

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1726-8/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku p.č.1281/7 v k.ú.Kunčice pod Ondřejníkem, obec Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek Místek

Znalec: Tat'ána 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: 7 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 70049/2026

Podle stavu ke dni: 18.8.2026

Vyhotoveno: V Kunčicích p/O: 26.8.2026



1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny podle platného cenového předpisu

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

1.3. Prohlídka a zaměření

prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.8.2026 za přítomnosti místostarosty obce p. Trysčuka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví č.1 ze dne 22.8.2026
- kopie katastrální mapy
- podklady z územního plánu obce
- geometrický plán č.5400-128/2026 ze dne (pracovní verze)
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky
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: 2 460
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 592,00 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava		1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,244,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

3.2. Obsah

1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,898}$$

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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,871$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,922$$

1. Pozemek

Jedná se o pozemek p.č.1281/1 v zastavěné části obce, který je zapsán na listu vlastnictví v druhu pozemku jako ostatní plocha se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha. Pozemek je ve svažitém terénu, částečně s trvalým travním porostem, částečně se vzrostlými náletovými dřevinami různého stáří a uježděnou plochou v rámci příjezdu a parkování pro dvě stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Na pozemek je přístup z místní obecní komunikace. V územním plánu obce je pozemek zařazen do tří ploch a to do plochy SB - plocha smíšená obytná, do plochy R - plocha rekreace a do plochy NS - plocha smíšená nezastavěného území.

Na základě geometrického plánu č.5400-128/2026 (pracovní verze) je navrženo oddělení části tohoto pozemku pod p.č.1281/7 a výměře 1 140 m², který je předmětem tohoto ocenění. Pozemek se nachází ve spodní části původního pozemku s přímým přístupem z místní obecní komunikace a částečně uježděnou odstavnou plochou. Tento oddělený pozemek je zařazen do plochy SB - plocha smíšená obytná, proto bylo ocenění provedeno dle §9 odst.4a).

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,950$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,970$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,970 = 0,922$$

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)	1 244,-	0,922	0,300	344,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1281/7	1 140	344,09	392 262,60
Stavební pozemek - celkem					392 262,60

Pozemek - cena zjištěná celkem	=	392 262,60 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 392 263,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 392 263,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 392 260,- Kč

slovy: Tři sta devadesát dva tisíc dvě stě šedesát Kč

5. ZÁVĚR

Cena zjištěná - celkem: 392 263,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 392 260,- Kč

slovy: Tři sta devadesát dva tisíc dvě stě šedesát Kč

Znalecký posudek obsahuje pět stran příloh.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1726-8/2026.

V Kunčicích p/O: 26.8.2026



Tat'ána Kvapilová
Kunčice pod Ondřejníkem 767