

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

GN/2025/223

Znalec: Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87, 700 30 Ostrava - Hrabůvka

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: GasNet s.r.o.
Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 27295567
DIČ: CZ27295567

Předmět: **Určení ceny nemovitého majetku v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, zapsaných ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Podomí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov.**

Podle stavu ke dni: 20. 7. 2025

Počet vyhotovení: 2

Počet stran: 16 stran

Datum vyhotovení: 20. 7. 2025

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele / Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je znaleckým posudkem stanovit obvyklou, obecnou, neboli tržní, cenu nemovitého majetku, to je cenu, kterou by bylo možno za nemovitý majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (3) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ocení tržní hodnotou.

Tržní hodnotou se podle § 2 odstavec (4) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

2. Účel znaleckého posudku

Účelem posudku je určení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem znaleckého posudky nebyly zpracovateli sděleny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Podklady a data, využitá pro vypracování znaleckého posudku, jsou získána z veřejně dostupných zdrojů, Sbírka zákonů České republiky, údajů poskytovaných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, obecně závazných nařízení, vydaných orgány obecní samosprávy, jakož i dokladů poskytnutých zadavatelem.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Ministerstva spravedlnosti ČR č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.
- Sbírka listin, vedená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Blansko.
- Sbírka listin, vedená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov.
- Informace o pozemcích, parcelách č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Podomí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.

3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady a data, získané z veřejných zdrojů, Sbírky zákonů České republiky, orgánů státní správy, Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, a z obecně závazných nařízení, vydaných orgánem obecní samosprávy, jakož i z dokladů poskytnutých zadavatelem znaleckého posudku, jsou uvažována jako zcela věrohodná.

C. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihomoravský
Okres	Vyškov
Obec	Podomí
Katastrální území	Podomí (673196)
Počet obyvatel	461
List vlastnictví číslo	10001

Vlastník	Obec Podomí č. p. 89, 68304 Podomí
----------	---------------------------------------

2. Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace ani data, vztahující se k oceňovanému nemovitému majetku, využitá zpracovatelem znaleckého posudku pro potřeby splnění znaleckého úkolu, nebyla shledána v rozporu se skutečností.

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, pozemky, parcely č. 220, 221, 222, 1285/2, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Podomí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov.

Parcela č. 220 v katastrálním Podomí je pozemkem o výměře 5 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Parcela č. 220 v katastrálním území Podomí je pozemkem se stavbou.

Stavbou na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt technického vybavení, zapsaná na LV č. 496 pro katastrální území Podomí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov.

Stavba na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí není součástí pozemku.

Součástí parcely č. 220 v katastrálním území Podomí nejsou ani žádné jiné stavby, ani žádné trvalé porosty.

K parcele č. 220 v katastrálním území Podomí nejsou v katastru nemovitostí evidována žádná omezení vlastnického práva.

Parcela č. 221 v katastrálním Podomí je pozemkem o výměře 47 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Jedná se o pozemek nezastavěný, plnící funkci odstavné a manipulační plochy, užívané ve funkčním spojení se stavbou technického vybavení, budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, nacházející se na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí.

Ve smyslu ustanovení §9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění je parcela č. 221 v katastrálním území Podomí jednotným funkčním celkem.

Jednotným funkčním celkem se ve smyslu ustanovení §9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí pozemky druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v

katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití.

Pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je v daném případě parcela č. 220 v katastrálním území Podomí, stavbou je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt technického vybavení, regulační stanice plynu, nacházející se na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí.

Součástí oceňovaného pozemku, parcely č. 221 v katastrálním území Podomí, nejsou žádné stavby, ani žádné trvalé porosty.

K parcele č. 221 v katastrálním území Podomí nejsou v katastru nemovitostí evidována žádná omezení vlastnického práva.

Parcela č. 222 v katastrálním Podomí je pozemkem o výměře 17 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Jedná se o pozemek nezastavěný, plní funkci odstavné a manipulační plochy, užívané ve funkčním spojení se stavbou technického vybavení, budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, nacházející se na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí.

Ve smyslu ustanovení §9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění je parcela č. 222 v katastrálním území Podomí jednotným funkčním celkem.

Jednotným funkčním celkem se ve smyslu ustanovení §9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí pozemky druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití.

Pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je v daném případě parcela č. 220 v katastrálním území Podomí, stavbou je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt technického vybavení, regulační stanice plynu, nacházející se na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí.

Součástí oceňovaného pozemku, parcely č. 222 v katastrálním území Podomí, nejsou žádné stavby, ani žádné trvalé porosty.

K parcele č. 222 v katastrálním území Podomí nejsou v katastru nemovitostí evidována žádná omezení vlastnického práva.

Parcela č. 1285/2 v katastrálním Podomí je pozemkem o výměře 6 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Jedná se o pozemek nezastavěný, plní funkci odstavné a manipulační plochy, užívané ve funkčním spojení se stavbou technického vybavení, budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, nacházející se na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí.

Ve smyslu ustanovení §9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění je parcela č. 1285/2 v katastrálním území Podomí jednotným funkčním celkem.

Jednotným funkčním celkem se ve smyslu ustanovení §9 odstavec (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí pozemky druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití.

Pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je v daném případě parcela č. 220 v katastrálním území Podomí, stavbou je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt technického vybavení, regulační stanice plynu, nacházející se na parcele č. 220 v katastrálním území Podomí.

Součástí oceňovaného pozemku, parcely č. 1285/2 v katastrálním území Podomí, nejsou žádné stavby, ani žádné trvalé porosty.

K parcele č. 1285/2 v katastrálním území Podomí nejsou v katastru nemovitostí evidována žádná omezení vlastnického práva.

D. Posudek

Obsah

1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši ceny zjištěné
 - 1.1. Pozemky – § 4
2. Porovnávací metoda: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši ceny obvyklé / tržní hodnoty

1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši ceny zjištěné

Ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (7) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů se zjištěnou cenou rozumí cena určená podle tohoto zákona jinak než cena obvyklá, cena mimořádná nebo tržní hodnota.

Ocenění je provedeno podle Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

1.1 Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Podomí		
Název okresu	Vyškov		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	3 486,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 =$	873,- Kč/m ²
-----------------------	---	-------------------------

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,03
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,04
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,642$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,642$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 560,4660 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
220	zastavěná plocha	5	2 802,33
221	ostatní plocha	47	26 341,90
222	ostatní plocha	17	9 527,92
1285/2	ostatní plocha	6	3 362,80
	Součet	75	42 034,95

Pozemky – zjištěná cena	42 034,95 Kč
--------------------------------	---------------------

Ocenění dle cenového předpisu: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši ceny zjištěné – zjištěná cena po zaokrouhlení dle §50

42 030,-- Kč

2. Porovnávací metoda: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši ceny obvyklé / tržní hodnoty

Obvyklá cena nemovitého majetku se určí cenovým porovnáním již uskutečněných prodejů nebo koupí nemovitého majetku shodného nebo obdobného charakteru a účelu užití v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen shodných nebo obdobných nemovitých věcí v předmětné lokalitě, nebo v lokalitách srovnatelných.

Ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Vzhledem ke skutečnosti, že šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov, jakož i šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Blansko, nebyly, za relevantní období, uvažovaném v délce jednoho roku, předcházejícího dni, k němuž je ocenění prováděno, a to jak v dané lokalitě, tak lokalitách obdobných, zjištěny žádné cenové údaje, vztahující se k uskutečněným převodům vlastnických práv k nemovitému majetku shodného nebo obdobného charakteru a účelu užití, využitelné pro potřeby porovnání, nelze ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů určit obvyklou cenu.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (3) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ocení tržní hodnotou.

V daném případě, kdy v předmětné lokalitě nelze určit ani porovnávací hodnotu (cenu) oceňovaných nemovitých věcí porovnáním cenových údajů, zjištěných z nabídek prodeje shodného nebo obdobného majetku formou inzerce realitních kanceláří, ani nelze určit výnosovou hodnotu (cenu) oceňovaných nemovitých věcí, jelikož údaje o případných pronájmech shodného nebo obdobného majetku nejsou dostupné, ani nelze stanovit cenu nákladovou, jelikož pozemek je věcí, kterou nelze vyrobit, je uvažováno, že tržní hodnota pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, jakožto částka, za kterou by měly být nemovité věci směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze

stran jedná informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní, odpovídá zjištěné ceně oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení.

Stanovení tržní hodnoty

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	600,- Kč
Množství	M	75,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × M	45 000,- Kč

Porovnávací metoda: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši tržní hodnoty	45 000,- Kč
---	--------------------

E. Rekapitulace

Výsledné ceny

1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši ceny zjištěné	42 030,- Kč
2. Porovnávací metoda: Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, určená ve výši tržní hodnoty	45 000,- Kč

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky / znaleckého úkolu

Úkolem zpracovatele posudku je znaleckým posudkem stanovit obvyklou, obecnou, neboli tržní, cenu nemovitého majetku, to je cenu, kterou by bylo možno za nemovitý majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

2. Odpověď / Závěr znaleckého posudku

Cena pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Podomí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Vyškov, určená ve výši tržní hodnoty, činí celkem:

45 000,– Kč

Cena slovy: čtyřicetpět tisíc Kč

3. Odůvodnění

Vzhledem ke skutečnosti, že šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov, jakož i šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Blansko, nebyly, za relevantní období, uvažovaném v délce jednoho roku, předcházejícího dni, k němuž je ocenění prováděno, a to jak v dané lokalitě, tak lokalitách obdobných, zjištěny žádné cenové údaje, vztahující se k uskutečněným převodům vlastnických práv k nemovitému majetku shodného nebo obdobného charakteru a účelu užití, využitelné pro potřeby porovnání, nelze, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, určit obvyklou cenu.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (3) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ocení tržní hodnotou.

Tržní hodnotou se podle § 2 odstavec (4) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

V daném případě, kdy v předmětné lokalitě nelze určit ani porovnávací hodnotu (cenu) oceňovaných nemovitých věcí porovnáním cenových údajů, zjištěných z nabídek prodeje shodného nebo obdobného majetku formou inzerce realitních kanceláří, ani nelze určit výnosovou hodnotu (cenu) oceňovaných nemovitých věcí, jelikož údaje o případných pronájmech shodného nebo obdobného majetku nejsou dostupné, ani nelze stanovit cenu nákladovou, jelikož pozemek je věcí, kterou nelze vyrobit, je uvažováno, že tržní hodnota

pozemků, parcel č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, obec Podomí, okres Vyškov, kraj Jihomoravský, jakožto částka, za kterou by měly být nemovité věci směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jedná informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní, odpovídá zjištěné ceně oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení.

4. Podmínky správnosti závěru

Správnost závěru je podmíněna možnostmi získání dostatečně reprezentativního vzorku cenových údajů, a to buď šetřením ve sbírce listin, vedené místně příslušným pracovištěm katastrálního úřadu, nebo z nabídek prodeje shodného nebo obdobného nemovitého majetku formou inzerce, využitelných pro potřeby porovnání, a možnostmi provedení objektivního porovnání a zhodnocení všech okolností, které mají na cenu oceňovaného nemovitého majetku vliv.

G. Seznam příloh

1. Informace o pozemcích, parcelách č. 220, 221, 222, 1285/2, v katastrálním území Podomí, zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Podomí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Vyškov.
2. Kopie katastrální mapy.
3. Ortofotomapa.

H. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1960/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. **GN/2025/223**.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **2025317**.

v Ostravě, 20. 7. 2025

Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka