

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1721-3/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku p.č.1281/1 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: 6 a 2 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 26550/2026

Podle stavu ke dni: 20.3.2026

Vyhotoveno: V Kunčicích p/O: 28.3.2026



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 20.3.2026 za přítomnosti p.Cydricha.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví č.1 ze dne 26.3.2026
- kopie katastrální mapy
- podklady 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: 2 460
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	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,244,00\,Kč/m^2}$

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. Pozemky

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 - bez vlivů	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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00'
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,539$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,570$$

1. Pozemky

Jedná se o pozemek 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 ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.e.105. Na oceňovaný pozemek je přístup z místní obecní komunikace.

Na základě požadavku objednatele bylo stanovení ceny za 1m² pozemku, jelikož v době ocenění nebyla známá přesná výměra pozemku za účelem převodu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 244,-	0,50	0,600	1,000		373,20
Index trhu I_T je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	1281/1	1	373,20		373,20
Jiný pozemek - celkem				1		373,20

Pozemky - cena zjištěná celkem = **373,20 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 373,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **373,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **370,- Kč**

slovy: Tři sta sedmdesát Kč

5. ZÁVĚR

Cena zjištěná - celkem:

373,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

370,- Kč

slovy: Tři sta sedmdesát Kč

Znalecký posudek obsahuje dvě strany příloh.

ZNALCKÁ 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 1721-3/2026.

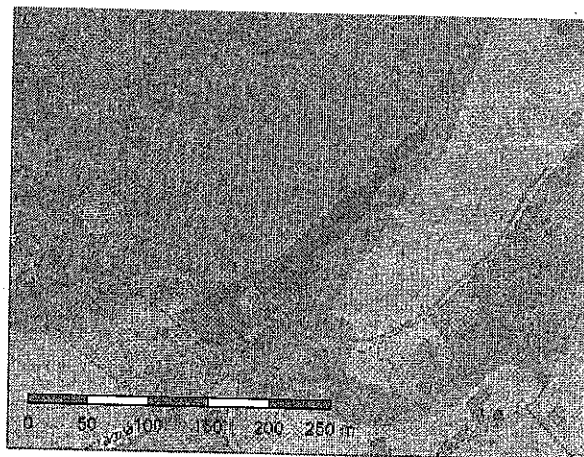
V Kunčicích p/O: 28.3.2026



Taťána Kvapilová
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 767

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1281/1 
Obec: Kunčice pod Ondřejníkem [598356] 
Katastrální území: Kunčice pod Ondřejníkem [677094]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 6218
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

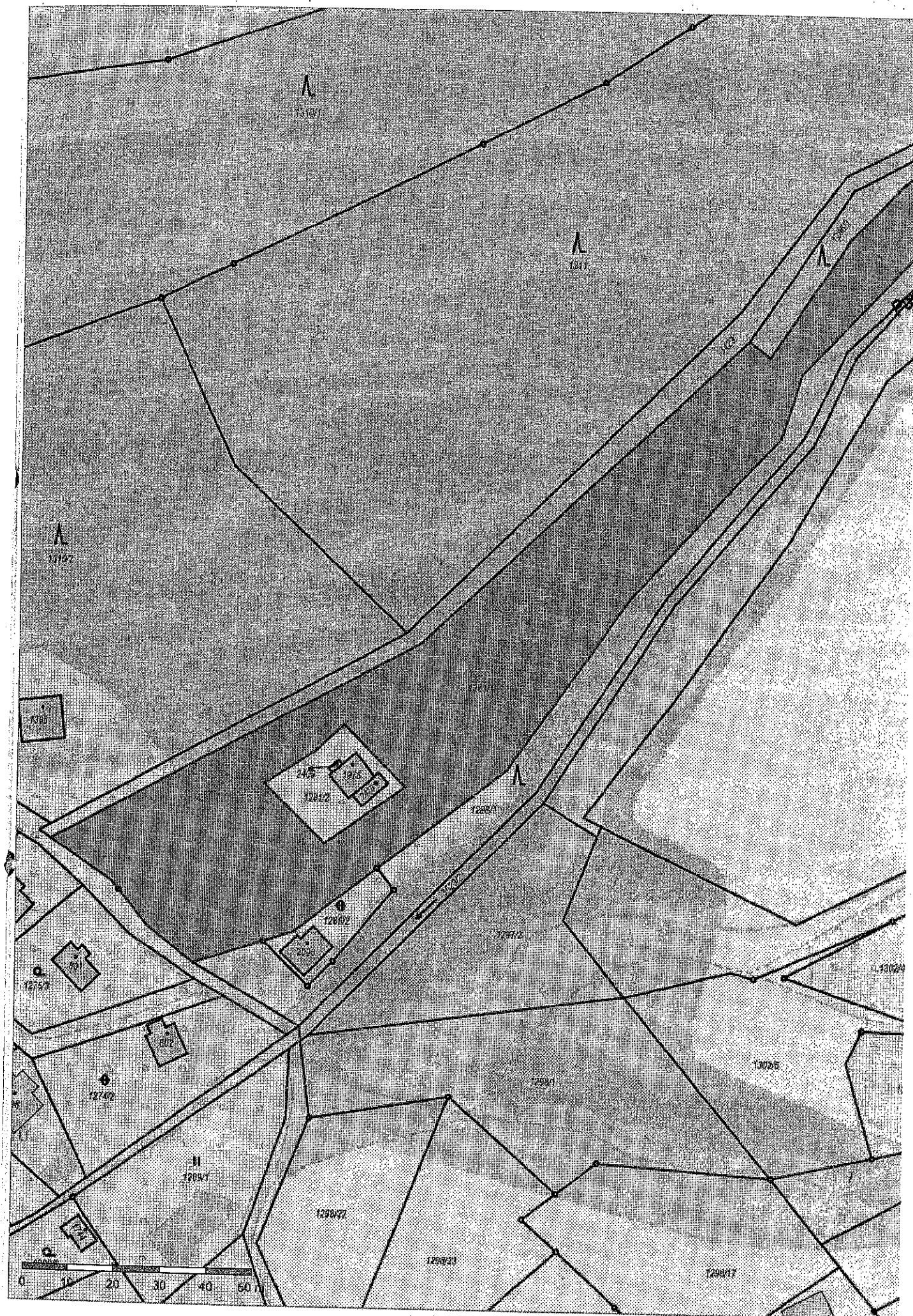
Jiné zápisy

Typ

Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

 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 Moravskoslezský raj. Katastrální pracoviště Frýdek-Místek 

obrázené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.03.2026 17:40.



Stanovení ceny obvyklé

Cena obvyklá je stanovena: ke dni 27.3.2026

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

Předmět stanovení ceny obvyklé: pozemek LV 1

Vlastník nemovitostí: Obec Kunčice pod Ondřejníkem
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 569

Prohlídka nemovitostí: dne 20.3.2026 za přítomností p.Cydricha

Podklady pro vypracování: LV 1 ze dne 26.3.2026
snímek katastrální mapy
informace sdělené zástupcem vlastníka při prohlídce
nemovitosti

Přílohy: 1x LV
1x kopie katastrální mapy

Cena obvyklá

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

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 obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné za účelem porovnání využít cenových údajů obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří, při čemž se zohlední rozdílnost polohy, přístupu k nemovitosti, případně rozdílnost stavebně technické připravenosti.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Na základě průzkumu trhu a konzultace s realitními makléři se cena obdobných pozemků orná půda se pohybuje mezi 535,- Kč/m² – 890,- Kč/m².

Pozemek (LV 1 k.ú.Kunčice pod Ondřejníkem)

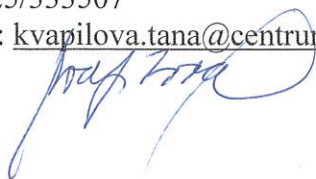
Jedná se o pozemek v zastavěné části obce, který je zapsán na listu vlastnictví v druhu pozemku jako ostatní plocha se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha. Pozemek je ve svažitém terénu, částečně s trvalým travním porostem, částečně se vzrostlými náletovými dřevinami různého stáří a uježděnou plochou v rámci příjezdu ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.e.105. Na oceňovaný pozemek je přístup z místní obecní komunikace. Na základě požadavku objednatele bylo stanovení ceny za 1m² pozemku, jelikož v době ocenění nebyla známá přesná výměra pozemku za účelem převodu.

p.č. **1281/1** - ostatní plocha - 6 218 m²
(sportoviště a rekreační plocha)

Cena obvyklá: **535,-Kč/m² – 890,-Kč/m²**

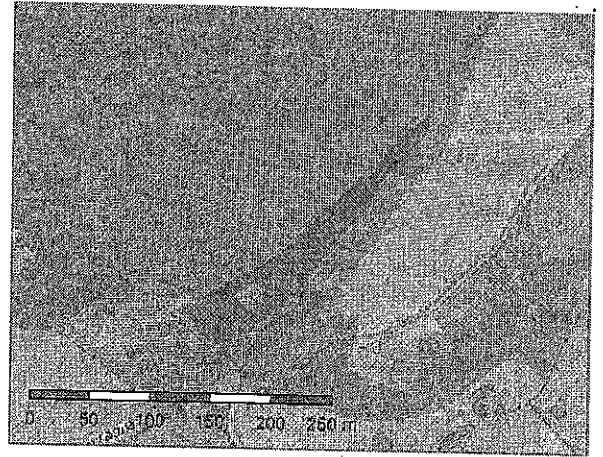
V Kunčicích p/O: 27.3.2026

Vypracovala: Kvapilová Taťána
Kunčice pod Ondřejníkem 767
znalec v oboru nemovitostí
Tel: 725/333507
Email: kvapilova.tana@centrum.cz



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1281/1 ☐
Obec: Kunčice pod Ondřejníkem [598356] ☐
Katastrální území: Kunčice pod Ondřejníkem [677094]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 6218
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

☑ 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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek ☐

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.03.2026 17:40.