

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1659-20/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti - pozemku p.č.1209/19 v k.ú.Kunčice pod Ondřejníkem,
obec Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek Místek

Znalec: Taťána Kvapilová
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 767
tel: 725/333507
email: kvapilova.tana@centrum.cz

Zadavatel: Obec Kunčice pod Ondřejníkem
Kunčice pod Ondřejníkem 569
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem

Počet stran: 11 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 20/2023

Podle stavu ke dni: 31.7.2023

Vyhotoveno: V Kunčicích p/O: 2.8.2023



1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

informace sdělené zadavatelem odpovídaly skutečnostem zjištěným na místě samém při prohlídce nemovitosti

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.7.2023 za přítomnosti starosty obce ing.Mikaly.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví č.1 ze dne 2.8.2023
- kopie katastrální mapy
- informace z územního plánu obce
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Kunčice pod Ondřejníkem
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem
LV: 1
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Kunčice pod Ondřejníkem
Katastrální území: Kunčice pod Ondřejníkem
Počet obyvatel: 2 382
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 097,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 421,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Kunčice pod Ondřejníkem, Kunčice pod Ondřejníkem 569, 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav zjištěný místním šetřením odpovídá údajům a datům uvedených v listu vlastnictví č.1 výpisu z katastru nemovitostí pro obec Kunčice pod Ondřejníkem.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek v zastavěné části obce v těsné blízkosti místní komunikace.

3.2. Obsah

1. Pozemek
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Oplocení
 - 1.3. Plotová vrátka
 - 1.4. Plotová vrata
 - 1.5. Trvalé porosty

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,718}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

II

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,960$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,689$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,912$

1. Pozemek

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek zahrady v zastavěné části obce. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví v druhu pozemku jako zahrada. V územním plánu obce je pozemek zařazen do plochy „SB1 - plocha smíšená obytná, proto bylo ocenění provedeno dle §9 odst. 4a.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

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

Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_p = 0,950 * 1,000 * 0,960 = 0,912$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	421,-	0,912	0,300	115,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1209/19	800	115,19	92 152,-
Stavební pozemek - celkem				800	92 152,-

1.2. Oplocení

Jedná se o oplocení z drátěného pletiva (neudržované) na ocelové sloupky, stáří 36 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

86,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 611,93

Plná cena: 86,00 m² * 611,93 Kč/m²

= 52 625,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 40 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 7 893,90 Kč

Koeficient pp

* 0,912

Cena stavby CS

= 7 199,24 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= 7 199,24 Kč

1.3. Plotová vrátka

Jedná se o plotová vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, stáří 36 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 3 697,07

Plná cena: 1,00 ks * 3 697,07 Kč/ks

= 3 697,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 40 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 554,56 Kč

Koeficient pp

* 0,912

Cena stavby CS

= 505,76 Kč

Plotová vrátka - zjištěná cena

= 505,76 Kč

1.4. Plotová vrata

Jedná se o plotová vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva, stáří 36 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 420,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 8 719,97

Plná cena: 1,00 ks * 8 719,97 Kč/ks

= 8 719,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 36 / 40 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 308,- Kč
*	0,912
=	1 192,90 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena= **1 192,90 Kč****1.5. Trvalé porosty**

Jedná se o trvalé porosty, ovocné a jehličnaté dřeviny na oceňovaném pozemku zahrady.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 1209/19					
29	10 Ks	1 465,-	- 20 %	1 172,-	11 720,-
Součet:					= 11 720,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					= 11 720,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 1209/19				
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 30 %	21 roků 11 088,-	4,00 ks 44 352,-
tuje na pozemku p.č.: 1209/9				
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 30 %	21 roků 11 088,-	2,00 ks 22 176,-
borovice na pozemku p.č.: 1209/19				
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 30 %	41 roků 18 032,-	2,00 ks 36 064,-
Součet:				102 592,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny				= 69 249,60 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem= **80 969,60 Kč**

Pozemek - rekapitulace

1.1. Pozemky: 92 152,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Oplocení 7 199,24 Kč

1.3. Plotová vrátka 505,76 Kč

1.4. Plotová vrata 1 192,90 Kč

1.5. Trvalé porosty 80 969,60 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + 89 867,50 Kč

Pozemek - zjištěná cena celkem = 182 019,50 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 182 019,50 Kč

1.1. Oceňované pozemky 92 152,- Kč

1.2. Oplocení 7 199,20 Kč

1.3. Plotová vrátka 505,80 Kč

1.4. Plotová vrata 1 192,90 Kč

1.5. Trvalé porosty 80 969,60 Kč

= 182 019,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 182 019,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 182 020,- Kč

slovy: Jednostoosmdesátdvatisícdvacet Kč

Obvyklá

Obvyklá, obecná, neboli tržní cena nemovitostí je cena, kterou by bylo možno za nemovitost, jako za prodej a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Ve smyslu zákona o oceňování nemovitostí se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo podobného 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 oblíbenosti.

Obvyklá cena (též tržní nebo obecná cena) pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen podobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.

Je to pozemek p.č. 1209/19 v zastavěné části obce, který je zapsán na listu vlastnictví v druhu pozemku jako zahrada. Pozemek je oplocený drátěným pletivem, vstup je zajištěn bránou a brankou. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty. Pozemek je přístupný z obecní komunikace a má možnost připojení na inženýrské sítě.

Pozemek je dle územního plánu obce zařazen do plochy „SB1 - plocha smíšená obytná“.

Na základě vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi v daném místě a okolí, v čase ke dni ocenění, se hodnota pozemků určených k zástavbě pohybuje mezi 1 980,- Kč/m² - 2 480,- Kč/m².

Obvyklá výše uvedeného cena obvyklá činí: **1 980,- Kč/m²**

pozemek p.č. 1209/19 - k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem, obec Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek

pozemek p.č. 1209/19 - zahrada - 800 m²
obvyklá - 1 980,- Kč/m² - 800 m² x 1 980,- Kč = **1 584 000,- Kč**

obvyklá celkem: 1 584 000,- Kč

ZÁVĚR

ledná cena - celkem:

182 019,50 Kč

ledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

182 020,- Kč

: Jednoosmdesátdvatisícdvacet Kč

cký posudek obsahuje čtyři strany příloh.

ALECKÁ DOLOŽKA

cký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3389/94
ladní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí a movitostí.

cký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1659-20/2023.

nčících p/O: 2.8.2023



Tat'ána Kvapilová
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 767

o pozemku

1209/19 

Kunčice pod Ondřejníkem [598356] 

emí: Kunčice pod Ondřejníkem [677094]

1

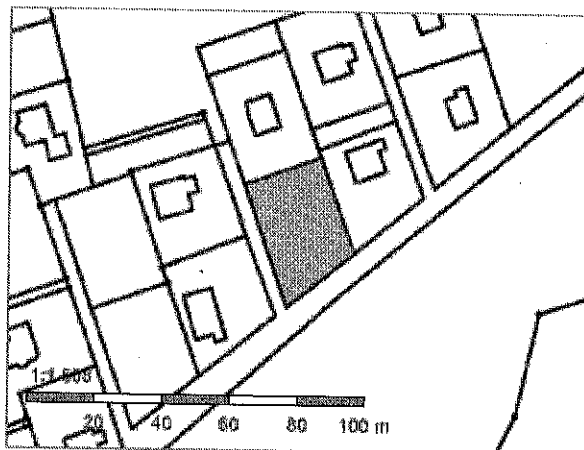
800

Parcela katastru nemovitostí

KMD

: Graficky nebo v digitalizované mapě

J: zahrada



oprávnění

vo

Podíl

pod Ondřejníkem, č. p. 569, 73913 Kunčice pod Ondřejníkem

any nemovitosti

ková území

idní fond

I

ěra

itnického práva

na žádná omezení.

cháží v dobývacím prostoru

ncí kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský
pracoviště Frýdek-Místek 

mají informativní charakter. Platnost dot.k: 03.09.2023 15:00



