ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067340/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemků p.č. 609/6 a p.č. 550/2 v k.ú. Ondratice, obec Ondratice

Znalec: Ing. Rostislav Drnovský
798 06 Otaslavice č. 2
IČ: 127 55 192

Zadavatel: Obec Ondratice
798 07 Ondratice 31

Počet stran: celkem 17 a z toho 4 strany příloh **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 2

Vyhotovení číslo 1 a 2 předány zadavateli, vyhotovení číslo 3 je uloženo v archívu znalce.

Podle stavu ke dni: 14.8.2026 **Vyhotoveno:** V Otaslavicích 20.8.2026

OBSAH

1. ZADÁNÍ ..... str. 3
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele str.3
1.2. Účel znaleckého posudku str.3
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku str.3
1.4. Prohlídka a zaměření str.3

2. VÝČET PODKLADŮ ..... str. 3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat ..... str. 3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis str.3
2.3. Věrohodnost zdroje dat ..... str. 3
2.4. Základní pojmy a metody ocenění ..... str. 4

3. NÁLEZ ..... str. 4
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat ..... str. 4
3.1.1 Postup samotný ..... str. 4
3.1.2. Data získaná o oceňované nemovité věci ..... str. 4
3.1.3. Stanovení kritérií výběru ..... str. 6
3.1.4. Výčet srovnatelných pozemků dle územního plánu stavební ..... str. 6
3.1.5. Výčet srovnatelných pozemků dle územního plánu zemědělské ..... str. 7
3.2. Popis postupu při zpracování dat ..... str. 7
3.3. Rizika ..... str. 7

4. POSUDEK ..... str. 8
4.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé ..... str. 8
4.2. Ocenění obvyklou cenou ..... str. 8
4.2.1. Porovnávací hodnota pozemků dle územního plánu stavební ..... str. 8
4.2.2. Porovnávací hodnota pozemků dle územního plánu zemědělské str.10
4.3. Výsledky analýzy dat ..... str. 11

5. ODŮVODNĚNÍ ..... str. 11
5.1. Interpretace výsledků analýzy ... . str. 11
5.2. Kontrola postupu ..... str. 12

6. ZÁVĚR ..... str. 12
6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď ... . str. 12
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost ..... str. 12

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA ..... str. 13

8. PŘÍLOHY ..... str. 14
8.1. Kopie katastrální mapy ..... str. 14
8.2. Informace o pozemku p.č. 609/6..... str. 15
8.3. Informace o pozemku p.č. 550/2 ..... str. 16
8.4. Výřez z územního plánu ..... str. 17

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu obvyklou pozemků p.č. 609/6 - orná půda a p.č. 550/2-orná půda v k.ú. Ondratice, obec Ondratice. Stanovení ceny zjištěné dle požadavku §1c vyhlášky zadavatel výslovně nepožaduje.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro vlastní potřebu zadavatele, jako jeden z podkladů při jednání o ceně při prodeji pozemku zadavatelem.

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

Objednavatel nesdělil znalci žádné jiné skutečnosti než uvedené v objednávce znaleckého posudku a podkladech uvedených v přílohách posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.8.2026 za přítomnosti znalce, účast zástupce zadavatele nebylo třeba, pozemek je veřejně přístupný.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitosti pro určení charakteru jednotlivých pozemků
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Informací od zadavatele geometrický plán pro rozdělení pozemku
- Obhlídky na místě - místní šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace o pozemku p.č. 609/6, vyhotovená pomocí internetu dne 16.8.2026
- Informace o pozemku p.č. 550/2, vyhotovená pomocí internetu dne 16.8.2026
- Územní plán obce Ondratice
- Údaje zástupce zadavatele Mgr. Bohuslava Košťanského, starosty obce Ondratice
- Cenové údaje z katastru nemovitostí
- Zjištění na místě samém

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji uvedenými o ní v katastru nemovitostí. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1. Postup samotný

Nejprve jsem získal data o obci, v níž se nemovitá věc nachází a o poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí, pozemků o přibližně srovnatelné výměře a užití. Posléze jsem provedl obhlídku srovnatelných pozemků. Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitých věcech jsem prodeje obdobných nemovitých věcí z katastru nemovitostí.
Snaha o získání cen prodejů byla prováděna přes realitní inzerci, například www.sreality.cz, tak v rámci údajů o uskutečněných cenách prodejů na ww.cuzk.cz, placený přístup a www.valuo.cz. Srovnatelné pozemky jsou obchodovány jak v obci Ondratice tak v okolních obcích. Jsou dispozici údaje o cenách uskutečněných převodů. Data o oceňované nemovitosti byla opatřena v rámci místního šetření (to je např. o druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technologický stav a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí. Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 14.8.2026.

3.1.2. Data získaná o oceňované nemovité věci

Charakteristika obce
Obec Ondratice se nachází ve vzdálenosti cca 13km od okresních měst Prostějov a Vyškov. Ležící na jižním okraji okresu Prostějov. V obci žije cca 360 obyvatel. Dopravní spojení do obce je autobusem. Vzdálenost nájezdu na rychlostní komunikaci R 46 je cca 2km. V obci je prodejna potravin.

Poloha a popis nemovité věci
Pozemek p.č. 609/6 je situován na severní hranici zastavěné části obce. Ke dni ocenění je užíván v souladu s údaji v katastru nemovitostí jako orná půda. Území v němž se pozemek nachází je mírně svažité k severu. Platným územním plánem je část pozemku určena k zastavění BI, bydlení

individuální, jako součást rozvojové lokality Z3. Zbývající část pozemku p.č. 609/6 a pozemek p.č. 550/2 jsou vymezeny jako plochy Z, pozemky zemědělské. Jedná se o úzký dlouhý pozemek, který není možno samostatně zastavět. Stavba je možná pouze s využitím sousedních pozemků. Na pozemek není přístup přímo z veřejné komunikace. Přístup je možný pouze přes pozemek p.č. 609/7. V místě je možnost napojení na elektrickou energii, veřejný vodovod, plynovod a dešťovou kanalizaci. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Pozemek je propachtován na dobu určitou a to do 30.9.2027. Výměra pozemku p.č. 609/6 vymezená v rozvojové ploše Z3 byla stanovena s maximální možnou přesností odměřením z územního plánu. Její plocha je tedy pouze pravděpodobná a 583 m^2.

Podmínky využití území dle územního plánu:
Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
Hlavní využití: Jako plochy zemědělské jsou vymezeny pozemky zemědělského půdního fondu a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmínky pro využití ploch
Přípustné jsou: - změny kultur u orné půdy na trvalé travní porosty,
- změny kultur u trvalých travních porostů na ornou půdu,
- změny druhu pozemků na sady,
- zalesnění pozemků nízkých bonit,
- účelové komunikace,
- účelové stavby a zařízení hospodářství zemědělské výroby. Z těchto staveb jsou vyloučeny objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- drobné vodní plochy

Nepřípustné jsou:
- stavby a způsoby využití území, které nejsou uvedeny ve výčtu přípustného využití,
- stavby pro účely dlouhodobé i krátkodobé rekreace

Podmínky prostorového uspořádání:
- Nepřípustnost výškově a hmotově výrazných staveb v krajině

B - PLOCHY BYDLENÍ
BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Hlavní využití: Jako plochy bydlení individuální jsou vymezeny plochy rodinných domů a pozemků dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
Podmínky pro využití plochy
Přípustné jsou: - rodinné domy,
- ubytovací zařízení,
- ostatní nerušící provozovny s pracovními příležitostmi,
- stavby pro správu,
- zahradnické provozy.

Nepřípustné jsou:
- stavby a způsoby využití území, které nejsou uvedeny ve výčtu Přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání
Plochy změn - max. výška 2. nadzemní podlaží, koeficient zastavěné plochy max. 40%.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Vlastnické a evidenční údaje

vlastník nemovitosti : Obec Ondratice, Ondratice 31

obec : Ondratice

katastrální území : Ondratice

číslo listu vlastnictví : 1

parcelní čísla pozemků : 609/6 ..... orná půda ..... 1060 m^2
550/2 ..... orná půda ..... 52 m^2

3.1.3. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria uvedená dále v tabulkách v části 4.2 posudku.

3.1.3. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria uvedená dále v tabulkách v části 4.2 posudku.

3.1.4. Výčet srovnatelných pozemků dle územního plánu stavební

Porovnávaný pozemek č. 1	Pozemek p.č. 402 v k.ú. Sněhotice. Pozemek je platným územním plánem určen k zastavění rodinnými domy. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Převod v květnu 2026.
Porovnávaný pozemek č. 2	Pozemek p.č. 2687a pozemek p.č. 2688/1 k.ú. Želeč na Hané Převod pozemků užívaných jako orná půda, územním plánem jsou určeny k zastavění rodinným domem. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Převod v listopadu 2025.
Porovnávaný pozemek č. 3	Pozemek zahrady p.č. 124 a p.č. 123/2 k.ú. Sněhotice, určený ÚP k zastavění RD, převod v červenci 2026.

3.1.5. Výčet srovnatelných pozemků dle územního plánu zemědělské

Porovnávaný pozemek č. 1	Převod pozemku p.č. 1599 v k.ú. Ondratice a pozemku p.č. 2599 v k.ú. Drysice. Pozemky užívány jako orná půda. Převod v červnu 2026.
Porovnávaný pozemek č. 2	Pozemek p.č. 4150 k.ú. Otaslavice, užívaný jako orná půda. Převod v prosinci 2025
Porovnávaný pozemek č. 3	Prodej souboru pozemků užívaných jako orná půda a celkové výměře 22296 m^2. Převod v červenci 2026

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nejprve bylo provedeno místní šetření, obhlídka oceňované nemovité a získány údaje o účelu užití nemovité věci, zjištěn technický stav a právní náležitosti. Pomocí údajů z realitní inzerce a údajů o uskutečněných prodejích byly vybrán soubor srovnatelných pozemků, získány údaje o realizovaných kupních cenách.

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: účel užití, časové hledisko, lokalita, provedení a vybavení, technický stav a další. Na základě vyhodnocení kritérii byly v katastru nalezeny tři realizované transakce pro každý typ užití pozemku. Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji. Bylo provedeno porovnání jednotlivých pozemků s oceňovaným pozemkem. Byla stanovena jednotková cena porovnávaného pozemku

3.3. Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE	Bez věcných břemen

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Pachtovní smlouva uzavřená na dobu určitou a to do 30.9.2027

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení §2 odst. 2 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem a to k datu 14.8.2026

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m^2 plochy pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění obvyklou cenou

4.2.1. Porovnávací hodnota pozemků dle územního plánu stavební

Jako obdobné, porovnatelné prodeje byly použity již uskutečněné převody pozemků uskutečněné v sousedních obcích za posledních 9 měsíců.

Přehled srovnatelných pozemků:

1.

Název:	**Stavební pozemky**
Lokalita:	Sněhotice
Popis:	Pozemek p.č. 402 v k.ú. Sněhotice. Pozemek je platným územním plánem určen k zastavění rodinnými domy. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Převod v květnu 2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Neprovádí se	1,00
velikost pozemku - U oceňovaného menší	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - U oceňovaného jen přes pozemek kupujícího	0,80
možnost zastavění poz. - Nízká, úzký pozemek	0,80
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Není možnost napojení na splaškovou kanalizace	0,90
úvaha zpracovatele ocenění – Neprovádí se	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 000 000	1 937	2 065,05	0,63	**1 300,98**

2.

Název:	**Stavební pozemky**
Lokalita:	Želeč na Hané
Popis:	Převod pozemků p.č.: 2687+2688/1 užívaných jako orná půda, územním plánem jsou určeny k zastavění rodinným domem. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Převod v listopadu 2025.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Neprovádí se	1,00
velikost pozemku - Srovnatelná	1,00
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - U oceňovaného jen přes pozemek nabyvatele	0,80
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	0,80
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - U oceňovaného není možnost napojení na splaškovou kanalizaci	0,90
úvaha zpracovatele ocenění – Neprovádí se	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 000 000	1 009	1 982,16	0,58	**1 149,65**

3.

Název:	**Stavební pozemky, p.č.: 124+123/2**
Lokalita:	Sněhotice
Popis:	Převod pozemků p.č.: 124+123/2 k.ú. Sněhotice. Pozemky zahrady určený ÚP k zastavění RD, převod v červenci 2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Neprovádí se	1,00
velikost pozemku - Srovnatelná	1,00
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - U oceňovaného jen přes pozemek kupujícího	0,80
možnost zastavění poz. - Nízká, úzký pozemek	0,80
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Není možnost napojení na splaškovou kanalizace	0,90
úvaha zpracovatele ocenění – Neprovádí se	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 100 000	926	2 267,82	0,58	**1 315,34**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 149,65 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 255,32 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 315,34 Kč/m^2
Porovnávací jednotková cena po zaokrouhlení	1 255,00 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** [Kč]
ostatní plocha - neplodná půda	609/6	583	1 255,00		731 665
Celková výměra pozemků		**583**	**Hodnota pozemků celkem**		**731 665**

4.2.2. Porovnávací hodnota pozemků dle územního plánu zemědělské

Jako obdobné, porovnatelné prodeje byly použity již uskutečněné převody pozemků jako v obci Ondratice, tak v sousedních obcích za posledních 9 měsíců.

Přehled srovnatelných pozemků:

1.

Název:	**Orná půda,**
Lokalita:	Ondratice
Popis:	Pozemek p.č. 1599 v k.ú. Ondratice a pozemek p.č. 2599 v k.ú. Drysice. Pozemky užívány jako orná půda. Převod v červnu 2026.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
102 000	2 525	40,40	1,00	**40,40**

2.

Název:	**Orná půda**
Lokalita:	Otaslavice
Popis:	Pozemek p.č. 4150 užívaný jako orná půda. Převod v prosinci 2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
632 000	10 782	58,62	1,00	**58,62**

3.

Název:	**Orná půda**
Lokalita:	Brodek u Prostějova
Popis:	Prodej souboru pozemků užívaných jako orná půda a celkové výměře 22296 m^2. Převod v červenci 2026

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 226 280	22 296	55,00	1,00	**55,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	40,40 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	51,34 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	58,62 Kč/m^2
Porovnávací jednotková cena po zaokrouhlení	51,00 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** [Kč]
orná půda	609/6	498	51,00		25 398
orná půda	550/2	52	51,00		2 652
Celková výměra pozemků		**550**	**Hodnota pozemků celkem**		**28 050**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Stavební pozemky

1. Porovnávací hodnota

1. Pozemky dle ÚP stavební 660 130,- Kč

2. Zemědělské pozemky

1. Porovnávací hodnota

1. Zemědělské pozemky 28 050,- Kč

Porovnávací hodnota pozemků	**688 180 Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tři pozemků) nezastavěných, určených dle územních plánů k zastavění rodinným domem ne jako pozemky zemědělské. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů P1 – P7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné pozemky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, stejného užití, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry aj. K dispozici jsou aktuální údaje o prodejích srovnatelných pozemků, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou pozemku.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

I. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z usnesení zastupitelstva Olomouckého kraje.
II. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
IV. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
V. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č. 609/6 ostatní plocha -orná půda a p.č. 550/2 – orná půda v k.ú. Ondratice, obec Ondratice. Stanovení ceny zjištěné dle požadavku §1c vyhlášky zadavatel výslovně nepožaduje.

Obvyklá cena činí kolem	**688 180 Kč**
slovy: Šest set osmdesát osm tisíc jedno sto osmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nízká četnost převodů srovnatelných pozemků v místě i okolí. Část plochy pozemku p.č. 609/6 vymezená územním plánem pro zastavění BI je určena pouze jako pravděpodobná.
Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01. 01. 1998. ISSN 1211-1244.

- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

- BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb.

Konzultant a důvod jeho přibrání
Nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna a náhrada nákladů je účtována podle vyhlášky č. 504/2020 Sb. , ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 1.3.1989, č.j.Spr.802/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067340/2026.

V Otaslavicích 20.8.2026

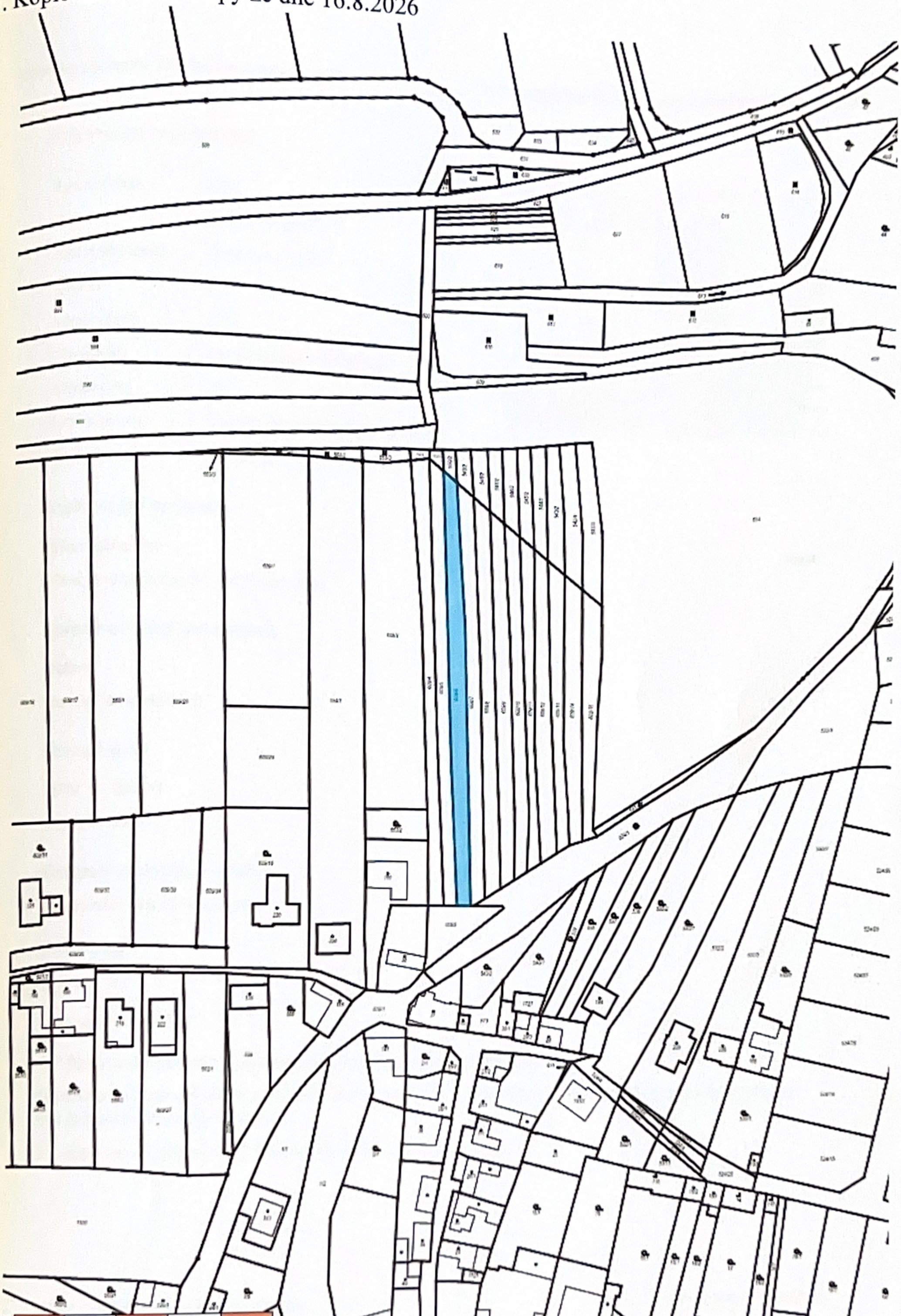
Ing. Rostislav DRNOVSKÝ
Zahradní komunikace-cesty a odvodnění

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rostislav Drnovský
798 06 Otaslavice č. 2

8. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 067340/2026

8.1. Kopie katastrální mapy ze dne 16.8.2026

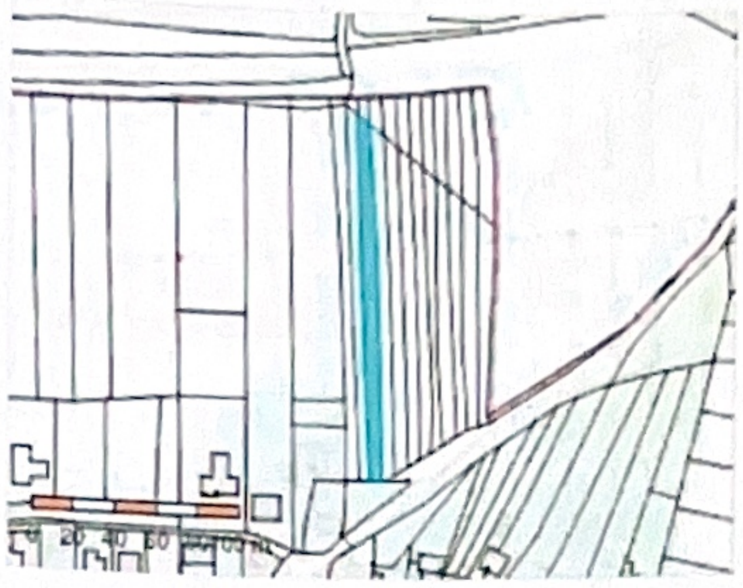


Pozemek p.č. 609/6 v k.ú. č. 711268

8.2. Informace o pozemku p.č. 609/6

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	609/6
Obec:	Ondratice [589837]
Katastrální území:	Ondratice [711268]
Číslo LV:	1
Výměra [m²]:	1060
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiná oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51010	1060

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.08.2026 10:20.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.9.4 b0 [WWW6] RSS

8.3. Informace o pozemku p.č. 550/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	550/2
Obec:	Ondratice [589837]
Katastrální území:	Ondratice [711268]
Číslo LV:	1
Výměra [m²]:	52
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51010	52

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.08.2026 10:40.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální

8.4. Výřez z územního plánu

