

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 0699072026

Znalec: Ing. Pavel Baloun
Ledenická 507/28
370 06 České Budějovice
IČ : 71745637
tel. 602 514 674
baloun.pa@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: EG.D, s.r.o.
Lidická 1873/36, 602 00 Brno
IČO: 210 55 050

Předmět: Ocenění cenou zjištěnou a obvyklou nově vzniklého pozemku parc.č. 943/26 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 53 m² určeného pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem „Prachatice - kVN, výměna TS DOMOV MLÁDEŽE, 1040001631“ v k.ú. Prachatice, obec Prachatice, okres Prachatice

Podle stavu ke dni: 25. 8. 2026

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: V Č.Budějovicích 10. 9. 2026

Počet stran: 10 stran a 3 strany příloh

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Určit zjištěnou i obvyklou cenu nově vzniklého pozemku parc.č. 943/26 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 53 m² určeného pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem „Prachatice - kVN, výměna TS DOMOV MLÁDEŽE, 1040001631“ v k.ú. Prachatice, obec Prachatice, okres Prachatice

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Zjištění ceny pozemku pro potřeby objednatele - koupě pozemku pro stavbu trafostanice.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Znalci byly zadavatelem sděleny informace o dosažených cenách z uzavřených kupních smluv při výkupu pozemků pro stavby kioskových trafostanic v okrese Prachatice, Strakonice a Písek.

2. Výčet podkladů

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Jako zdroj dat byl vybrán informační systém státní správy - aplikace nahlížení do katastru nemovitostí a dále data dodaná zadavatelem - geometrický plán, rozhodnutí - povolení stavby a údaje o dosažených kupních cenách pozemků pro stavby trafostanic.

Prohlídka a zaměření :

Prohlídka byla provedena dne 25.8.2026.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- informace o pozemku z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Prachatice č. LV 41 pro k.ú. Prachatice vyhotovená dne 26.8.2026
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán č. 4153-26GE041/2026 vyhotovený firmou SETERM CB, a.s., Hrdějovice 544, 370 10 Hrdějovice dne 22.7.2026
- rozhodnutí – povolení stavby vydané odborem stavebně správním a památkové péče Městského úřadu Prachatice pod č.j. MUPT/7593/2026/Bel dne 8.2.2026
- snímek katastrální mapy
- územní plán Města Prachatice
- informace o dosažených kupních cenách pozemků pro stavby trafostanic v okrese Prachatice, Strakonice, Písek
- digitální technická mapa Jihočeského kraje

Vlastnické a evidenční údaje :

Pozemek parc.č. 943/12

Dle výše uvedených informací o pozemku z KN č. LV 41 je vlastníkem pozemku :

Vlastnické právo

Jihočeský kraj se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 76 České Budějovice

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Vyšší Odborná škola sociální a Střední pedagogická škola, Prachatice, Zahradní 249 , 383 01 Prachatice

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Jedná se o data získaná z informačních zdrojů státní správy - katastrální úřad, samosprávy - územní plán, rozhodnutí – povolení stavby, geometrický plán - úředně oprávněná osoba, informace z uzavřených kupních smluv - údaje jsou znalcem považovány za věrohodné.

3. Nález

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Na nově vzniklém pozemku parc.č. 943/26 plánuje společnost EG.D, s.r.o. umístit stavbu kioskové trafostanice. Z databáze společnosti EG.D, s.r.o. byla získána data o již realizovaných prodejkách pozemků určených pro stavby trafostanic v okrese Prachatice, Strakonice, Písek, jelikož se jedná o specifické pozemky zejména svojí velikostí není možné získat tyto informace z běžného realitního trhu.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Při ocenění bude postupováno dle zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku v účinném znění a vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v účinném znění, tedy ve znění poslední novely č. 523/2025 Sb.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

- informace o vlastníkově pozemku z KN - LV č. 41 pro k.ú. Prachatice
- geometrický plán č. 4153-26GE041/2026 vyhotovený firmou SETERM CB, a.s., Hrdějovice 544, 370 10 Hrdějovice dne 22.7.2026
- zařídění pozemku z hlediska územního plánu Města Prachatice
- informace o dosažených kupních cenách pozemků pro stavby trafostanic v okrese Prachatice, Strakonice a Písek

4. Posudek

4.1 OBSAH POSUDKU

- 1. Pozemek parc.č. 943/26 – § 4 – cena zjištěná**
- 2. Pozemek parc.č. 943/26 – § 1a – cena obvyklá**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku v platném znění, tedy ve znění novely č. 523/2025 Sb.

1. Pozemek parc.č. 943/26 – § 4– ocenění zjištěnou cenou

Předmětem ocenění je nově vzniklý pozemek parc.č. 943/26 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 53 m² určený pro stavbu kioskové trafostanice v rámci stavební akce s názvem „Prachatice - kVN, výměna TS DOMOV MLÁDEŽE, 1040001631“ v k.ú. Prachatice. Na stavbu trafostanice bylo vydáno rozhodnutí – povolení stavby vydané odborem stavebně správním a památkové péče Městského úřadu Prachatice pod č.j. MUPT/7593/2026/Bel dne 8.2.2026. Nově vzniklý pozemek parc.č. 943/26 není dosud zapsán v katastru nemovitostí.

Nově vzniklý pozemek parc.č. 943/26 vznikl oddělením z pozemku parc.č. 943/12 na základě geometrického plánu č. 4153-26GE041/2026 vyhotoveného firmou SETERM CB, a.s., Hrdějovice 544, 370 10 Hrdějovice dne 22.7.2026.

Oceňovaný nově vzniklý pozemek parc.č. 943/26 se nalézá na jižním okraji zastavěného území sídelní části města Prachatice v ulici Zlatá stezka na východním okraji areálu Domova mládeže Vyšší odborné školy sociální a Střední pedagogické školy Prachatice. Přístup k pozemku z boční strany po travnatém povrchu, nebo z chodníku u jihovýchodní strany nově vzniklého pozemku, kde kopíruje hranici stávajícího oplocení areálu. U nově vzniklého pozemku jsou dostupné tyto inženýrské sítě: elektřina, voda, kanalizace, zemní plyn. Dle platného územního plánu města Prachatice je nově vzniklý oceňovaný pozemek zahrnut do ploch občanského vybavení. Údaje o inženýrských sítích byly čerpány z digitální technické mapy Jihočeského kraje. Pozemek parc. č. 943/26 bude oceněn dle § 4 odstavec 2 jako pozemek určený územním rozhodnutím k výstavbě trafostanice.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Prachatice
Název okresu	Prachatice

Základní cena pozemku ZC = 2.561,- Kč/m²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 1,000

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00

3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,05
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,630
Index cenového porovnání		$I = I_T \times I_O \times I_p$	= 0,630

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1.613,4300 \text{ Kč/m}^2$

<u>Parc. č.</u>	<u>Název</u>	<u>Výměra [m²]</u>	<u>Cena [Kč]</u>
943/26	ostatní plocha	53	85.511,79
Pozemek parc.č. 943/26 – zjištěná cena			<u>85.511,79 Kč</u>

2. Pozemek parc.č. 943/26 – § 1a – ocenění obvyklou cenou

Předmětem ocenění je nově vzniklý pozemek parc.č. 943/26 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 53 m² určený pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem „Prachatice - kVN, výměna TS DOMOV MLÁDEŽE, 1040001631“ v k. ú. Prachatice, obec Prachatice, okres Prachatice

Bližší popis viz. výše ocenění cenou zjištěnou.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Při určení obvyklé ceny oceňovaného pozemku jsou vybrány do souboru pro porovnání obdobné pozemky, u kterých byl realizován prodej (odkup společností EG.D, s.r.o.) na distribučním území společnosti EG.D, s.r.o.

Následně bude provedena srovnávací analýza pro porovnání údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Jako základní jednotka pro porovnání bude uvažován 1 m² pozemku. Poté bude provedena úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu oceňovaného jejich korekcí.

Závěrem bude určena obvyklá cena, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Vzorky : realizované prodeje obdobných pozemků :

1) Prachatice – prodej pozemku parc.č. 815/71 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 37 m² pro stavbu zděné trafostanice, přístup po asfaltové komunikaci, inž. sítě : v místě nově vzniklého pozemku je dostupná elektřina a plyn, voda ve vzdálenosti cca 22 m a kanalizace cca 30 m, dle ÚP – plochy občanského vybavení, prodej 4/2026, **cena za 1 m² = 1.040,- Kč/m²**

2) Prachatice - prodej pozemku parc.č. 339/16 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 37 m² pro stavbu kioskové trafostanice, přístup po asfaltové komunikaci, inž. sítě: v místě nového pozemku dostupná elektřina, voda, zemní plyn a telekomunikační vedení, kanalizace ve vzdálenosti cca 100 m., dle ÚP – plochy pro výrobu a skladování, prodej 3/2023, **cena za 1 m² = 820,-Kč/m²**

3) Strakonice – prodej pozemku parc.č. st. 3930 - zastavěná plocha o výměře 16 m² pod stavbou trafostanice, přístup po asfaltové komunikaci, inženýrské sítě : dostupná elektřina, voda a kanalizace, dle ÚP plochy označené ON - plochy občanského vybavení - neveřejný zájem, prodej 11/2024, **cena za 1 m² = 1.338,-Kč/m²**

4) Písek – Smrkovice – prodej pozemku parc.č. 405/13 - trvalý travní porost o výměře 18 m² určený pro stavbu kioskové trafostanice, přístup k pozemku po zpevněné komunikaci, dostupné inženýrské sítě : elektřina, voda, kanalizace i zemní plyn. Dle ÚP - plochy označených SV - plochy smíšené obytné venkovské, prodej 11/2025, **cena za 1 m² = 1.185,- Kč/m²**

5) Vodňany – prodej pozemků parc.č. 389/14 - ostatní plocha - neplodná půda o výměře 8 m² a parc.č. 389/15 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměř 13 m² určeného pro stavbu trafostanice, přístup po asfaltové komunikaci, inženýrské sítě : elektřina, voda a komunikační vedení, dle ÚP plochy označených VZ.1 - výroba zemědělská a lesnická - sádky, prodej 2/2026, **cena za 1 m² = 850,-Kč/m²**

Výše uvedené kupní ceny jsou bez DPH.

Při určení obvyklé ceny metodou porovnání dochází k analýze oceňovaného pozemku s již realizovanými prodeji obdobných pozemků. Není použit pouze jeden koeficient, ale několik koeficientů zohledňujících více parametrů. Dosažená cena je nejprve upravena koeficientem pohybu cen od období prodeje.

Je – li porovnávaný pozemek lepší než oceňovaný, je koeficient větší než 1,00.

Je – li porovnávaný pozemek horší než oceňovaný, je koeficient menší než 1,00.

K1 – koeficient velikosti pozemku

K2 – koeficient dle možnosti přístupu

K3 – koeficient dostupnosti inženýrských sítí

K4 – koeficient dle určení územním plánem

K5 – koeficient polohy dle významu obce, lokality

K6 – koeficient dle odborného posouzení znalcem

Tabulka porovnání :

č.	Dosažená cena za 1 m ²	Koef. pohybu cen od období prodeje	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Obvyklá cena
1	1 040,00 Kč	1,02	1060,80	0,98	1,03	0,93	1	1	1	0,938742	1 130,02 Kč
2	820,00 Kč	1,30	1066,00	0,98	1,03	0,95	0,97	1	1	0,9301621	1 146,04 Kč
3	1 338,00 Kč	1,16	1552,08	0,97	1,03	0,96	1	1,06	1	1,01668416	1 526,61 Kč
4	1 185,00 Kč	1,10	1303,50	0,97	1,03	1	1,08	0,96	1	1,03586688	1 258,37 Kč
5	850,00 Kč	1,04	884,00	0,97	1,03	0,9	0,85	0,9	1	0,68788035	1 285,11 Kč
Průměr											1 269,23 Kč
Minimum											1 130,02 Kč
Maximum											1 526,61 Kč
Stanovení obvyklé ceny cenovým porovnáním - pozemek parc.č. 943/26 - cena 1 m ²											1 270,00 Kč

Pozemek parc.č. 943/26 :53 m² x 1.270,-Kč = **67.310,-Kč**

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Rekapitulace ceny zjištěné

Výsledná cena

1. Pozemek parc.č. 943/26 85.511,79 Kč

Výsledná cena činí celkem 85.511,79 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 85.510,– Kč

Zjištěná cena: 85.510,– Kč

Cena slovy: osmdesátpěttisícpětsetdeset Kč

Rekapitulace obvyklé ceny :

1. Pozemek parc.č. 943/26

67.310,- Kč

Cena slovy : šedesátsedmtisíctřístadeset Kč

5. Odůvodnění

5.1 KONTROLA POSTUPU

Kontrolou bylo zjištěno, že při zpracování posudku bylo postupováno dle příslušných ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v účinném znění, tedy ve znění novely č. 523/2025 Sb.

5.2 ROZDÍL MEZI ZJIŠTĚNOU A OBVYKLOU CENOU – ODŮVODNĚNÍ

Cena zjištěná pozemku vychází ze základní ceny pozemku stanovené v přílohách oceňovací vyhlášky. Od 1.1.2024 došlo k razantnímu navýšení základní ceny pozemků, jelikož se jedná o pozemek určený rozhodnutím – povolením stavby k výstavbě trafostanice, tedy oceňovaný dle § 4 odst. 2. – zde je nejvyšší cenová úroveň z jednotlivých druhů § pro ocenění pozemků. Cena obvyklá je odvozena z již realizovaných prodejů obdobných pozemků pro stavby trafostanic.

Z výše uvedených důvodů je cena zjištěná vyšší než cena obvyklá.

6. Závěr

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určení zjištěné a obvyklé ceny nově vzniklého pozemku parc.č. 943/26 - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 53 m² určeného pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem „Prachatice - kVN, výměna TS DOMOV MLÁDEŽE, 1040001631“ v k.ú. Prachatice, obec Prachatice, okres Prachatice

6.2 ODPOVĚĎ

Cena zjištěná pozemku parc.č. 943/26 činí **85.510,-Kč.**

Cena obvyklá pozemku parc.č. 943/26 činí **67.310,-Kč bez DPH.**

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ :

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE :

Byla sjednána smluvní odměna.

Seznam příloh :

- informace o pozemku z KN LV č. 41 pro k.ú. Prachatice
- geometrický plán č. 4153-26GE041/2026 vyhotovený firmou SETERM CB, a.s.,
Hrdějovice 544, 370 10 Hrdějovice dne 22.7.2026

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 0699072026.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2026

Ing. Pavel Baloun
Ledenická 507/28
370 06 České Budějovice
tel. 602 514 674