



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 031749 / 2026

(v interní databázi znalce posudek veden pod číslem 7875 / 2026)

**o výši obvyklé ceny nemovitých věcí: části pozemku, který vznikne oddělením
z pozemku p.č. 524/1, k.ú. Ondratice, obec Ondratice, okres Prostějov,
LV č. 1.**

Zhotovitel posudku: Znalecký a oceňovací institut s.r.o., znalecká kancelář,
Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov, tel. 582 334 822,
ustav@znalecky.cz,

Obor / odvětví: obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno, IČO: 210 550 50

Účel posudku: určení obvyklé ceny pro potřeby jednání o koupi části pozemku
pod budoucí trafostanicí – stavba: ZS_1030089689 Ondratice,
lok.21 RD Záhumenice, obec

Počet vyhotovení: 3 ks v tištěné podobě z toho : objednavatel: 2 ks
archív zhotovitele: 1 ks

Výtisk číslo: pdf – el. kopie

**Datum zpracování
posudku:** 18. 6. 2026

Počet listů celkem: 20

Přílohy posudku: Situační plánek
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Výkresy pro TS

OBSAH

- 1. Zadání znaleckého posudku ... str. 4**
 - 1.1. Odborná otázka zadavatele ... str. 4
 - 1.2. Účel znaleckého posudku ... str. 4
 - 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku ... str. 4
- 2. Výčet podkladů ... str. 5**
 - 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat ... str. 5
 - 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis ... str. 5
 - 2.3. Věrohodnost zdroje dat ... str. 5
- 3. Nález ... str. 7**
 - 3.1. Popis postupu při sběru dat ... str. 7
 - 3.2. Popis postupu při zpracování dat ... str. 9
- 4. Posudek ... str. 10**
 - 4.1. Popis postupu při analýze dat ... str. 10
 - 4.2. Výsledky analýzy dat ... str. 12
- 5. Odůvodnění ... str. 13**
 - 5.1. Interpretace výsledků analýzy ... str. 13
 - 5.2. Kontrola postupu ... str. 13
- 6. Závěr ... str. 15**
 - 6.1. Citace zadané odborné otázky ... str. 15
 - 6.2. Odpověď ... str. 15
 - 6.3. Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... str. 15
- 7. Znalecká doložka ... str. 16**
- 8. Přílohy ... str. 17**
 - 8.1. Situační plán ... str. 17
 - 8.2. Výpis z katastru nemovitostí ... str. 18
 - 8.3. Kopie katastrální mapy ... str. 19
 - 8.4. Výkresy TS ... str. 20

SEZNAM UŽÍVANÝCH ZKRATEK

LV – list vlastnictví
KN – katastr nemovitostí
k.ú. – katastrální území
gpl – geometrický plán
p.č. – parcelní číslo
p.p.č. – pozemek parcelní číslo
č.p. – číslo popisné
č.e. (popř. ev.č.) – číslo evidenční

ÚP – územní plán
ZP – znalecký posudek
IS – inženýrské sítě

POUŽITÁ LITERATURA A METODICKÉ POMŮCKY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění
- Web Ministerstva spravedlnosti <https://znalci.justice.cz/>
- Web Ministerstva financí <http://www.mfcr.cz>
- Webový časopis a tištěná verze časopisu Soudní inženýrství na webu <https://www.sinz.cz/>
- Znalecké standardy organizace AZO a Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí
- Brožura - Ing. Petr Ort, Ph.D., Ing. Olga Ortová Šeflová a kolektiv autorů. Cenové mapy České republiky. Praha: Dashofer Holding, Ltd. & Verlag Dashofer, nakladatelství, s.r.o., roky 2019 do současnosti. ISBN 978-80-87963-74-6.
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- Odborné semináře pořádané společností ČKOM, Asociace znalců a odhadců ČR, z.s., Campanus a Aliaves & Co., a.s. včetně akreditovaných seminářů MF
- DUFEK, Zdeněk. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku / Zdeněk Dufek a kolektiv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2023. ISBN 978-80-7380-920-1.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Dle objednávky ze dne 10. 4. 2026 je úkolem znalce určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí: části pozemku, který vznikne oddělením z pozemku p.č. 524/1, k.ú. Ondratice, obec Ondratice, okres Prostějov, LV č. 1.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a současně může být použit pomocně i zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Současně byla pomocně použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb, vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

1.1.1. Datum ocenění

Oceněno v cenách platných ke dni vypracování znaleckého posudku (tj. 18. 6. 2026) a ve stavu ke dni místního šetření (tj. 18. 6. 2026).

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je zodpovězení výše uvedených otázek pro potřeby jednání o koupi části pozemku pod budoucí trafostanicí – stavba: stavba: ZS_1030089689 Ondratice, lok.21 RD Záhumenice, obec.

Použití znaleckého posudku pro jiný než uvedený účel je nutné nejdříve se zpracovatelem posudku písemně odsouhlasit.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Veřejně dostupných map (zejména www.mapy.cz a www.maps.google.com) pro informace o situování v rámci obce a širšího území a dostupnosti občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti
- Webových portálů obcí pro informace o občanské vybavenosti
- Katastru nemovitostí pro vyhotovení výpisů z katastru nemovitostí, pro zjištění právně zajištěných přístupů k nemovitým věcem, pro ověření souladu parcelní kresby s fyzickým stavem zjištěným při místním šetření a pro dohledání zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí
- Portálu www.INEM.cz, který archívuje realitní inzerci
- Portálu www.cenovemapy.cz, které archívují sjednané kupní ceny
- Informací a podkladů od zadavatele a účastníků místního šetření
- Místního šetření

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- Objednávka ze dne 10. 4. 2026
- Výpis z katastru nemovitostí č. 1 pro k.ú. Ondratice, obec Ondratice, okres Prostějov ze dne 18. 6. 2026 vyhotovený dálkovým přístupem do Katastru nemovitostí – viz příloha č. 2
- Snímek katastrální mapy pro k.ú. Ondratice, obec Ondratice, okres Prostějov vyhotovený dálkovým přístupem do Katastru nemovitostí ze dne 18. 6. 2026 – viz příloha č. 3
- Situační plán ze dne 18. 6. 2026 – viz příloha č. 1
- Místní šetření provedeno dne 18. 6. 2026 za účasti pracovníka znalecké kanceláře
- Výkres výřez TS
- Katastrální výkres, výřez odkup TS
- Platný územní plán obce
- Povodňová mapa obce - <http://geoportal.gepro.cz/>
- Údaje o dosažených cenách (kupní smlouvy) - www.cuzk.cz
- Údaje o cenových ukazatelích ve stavebnictví - <https://cenovasoustava.cz/>
- Archivní nabídky realitních kanceláří na portálu www.INEM.cz

Znalci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Hlavním zdrojem dat o skutečném stavu byly samotné oceňované nemovité věci, které znalec zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí, pokud je tomu jinak, tato skutečnost je uvedena dále ve znaleckém posudku – zejména v bodu vyhodnocení omezení a rizik. Pokud

to bylo možné, znalec při prohlídce a samotném posouzení verifikoval všechny podklady a data, která mu byla předána a která jsou sepsána výše, čímž ověřoval jejich věrohodnost. V případě podkladů, u kterých z jejich podstaty není možné ověřit věrohodnost (případně by to vyžadovalo nepřiměřeně složité a nákladné úkony), nelze věrohodnost ověřit, jelikož nebyly přímo znalcem vytvořeny. Typicky se jedná o podklady dodané zadavatelem či účastníky místního šetření, nabídky z realitní inzerce, kupní smlouvy, nájemní smlouvy apod.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup samotný

Níže uvedený nález je vypracován na základě standardního postupu při ocenění srovnatelného majetku. Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z pronájmů obdobných nemovitých věcí. Byla vyloučena data, která neodpovídají požadavkům na určení obvyklé ceny.

Dne 18. 6. 2026 byla provedena prohlídka, na které byla znalcem opatřena data o oceňované nemovité věci. Typicky se jedná o účel užití a samotný druh oceňovaných nemovitých věcí, přístupy, připojení na technickou infrastrukturu. Znalec prováděl ohledání nemovitých věcí nedestruktivními metodami. Další data byla opatřena z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

3.1.2. Data získaná o oceňované nemovité věci

A) Charakteristika obce

Obec Ondratice, která má cca 340 obyvatel, leží v Olomouckém kraji ve vzdálenosti cca 15 km od středu okresního města Prostějov a cca 14 km od centra města Vyškov, při dálnici D46. V obci je minimální občanská vybavenost. Obec je dostupná autobusovou dopravou.

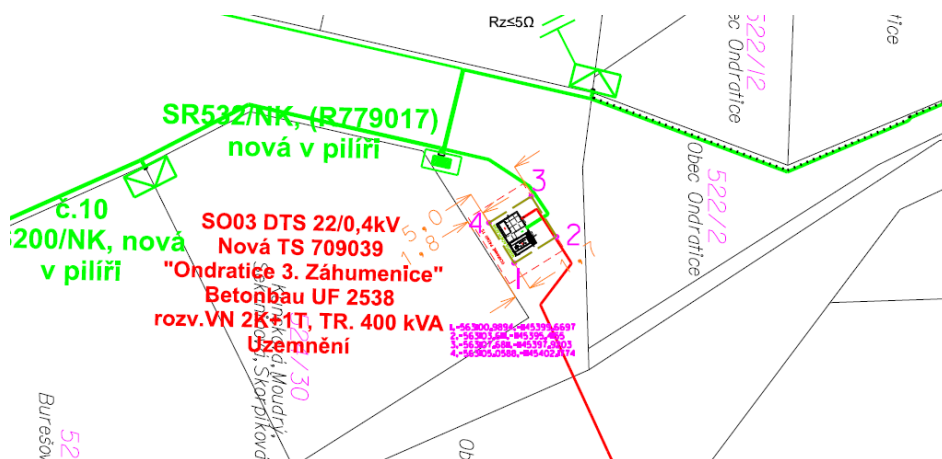
B) Poloha nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci (pozemek) jsou situovány na okraji zastavěné části obce v rovinnatém terénu. Přístup k oceňovaným pozemkům je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

C) Údaje o pozemku

Jedná se o část pozemku p.č. 524/1 – orná půda o celkové výměře 6.295 m². Oddělená část bude mít výměru cca 30 m². Požadavkem zadavatele je určení jednotkové ceny (Kč/m²), jelikož zatím není vypracován geometrický plán.

Obr.č. 1: Výřez ze zákresu do KM (dodáno zadavatelem)



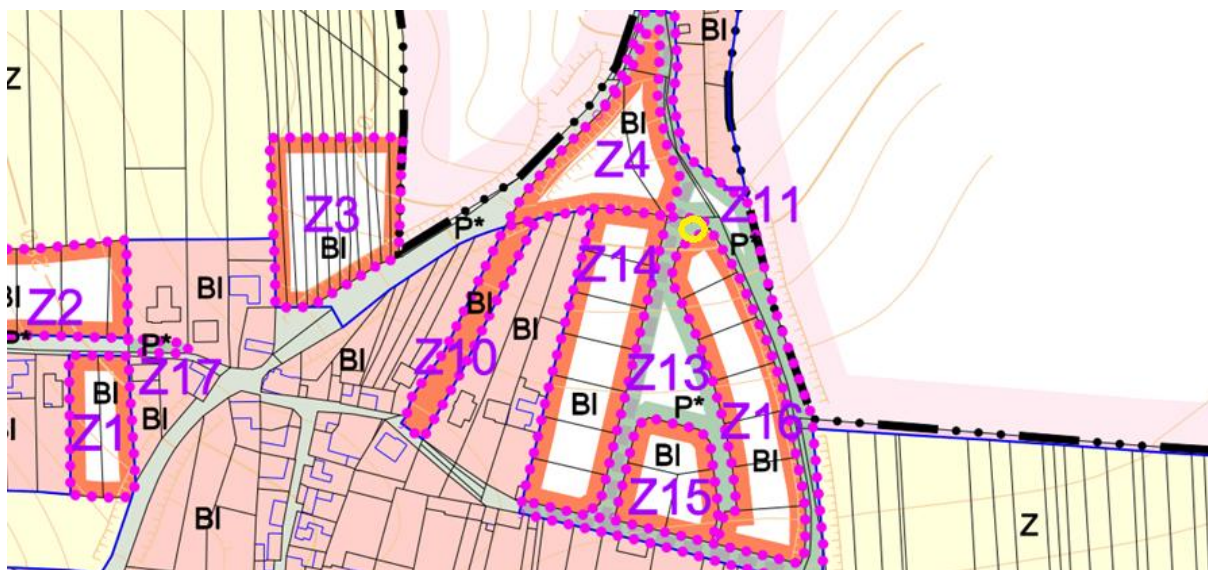
Předmětná část pozemku má charakter zemědělské půdy.

C.1) Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci

Pozemek je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda. Tento zápis tedy odpovídá skutečnému využití.

C.2) Územní plán

Obr. č. 2: Výřez z úz. plánu obce Ondratice (zdroj: <https://www.ondratice.cz/>)



Dle platného územního plánu (viz obrázek č. 2) je oceňovaný pozemek (žlutě označen) situován v plochách návrhových veřejných prostranství.

D) Omezení a rizika

Dle výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1, k.ú. Ondratice, nejsou v oddíle C k oceňovanému majetku uvedena následující omezení:

- věcné břemeno - věcné břemeno nemá postihnutečný vliv na hledanou obvyklou cenu.

Dle povodňového portálu www.geoportal.gepro.cz se předmětné pozemky nachází v území se zanedbatelným rizikem výskytu povodní a záplav (stupeň 1).

Zpracovateli nejsou známa žádná další omezení a závady.

3.1.3. Stanovení kritérií výběru

Na základě výše uvedeného popisu nemovitých věcí byly stanoveny tyto hodnototvorné parametry srovnatelných nemovitých věcí:

Lokalita: Ondratice + 10 km

Využití: Využití dle územního plánu pro veřejné prostranství

Velikost: 10 m² až 50 m²

Přístup: Přístup po zpevněné obecní komunikaci až přístup po nezpevněných pozemcích

Zdroj: kupní smlouvy z roku 2025 až do dne vypracování znaleckého posudku

Ostatní: bez dalších vlivů, bez povodňového nebezpečí až střední riziko vzniku povodní a záplav, s možností připojení na všechny IS až bez možnosti připojení na IS

3.1.4. Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl provedený na základě výše uvedených kritérií (hodnototvorné parametry). Na základě vyhodnocení těchto parametrů nebyly nalezeny v katastru nemovitostí žádné srovnatelné prodeje. Z toho důvodu bylo vyhledávání rozšířeno v parametru velikosti pozemku (do 10.000 m²). Ani poté nebyly dohledány žádné srovnatelné prodeje. V takovýchto případech se použije ocenění podle oceňovací vyhlášky.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Nebyla nalezena žádná data.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Na základě usnesení zadavatele je znaleckým úkolem určit obvyklou cenu. Ta dle definice níže má být určena srovnáním ze sjednaných cen. Nicméně ve znalecké praxi se obecně doporučuje provést více způsobů ocenění a posoudit, který z těchto způsobů nejlépe vystihuje oceňovanou nemovitou věc. Pokud by byl použit jiný způsob ocenění, než ocenění srovnávacím způsobem ze sjednaných cen, tak se jedná o tzv. tržní hodnotu. Ta se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího (srovnání nejen sjednaných cen ale také nabídkových z realitní inzerce). Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Proto je nejdříve nutné provést samotné posouzení trhu s daným segmentem nemovitých věcí a na základě toho poté vybrat vhodné způsoby ocenění.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **pozemky zemědělské**, uvedené velikosti, daného využití, příslušenství, s danými omezeními, v dané lokalitě, ke dni ocenění a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované nemovité věci jsou **velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné**.

Negativa: malá výměra, obtížné samostatné využití pozemku, územní plán

Pozitiva: okraj zastavěné části obce – možný rozvoj obce

Obvyklá cena je závislá na možném využití pozemku. V souladu s metodou HABU (high and best use - tedy nejvyšší a nejlepší využití) lze konstatovat, že nejlepší využití oceňovaných pozemků s ohledem na stávající charakter a územní plán je veřejné prostranství.

Z výše uvedeného lze konstatovat, že nelze provést ocenění srovnávacím způsobem ze sjednaných cen, který obecně nejlépe vystihuje aktuální situace na trhu. V takovýchto případech se běžně ve znalecké praxi přistupuje k ocenění pomocí oceňovací vyhlášky.

4.1.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné dle předpisu

Na základě požadavku zadavatele bude určena jednotková cena. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026.

A) Pozemek p.č. 524/1

Oceněno podle § 9 vyhlášky. Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50

Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		

Součin hodnot 0.1836
 $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1836$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	1	-0.01
Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.01

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.01 = 0.990$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		

4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – prodej pro budoucí výstavbu stavby trafostanice		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.26
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.26) \times 1 = 1.260$		

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýr.stavby)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	0.00
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.00
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.00) \times 0.6 = 0.600$		

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

A) Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	516,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2813 \text{ Kč} \times 0.1836 = 516 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7480
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.990 \times 1.260 \times 0.600$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	115,79
Cena za celou výměru 1.00 m ²	= Kč	115,79

Pozemek p.č. 524/1	Cena celkem Kč	116,-
---------------------------	-----------------------	--------------

B) REKAPITULACE

1) Pozemek p.č. 524/1	Kč	116,-
-----------------------	----	-------

Zjištěná výsledná cena	Kč	116,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	120,-

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

5.1.1. Pro určení zjištěné ceny dle předpisu

Při ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou bylo vycházeno z dikce § 4 a § 10 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení § 3 a § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č.337/2022, č. 434/2023, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026.

Cena zjištěná dle předpisu činí: 120,- Kč/m²

5.1.2. Rekapitulace

Cena zjištěná dle předpisu	120,- Kč/m ²
Výsledná cena zjištěná	120,- Kč/m²

Znaleckým úkolem bylo určit obvyklou cenu, pro jejíž určení srovnávací způsobem však zpracovatel nedohledal potřebná data. Z toho důvodu se běžně ve znalecké praxi přistupuje k určení ceny zjištěné dle předpisu (dle oceňovací vyhlášky). Tuto pro tento účel prohlásíme za obvyklou cenu.

5.2. KONTROLA POSTUPU

5.2.1. Pro určení ceny zjištěné

- Zdrojem dat byly dodané podklady, místní šetření, sdělení zadavatele, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří, katastr nemovitostí.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- Postup při oceňování byl lege artis.
- Na základě výpočtu byla určena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Dle objednávky ze dne 10. 4. 2026 je úkolem znalce určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí: části pozemku, který vznikne oddělením z pozemku p.č. 524/1, k.ú. Ondratice, obec Ondratice, okres Prostějov, LV č. 1.

6.2. ODPOVĚĎ

Obvyklá cena nemovitých věcí: části pozemku, který vznikne oddělením z pozemku p.č. 524/1, k.ú. Ondratice, obec Ondratice, okres Prostějov, LV č. 1 byla určena ve výši:

120,- Kč/m²

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Výběr hodnoty jednotlivých parametrů je založen na úsudku a erudici znalce.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

Zpracovatelé posudku

Ing. František Kocourek, Ing. Vítězslav Lužný

Osoba oprávněná podávat vysvětlení

Ing. František Kocourek, Ing. Vítězslav Lužný

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

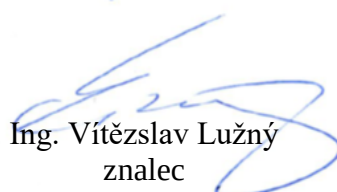
Za vypracování znaleckého posudku je účtována smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031749/2026.

V Prostějově, 18. 6. 2026

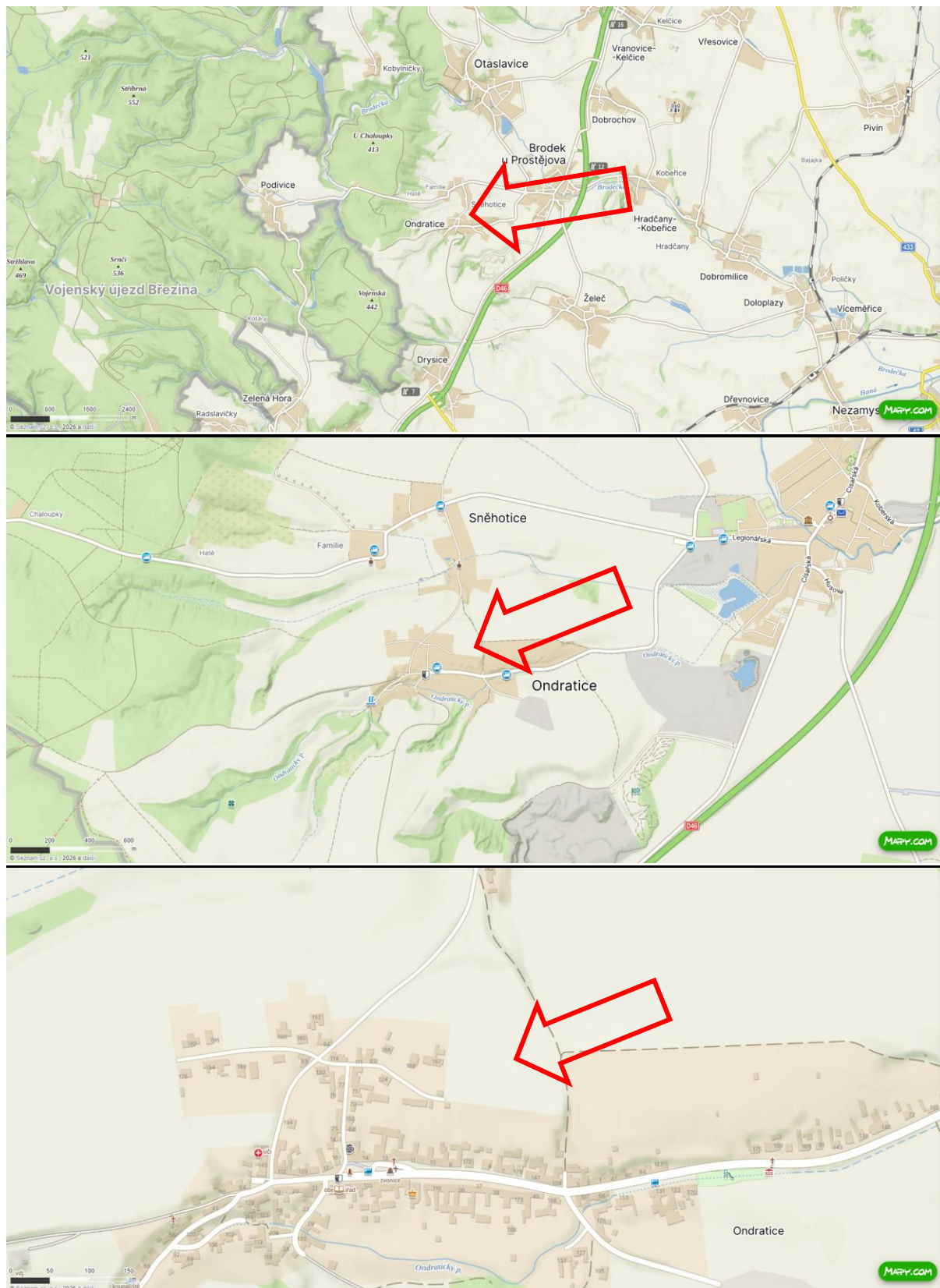

Ing. František Kocourek
Jednatel


Ing. Vítězslav Lužný
znalec



8. PŘÍLOHY

8.1. Situační plánek



8.2. Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	524/1
Obec:	Ondratice [589837]
Katastrální území:	Ondratice [711268]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	6295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Ondratice, č. p. 31, 79807 Ondratice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	5864
31010	431

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno vedení

8.3. Kopie katastrální mapy



8.4. Výkres umístění trafostanice

