Poloha města a kvalitní infrastruktura činí lokalitu dlouhodobě atraktivní.

Nemovitost je umístěna v obci Humpolec v místní části Rozkoš v zástavbě venkovského charakteru. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 300 m od autobusové zastávky. Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určené jako plochy vodní a vodohospodářské, dopravní infrastruktura místní a plochy pro bydlení smíšené obytné venkovské.

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

Přístup přes pozemky

755/8

Město Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Oceňované budoucí pozemky p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 v k.ú Hněvkovice u Humpolce jsou umístěny v širším centru místní části. Pozemky jsou mírně svažité, užívané jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 49. Celková výměra pozemků činí 202 m². Pro plochy bydlení venkovské smíšené (SV) platí:

Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu.

Přípustné využití:

- rodinné domy

- bytové domy

- stavby pro rodinnou rekreaci

- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku

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

- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)
- stavby pro občanské vybavení a služby, např.: školy, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická střediska, penziony a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a hospodaření
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití.

Pozemky jsou mírně svažité, orientovány podélnou osou orientovány ve směru SZ – JV.

Pozemkem prochází inženýrské sítě elektro a mají právně zajištěný přístup přes veřejný pozemek p.č. 380/6 a 755/8. v k.ú. Hněvkovice u Humpolce.

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: Oceňované budoucí pozemky p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce nejsou dosud evidovány v katastru nemovitostí, nicméně byly geodeticky zaměřeny na základě dle geometrického plánu č. 525-31/2025 zpracoval Rostislav Jež. 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 pozemky p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce

Porovnávací metoda

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

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

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

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

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

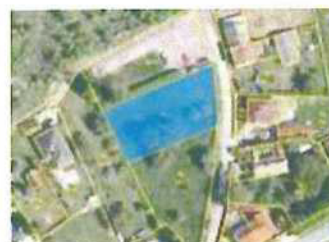
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej p.č. 66/27 zahrada v k.ú. Rozkoš u Humpolce, p.č.: 66/27
Lokalita: Rozkoš u Humpolce
Popis: Pozemek je určený k zástavbě RD, přípojky elektro, vody a kanalizace v komunikaci přiléhající k pozemku. Komunikace je krytá asfaltem a pozemek má standardní dopravní napojení z této komunikace. Pozemek je rovinný. Parcela č. 66/27, výměra 1.135 m², cena 2.100,- Kč/m² tj. 2.383.500,- Kč, realizace na trhu 3/2024, V-1056/2024

Koeficienty:

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

ČSOB bydlení	1,07
velikost pozemku - větší	1,15
poloha pozemku - podobná	1,00
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,80
intenzita využití poz. - větší	0,80
vybavenost pozemku - lepší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejny	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 383 500	1 135	2 100,00	0,50	1 050,00

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

Lokalita: Rozkoš u Humpolce

Popis: Pozemek je určený k zástavbě RD - plocha smíšená obytná venkovská, bez přípojek. Komunikace je nezpevněná. Pozemek je rovinný. Parcela č. 3/12, výměra 280 m², cena 972,- Kč/m² tj. 2.280.000,- Kč, realizace na trhu 10/2024, V-5150/2024

Koeficienty:

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

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
280 000	288	972,22	0,87	845,83

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

Lokalita: Plačkov

Popis: Pozemek je vedený v ploše smíšená obytná venkovská, nepatrná část v ploše dopravní infrastruktury místní bez přípojek. Komunikace je zpevněná. Pozemek je rovinný. Parcela č. 586/3, výměra 97 m², cena 897,- Kč/m² tj. 87.000,- Kč, realizace na trhu 4/2024, V-1367/2024

Koeficienty:

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

ČSOB bydlení	1,05
--------------	------

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
87 000	97	896,91	0,81	726,50

Minimální jednotková porovnávací cena	726,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	874,11 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 050,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány tři pozemky, které jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené obytné – venkovské. Svým charakterem, účelem využití a postavením v územní struktuře jsou srovnatelné s oceňovaným pozemkem. Při porovnání byla zohledněna především lokalita, výměra, funkční využití a stavební vybavenost pozemků. Všechny sledované transakce byly realizovány v roce 2024, proto byla provedena indexace cen na současnou cenovou úroveň. Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že vybrané porovnávací vzorky odpovídají charakteru oceňovaného pozemku a poskytují dostatečně relevantní podklad pro stanovení jednotkové ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	380/8	96	874,11		83 915
zahrada	380/9	12	874,11		10 489
zastavěná plocha a nádvoří	305	24	874,11		20 979
zastavěná plocha a nádvoří	306	21	874,11		18 356
zastavěná plocha a nádvoří	307	8	874,11		6 993
ostatní plocha - jiná plocha	755/9	21	874,11		18 356
zahrada	741/62	20	874,11		17 482
Celková výměra pozemků		202	Hodnota pozemků celkem		176 570

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	176 570 Kč
Obvyklá cena	180 000 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát 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

Obvyklá cena budoucích pozemků p.č. 380/8, p.č. 380/9, p.č. st. 305, st. 306, st. 307, p.č. 755/9, p.č. 741/62 dle GP č. 525-31/2025 zpracoval Rostislav Jež v k.ú. Hněvkovice u Humpolce v obci Humpolec, tj. ke dni 26.10.2025

Obvyklá cena	180 000 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát 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 180.000 Kč.

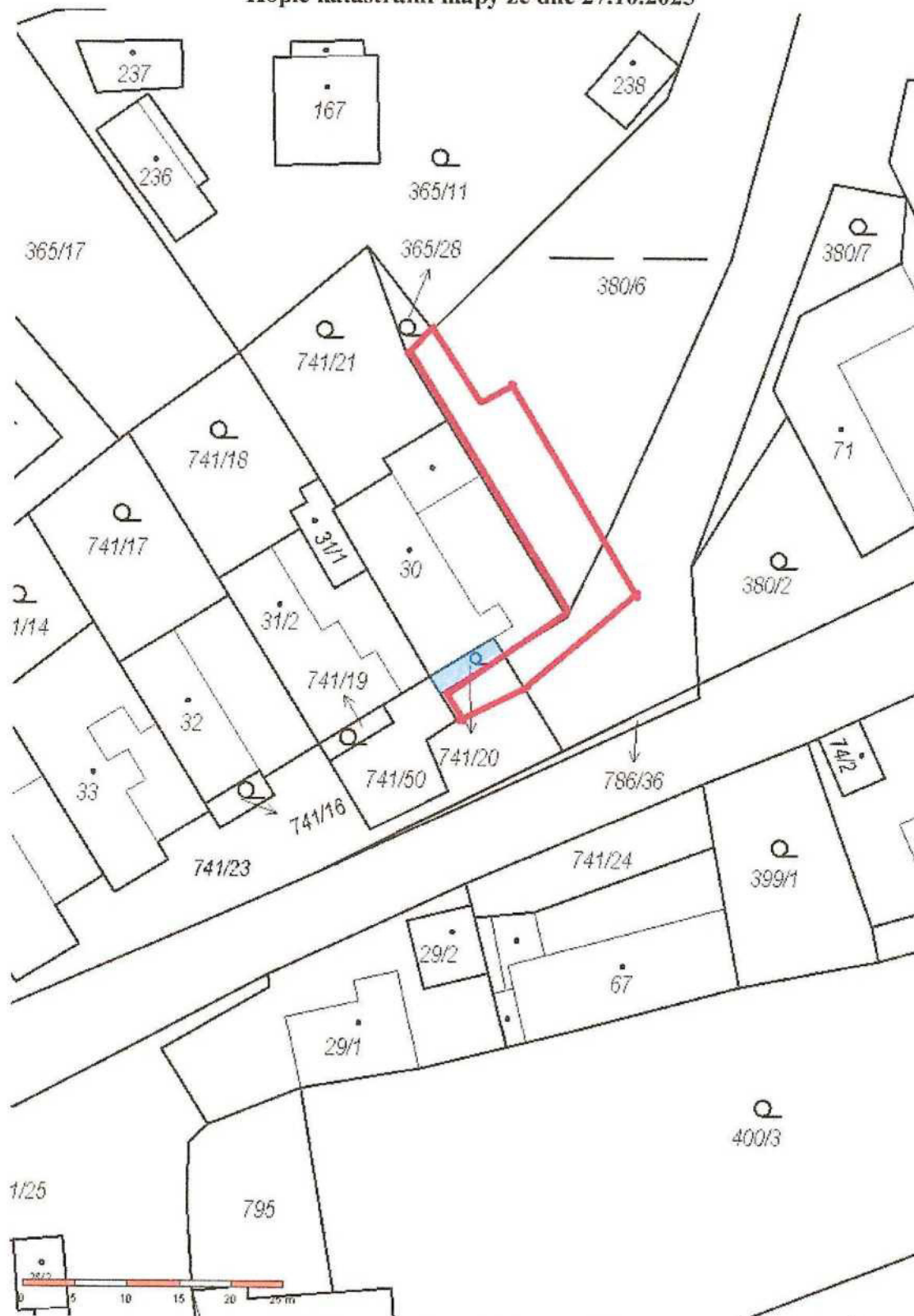
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 21.10.2025	1
Kopie katastrální mapy	2
Geometrický plán	4
Výřez z územního plánu Humpolce, místní část Hněvkovice	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Cenová indexace	1
Vzorky porovnávaných nemovitostí	3
Informace o povodních	1
Mapa oblastí	1

Fotodokumentace ze dne 21.10.2025



Kopie katastrální mapy ze dne 27.10.2025



Zákres oceňovaných pozemků

Kopie katastrální ortofotomapy ze dne 27.10.2025



Zákres oceňovaných pozemků

Geometrický plán

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemku podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN	Geometrický plán a geometrický záměr (pro účely katastru)	Místní úřad územního plánování (pro účely katastru)
pro změnu obvodu budovy, vymezení budovy, rozdělení pozemku a průběh vlastnické úpravy hranice pozemku	Jméno projektanta: Ing. Bohumil Slavík Číslo projektu: 722 Datum: 20. května 2025	Jméno projektanta: Ing. Bohumil Slavík Číslo projektu: 722 Datum: 20. května 2025
Vyhotovitel:	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
 JRC Boleslav Jeřábek Mladá Boleslav 1700 296 01 Horní Počapky tel: 602 867 256 www.jrcendetez.cz	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
Číslo plánu: 525-31/2025	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
Město: Pelhřimov	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
Obec: Humpolec	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
Katastrální území: Humpolec u Humpolce	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
Měrový list: Humpolec 4-6/1-1	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:
Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:	Jméno vyhotovitele:

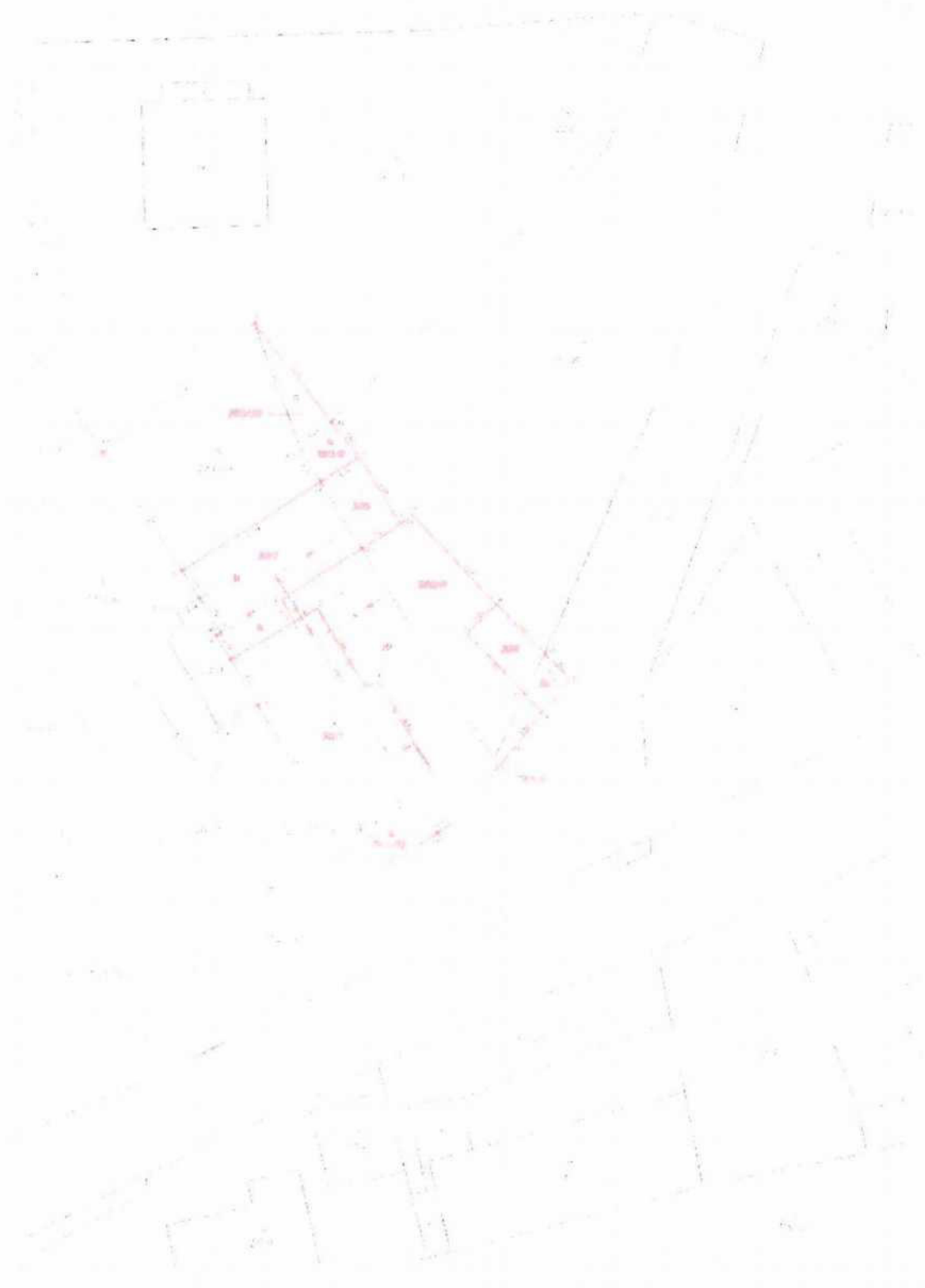
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení parcely přis. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení parcely přis. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Plocha stavby m ²	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	Dělení parcel z provedení rozměrových				Výměra stavby		Označení dílů		
						Kat. číslo rozměrov.				Stavba přis. číslo	ha		m ²	
st. 36	2	75	zast. pl.	st. 30/1	2	47	zast. pl.	č.p. 49 rod. dům	0	st. 30		57	2	47
				st. 30/2		97	zast. pl.	bez č.p. a přísl. st.	2	st. 30		57		28 a
										741/21		57		69 b
														97
st. 31/1		34	zast. pl.	st. 31/1		35	zast. pl.	bez č.p. a přísl. st.	2			97		
st. 31/2	2	29	zast. pl.	st. 31/2	2	29	zast. pl.	č.p. 55 rod. dům	0			97		
365/11	10	67	zahrad.	365/11	10	51	zahrad.		0					
				365/28		16	zahrad.		0	365/11		163		16
365/17	5	78	orná půda	365/17	5	78	orná půda		0			97		
380/6	9	68	ostat. pl. přísl. plocha	380/6	7	55	ostat. pl. přísl. plocha		0					
				380/8		96	ostat. pl. přísl. plocha		0	380/6		10001		96
				380/9		12	zahrad.		0	380/6		10001		12
				st. 305		24	zast. pl.	bez č.p. a přísl. st.	2	380/6		10001		24
				st. 306		21	zast. pl.	bez č.p. a přísl. st.	2	380/6		10001		21
741/18	2	01	zahrad.	741/18	2	01	zahrad.		0			97		
741/21	2	54	zahrad.	741/21	1	85	zahrad.		0					
741/23	4	21	ostat. pl. přísl. plocha	741/23	4	01	ostat. pl. přísl. plocha		0					
				741/62		20	zahrad.		0	741/23		10001		20
755/8	59	57	ostat. pl. přísl. plocha	755/8	59	28	ostat. pl. přísl. plocha		0					
				755/9		21	ostat. pl. přísl. plocha		0	755/8		10001		21
				st. 307		8	zast. pl.	bez č.p. a přísl. st.	2	755/8		10001		8
	99	25												
	99	25			99	25								

*1) Návrh na změnu výměry parcely č. 837 odst. 1, písm. c) katastrální vyhlášky.

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastrální mapy	geodetické evidenci		ha	m ²		katastrální mapy	geodetické evidenci		ha	m ²	
365/11		72911	10	51		741/18		72911	2	01	
365/28		72911		16		741/21		72911	1	85	
365/17		72911	5	78		741/62		72911		20	
380/9		72911		12							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodů	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		Poznámka
	Y	X	Kód kvality	Y	X	
257-21	686316.14	1112788.74	3			dřev.kolík
257-31	686313.77	1112819.66	3			roh budovy
320-5	686314.04	1112825.78	3			stoup.plotu
320-6	686311.18	1112823.82	3			stoup.plotu
320-14	686322.91	1112811.26	3			roh budovy
320-26	686326.34	1112801.73	3			roh budovy
1	686310.02	1112807.47	3			roh budovy
2	686311.06	1112808.06	3			roh budovy
3	686314.91	1112801.53	3			roh budovy
4	686316.75	1112802.59	3			roh budovy
5	686317.80	1112800.77	3			roh budovy
6	686308.14	1112794.65	3			roh budovy
7	686302.86	1112803.57	3			roh budovy
8	686300.40	1112801.27	3			roh budovy
9	686294.54	1112807.37	3			roh budovy
10	686296.53	1112805.30	3			označ.zed'
11	686307.18	1112793.89	3			roh podezdívky
12	686311.45	1112789.25	3			roh budovy
13	686313.73	1112786.34	3			označ.podezdávka
15	686325.86	1112798.40	3			roh budovy
16	686319.95	1112778.34	3			stoup.plotu
17	686332.25	1112788.66	3			stoup.plotu
18	686296.80	1112810.05	3			roh budovy
19	686298.84	1112812.74	3			kamen.stoupek
21	686304.38	1112819.31	3			roh podezdívky
22	686322.76	1112803.44	3			roh budovy
23	686321.99	1112805.66	3			roh budovy
24	686319.80	1112809.39	3			roh budovy
25	686324.47	1112800.68	3			roh budovy
26	686323.15	1112803.68	3			roh budovy
27	686305.87	1112814.77	3			roh budovy
28	686314.60	1112791.25	3			označ.zed'
29	686311.28	1112796.64	3			označ.zed'
30	686298.14	1112808.62	3			označ.zed'
31	686305.25	1112819.89	3			označ.podezdávka



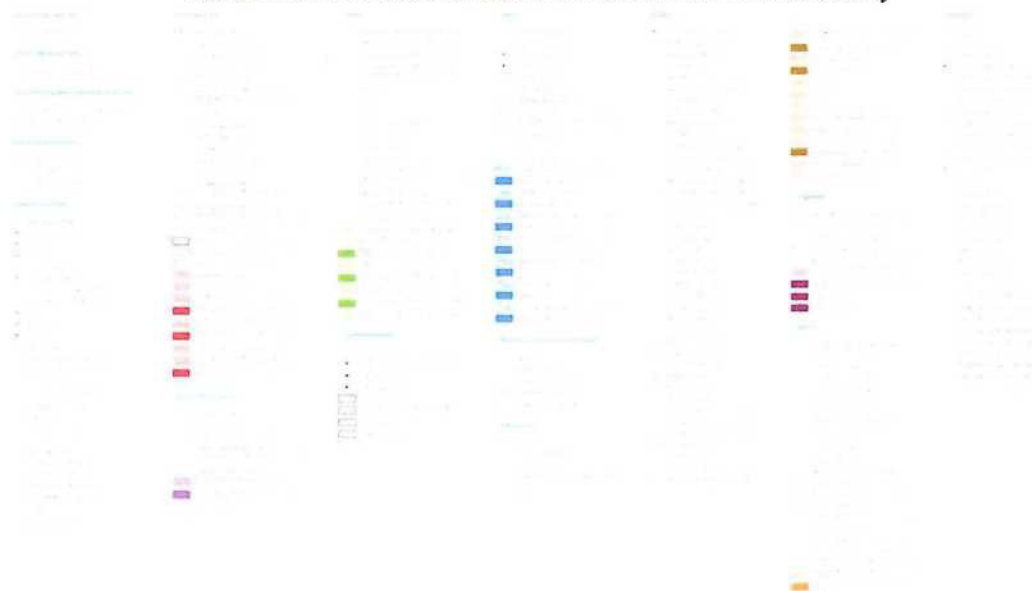
Textová část

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ § 8 vyhl. 501/2006 Sb.	
13. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ	SV
způsob využití	
Hlavní využití: Bydlení venkovského typu. Přípustné využití: - rodinné domy - bytové domy - stavby pro rodinnou rekreaci - stavby a zařízení pro rekreaci a turistiky - rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd - stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby) - stavby pro občanské vybavení a služby, např.: školy, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická střediska, penziony a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu - stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a hospodaření - související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích - sídelní zeleň - související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěši a cyklisty - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury - protipovodňová opatření Podmíněně přípustné využití: - fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplněním zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nespojující s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: - nespojující garáže a hromadné garáže - hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů - zahrádkářské kolonie - stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití - zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití - stavby a zařízení lesního hospodářství - nové stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot - stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí	
podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovní - rozmezí vymezení pro vymezení stavebních pozemků: 800 m² - 2000 m² - intenzita využití stavebního pozemku nesmí být vyšší než 30 % - koeficient zeleně nesmí být nižší než 50 % - nové stavby budou odpovídat způsobu využití a nebudou mít negativní dopad na charakter a ráz bezprostředního okolí stavby - nové stavby v blízkém okolí nemovitých kulturních památek a památek místního významu nebudou přesahovat výškovou hladinu okolní stávající zástavby a nebudou působit jako rušivý prvek zástavby	

Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



Legenda

ČSOB Index bydlení

Pozemky jsou v 1. čtvrtletí o dvě procenta výše

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

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

Pozemky meziročně vyskočily o 7,2 procenta

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

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2024	+0,6	302,7	+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.

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

Vzorek č. 1

Informace o pozemku: Náhližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [602/710](#)
Obec: [Humpolec 3547999](#) ✓
Katastrální území: [Rozkoš u Humpolce 1649406](#)
Číslo LV: [2821](#)
Výměra [m²]: 1135
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [D1607](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

1/2

1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[53481](#) ✓ 1135

Omezení vlastnického práva

Typ

Zakaz zcizeni

Zastavni pravo smluvni

Jiné zápisy

Typ

Zavazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Zavazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novy dluh

✖ Rizeni, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenovy údaj (celkem 2)

[V 2543 2023 304](#)

13.06.2023

[V 1956 2024 304](#)

28.03.2024

Vzorek č. 2

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3/12](#) ✓
Obec: [Hornosvoboda \(547299\)](#) ✓
Katastrální území: [Bozkov u Humpolce \(649406\)](#)
Číslo LV: [2083](#)
Výměra [m²]: 288
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [D10M](#)
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

[72941](#) ✓ 288

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

[V-5150/2024-304](#)

22.10.2024

Nemovitost je v územním obvodu, kde statní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Vysočinu](#)
[katastrální pracoviště Písečný](#) ✓

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

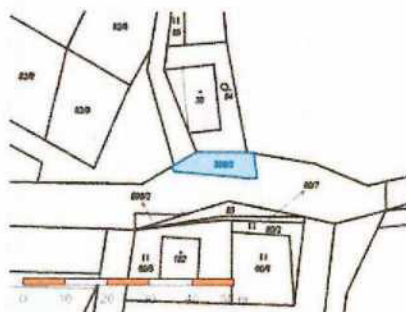
Vzorek č. 3

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [386/3](#)
Obec: [Humpolec \(547099\)](#)
Katastrální území: [Pátekov \(76123\)](#)
Číslo LV: [176](#)
Výměra [m²]: 97
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KME](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jina plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

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.

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

[V:1367-0024-304](#)

15.04.2024

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

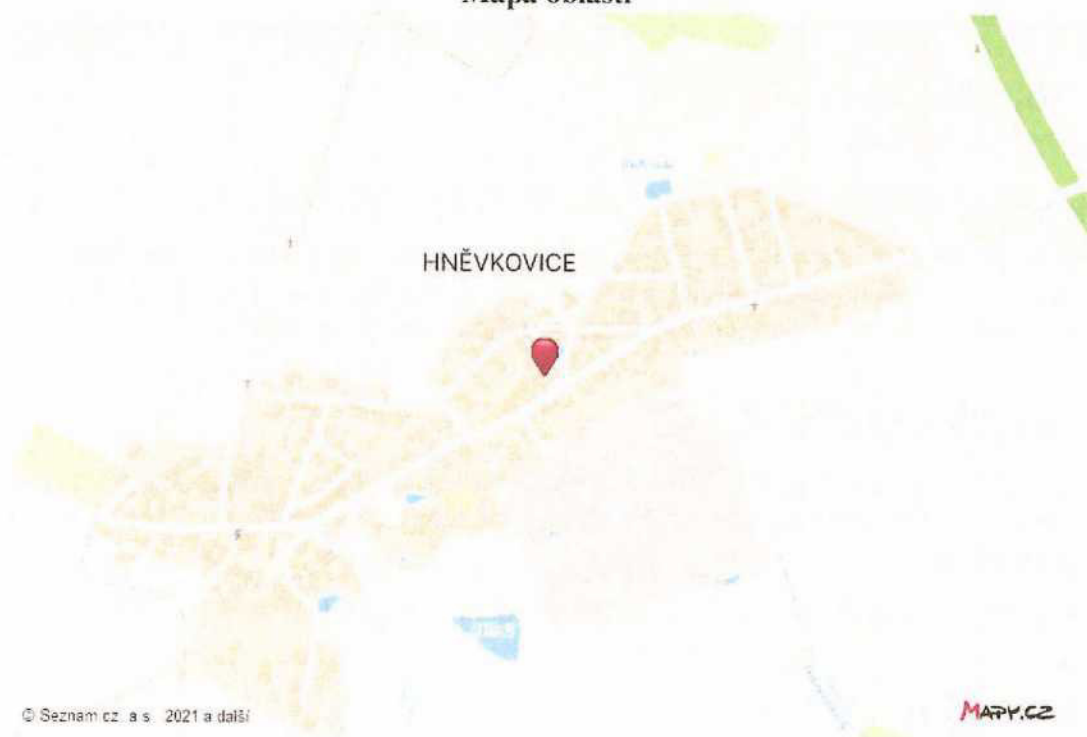
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.10.2025 20:00.

 University of Michigan

Seznam nemišev/testi



Mapa oblasti



Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

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 084828/2025.

V Kamenici nad Lipou 26.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ing.  Zedníčková, MBA



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.