

žadatel:

T [REDACTED]

Frymburk [REDACTED]
[REDACTED]

38279 Frymburk

povinný subjekt:

Městys Frymburk

Frymburk 78

38279

Frymburk

wnkbeg2

Číslo jednací: S-1825 2026

Naše značka: Sp-1825 A-3132 T-1 Sb-4 17-06-2026

Vaše značka:

Datum: 17.06.2026 0:00:00

Věc: S-1825 2026 -

Žádost o poskytnutí informace (dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím)- informace v souvislosti s UMF-1523/2026 -

Elektronické kopie:

a) přijatých dokumentů,

b) odeslaných dokumentů

ve věci přijetí nabídky k odprodeji pozemku parc. č. 778/323 v k. ú. Frymburk ze dne 4. 1. 2026.

Žadatel tímto výslovně uvádí, že tato žádost je podávána výhradně podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a nikoli jako žádost o nahlížení do spisu podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Požadované informace jsou žádány v režimu zákona č. 106/1999 Sb., a to bez ohledu na skutečnost, zda jsou obsaženy ve správním spisu.

Žadatel nesouhlasí s případným překvalifikováním žádosti na nahlížení do spisu. Takový postup je v rozporu s judikaturou správních soudů, zejména:

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 43/2006-77, podle něhož existence jiného právního režimu (např. nahlížení do spisu) sama o sobě nevylučuje aplikaci zákona č. 106/1999 Sb.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 39/2006-101, který zdůrazňuje, že právo na informace podle zákona č. 106/1999 Sb. nelze obcházet tím, že je žadateli nabídnut jiný způsob přístupu k informacím

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 57/2012-62, podle něhož povinný subjekt nemůže žádost posuzovat mimo režim zákona č. 106/1999 Sb., pokud ji žadatel výslovně podle tohoto zákona podal

Z uvedené judikatury vyplývá, že povinný subjekt je povinen žádost vyřídit v režimu zákona č. 106/1999 Sb., a nemůže ji jednostranně překvalifikovat na žádost o nahlížení do spisu.

V případě nevyhovění žádosti (byť i zčásti) žádá žadatel o vydání rozhodnutí dle § 15 zákona č. 106/1999 Sb.



MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

www.frymburk.info

Váš dopis:

Ze dne:

Vyřizuje: Oto Řezáč

Kontakt: 380735040, podatelna@frymburk.info

Č. j.: UMF-3307/2026

Sp. zn.: UMF-3294/2026

JID: UMF13MKQ9KN

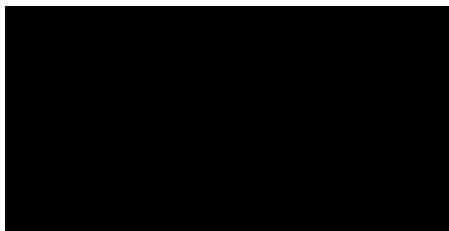
Datum: 18.06.2026

T. Se
Frymburk
382 79 FRYMBURK

Poskytnutí informace podle z. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím-zaslání

V T. Se na základě žádosti ze dne 17. 5. 2026 poskytuje informace v souvislosti s č. j.: UMF-1523/2026.

Oto Řezáč
starosta městyse Frymburku



Na vědomí:

dotčený vlastník pozemku prostřednictvím datové schránky

Nabídka prodeje domu č.p. 564

Pozemek p.č. a katastrální území 778/323 Frymburk.
Výměra: 611 m²

Žadatel:

Cena dle přiloženého dokumentu 11 500 000,- Kč

Vážený pane starosto, vážený pane tajemníku, vážené zastupitelstvo městyse Frymburk,

v souladu s předkupním právem v kupní smlouvě k pozemku parc. č. 778/323, bych Vám rád nabídl k prodeji rodinný dům postavený na uvedeném pozemku. V příloze zasílám nutné podklady k prodeji.
K tomuto kroku jsem přistoupil z důvodu omezení finančních zdrojů a velkému pracovnímu vytížení mimo Jihočeský kraj. Již není v mých silách do zaměstnání dojíždět. I přes velkou oblíbenost dané lokality bohužel musím přistoupit k prodeji.

Frymburk 4.1. 2026

Podpis:





MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

www.frymburk.info

Váš dopis:

Ze dne:

Vyřizuje: Mgr. Roman Bravenec

Kontakt: 380735196, tajemnik@frymburk.info

Č. j.: UMF-1329/2026

Sp. zn.: UMF-0031/2026

JID: UMFZ3LQQQ1X

Datum: 04.03.2026



Žádost ze dne 4. 1. 2026 - sdělení

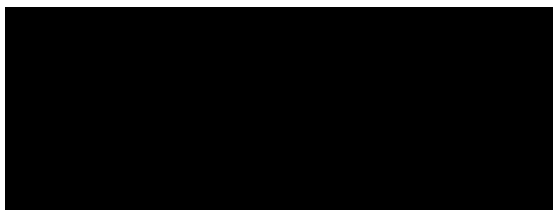
Na základě Vaší žádosti ze dne 4. 1. 2026 Vám sděluji, že Zastupitelstvo městyse Frymburk souhlasí s přijetím nabídky na koupi pozemku parc. č. 778/323 v k.ú. Frymburk, obec Frymburk a s využitím svého předkupního práva zřízeného k tomuto pozemku Kupní smlouvou, smlouvou o zřízení věcného práva předkupního a smlouvy o sjednání povinnosti zřízení stavby na pozemku a sjednání smluvních pokut uzavřenou dne 10. 12. 2019 (schváleno dne 2. 3. 2026 usnesením č. 8/2019).

O dalších krocích ze strany městyse Frymburk budete písemně informován.

S pozdravem

Oto Řezáč

starosta městyse Frymburk





Váš dopis:

Ze dne:

Vyřizuje: Mgr. Roman Bravenec

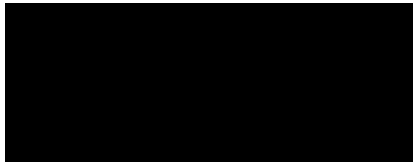
Kontakt: 380735196, tajemnik@frymburk.info

Č. j.: UMF-1523/2026

Sp. zn.: UMF-0031/2026

JID: UMFJ38K2VON

Datum: 12.03.2026



Oznámení oprávněného městyse Frymburk

Oznamuji Vám přijetí nabídky k odprodeji pozemku parc. č. 778/323 v k. ú. Frymburk ze dne 4. 1. 2026, tj. využití předkupního práva městyse Frymburk k pozemku parc. č. 778/323 v k. ú. Frymburk, sjednaného v Kupní smlouvě, smlouvě o zřízení věcného práva předkupního a smlouvě o sjednání povinnosti zřízení stavby na pozemku a sjednání smluvních pokut ze dne 10. 12. 2019, zápis vkladu práv do katastru nemovitostí proveden dne 6.1.2020 s právními účinky zápisu k okamžiku 11. 12. 2019 pod č. j.: V-6174/2019-302.

V souladu s usnesením Zastupitelstva městyse Frymburk ze dne 2. 3. 2026 č. usnesení 8/2026 městys Frymburk přijímá nabídku k odprodeji pozemku parc. č. 778/323 v k. ú. Frymburk (tj. pozemku nezastavěného stavbou).

Městys Frymburk tedy využívá svého předkupního práva k pozemku parc. č. 778/323 -travní porost o výměře 478m² v k. ú. Frymburk sjednaného smlouvou - Kupní smlouvou, smlouvou o zřízení věcného práva předkupního a smlouvou o sjednání povinnosti zřízení stavby na pozemku a sjednání smluvních pokut ze dne 10. 12. 2019, zápis vkladu práv do katastru nemovitostí proveden dne 6. 1. 2020 s právními účinky zápisu k okamžiku 11. 12. 2019 08:16:55 pod č. j.: V-6174/2019-302. Kupní cena za tento pozemek činí 813.617,-Kč a bude uhrazena ve lhůtě dvou měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro městys Frymburk do příslušného katastru nemovitostí.

Pro účely přípravy řádné kupní smlouvy je nutné z Vaší strany zajistit zrušení zástavních práv dosud váznoucích na pozemku parc. č. 778/323 v k. ú. Frymburk a zajistit výmaz těchto zástavních práv z evidence katastru nemovitostí. Návrh kupní smlouvy bude ze strany městyse Frymburk zaslán obratem po obdržení informace o zániku zástavních práv dosud na pozemku váznoucích.

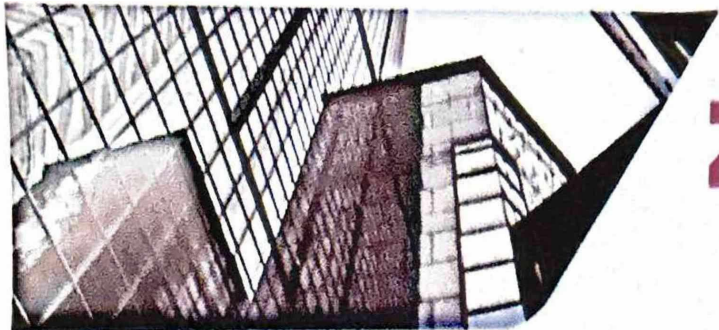
Poznámka:

Vámi zasláná listina-označená jako Znalecký posudek zoo reality, vyhotovená Realitní kanceláří ZOO REALITY s.r.o., není opatřena znaleckou doložkou. V případě, že uvedená listina není opatřena znaleckou doložkou, nelze tuto listinu považovat za znalecký posudek.

S pozdravem

Oto Řezáč
starosta městyse Frymburk





zoo reality®

Znalecký posudek

pozemku p.č. a kat. území 778/323 Frymburk, obec Frymburk a p.č. a kat. území 778/423 Frymburk, obec Frymburk, na kterém stojí rodinný dům na adrese: č.p. 564, Frymburk 382 79

- V současné době, dané lokalitě a stavu nemovitosti znalecký posudek uvádí hodnotu dané nemovitosti na **11.500.000 Kč** (viz příloha).

Vypracoval:

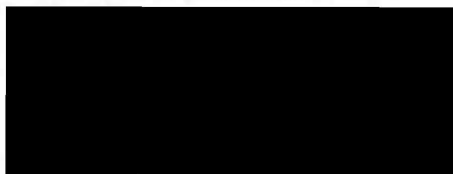
Petr Janda, realitní makléř

T.č. 606 9 2345 9

V Českých Budějovicích dne 29.12.2025

ZOO
REALITY

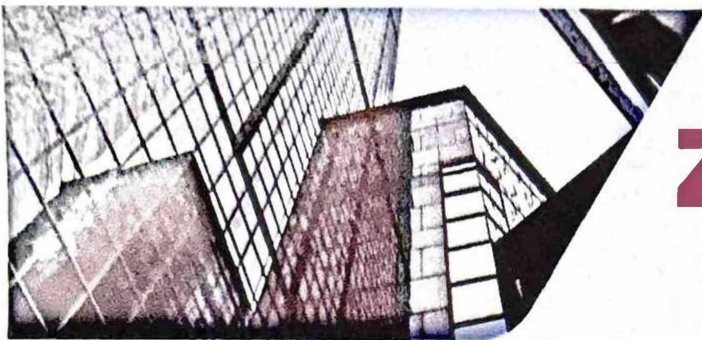
Realitní kancelář ZOO REALITY s.r.o.
Pobočka: Krajinská 275/36, České Budějovice
IČO: 057 16 225, DIČ: CZ05716225



Rybná 716/ 24, 110 00, Praha 1

Telefon: +420 607 466 999

Email: info@zooreality.cz www.zooreality.cz



zoo reality®

Odhad hodnoty nemovitosti

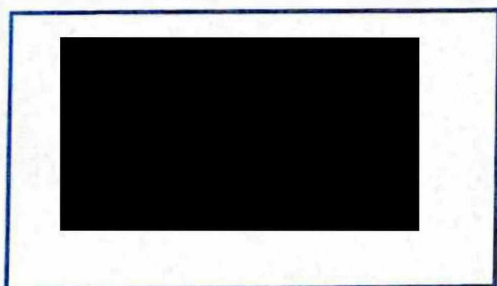
RD č.p. 564, Frymburk

Typ:	Dům / Prodej
Adresa:	Frymburk 564, Frymburk, Jihočeský kraj, Česko
Užitná plocha:	107 m ²
Kategorie:	Rodinný
Budova:	Zděná
Stav objektu:	Novostavba

Popis nemovitosti

Novostavba RD

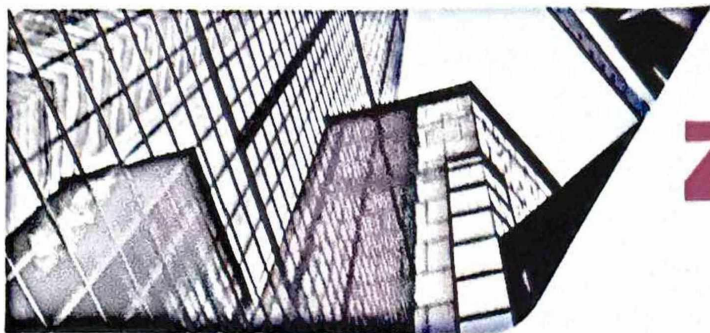
KLIENT



700



Rybná 716/ 24,110 00, Praha 1
Telefon: +420 607 466 999
Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz



zoo reality®

OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

Způsob využití	rodinný dům	č.p. / č.ev.	564
Parcela a kat. území	778/423 Frymburk	Typ	Budova s číslem popisným
Počet bytů:	1	Druh svíslé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Zastavěná plocha:	133 m²	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Obestavěný prostor:	608 m³	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Podlahová plocha:	107 m²	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Počet podlaží:	1	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet vchodů:	-	Vybavení výtahem:	Bez výtahu

UMÍSTĚNÍ OBJEKTU



POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Typ: **Dům / Prodej**

V okolí: **3 km od Frymburk 564, Frymburk, Jihočeský kraj, Česko**

Kategorie: **Nízkoenergetické, Rodinný, Vily**

Plocha užitná: **od 50 m² do 300 m²**

Stav objektu: **Velmi dobrý, Po rekonstrukci, Novostavba**

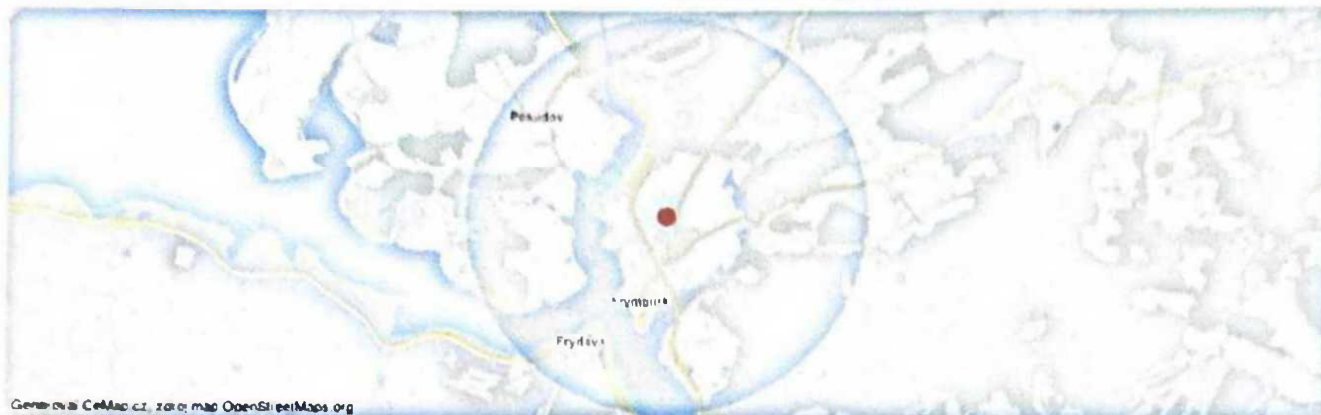
Rybná 716/ 24, 110 00, Praha 1
Telefon: +420 607 466 999
Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz



zoo reality®

OBLAST HLEDÁNÍ

3000 m od Frymburk 564, Frymburk, Jihočeský kraj, Česko



NABÍDKOVÉ CENY

SROVNATELNÉ NABÍDKY

Data odpovídají období od 12/2022 do 12/2025

	Nemovitost	Adresa	Cena	Cena, m	Plocha užitná	Plocha pozemku	Kategorie	Budova	Typ domu	Poloha domu	Stav	Doba nabíz	Změna ceny	Velu
1	Prodej dvou rekreačních chat, osada Vřesná, obec Frymburk, okr. Český Krumlov	Frymburk, okres Český Krumlov	9 900 000 Kč	39 600 Kč	250 m²	1 411 m²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Samostatný	Velmi dobrý	775 dní	-26 %	1.0
2	Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 308 m²	Frymburk, okres Český Krumlov	7 900 000 Kč	71 818 Kč	110 m²	308 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Rohový	Velmi dobrý	180 dní	-10 %	1.0
3	Prodej RD 5+kk se zahradou, Frymburk, Lipno	Frymburk, okres Český Krumlov	12 990 000 Kč	64 950 Kč	200 m²	614 m²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	V bloku	Velmi dobrý	420 dní	0 %	1.0
4	Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 324 m²	Frymburk, okres Český Krumlov	7 900 000 Kč	31 600 Kč	250 m²	324 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Řadový	Velmi dobrý	219 dní	-11 %	1.0
5	Prodej domu se zimní zahradou, Frymburk	Frymburk, okres Český Krumlov	7 900 000 Kč	31 600 Kč	250 m²	324 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Řadový	Velmi dobrý	219 dní	-11 %	1.0
6	Prodej rodinného domu, 183 m², Frymburk	Frymburk, okres Český Krumlov	11 790 000 Kč	64 426 Kč	183 m²	697 m²	Rodinný	Smíšená	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	187 dní	-9 %	1.0

Rybná 716/ 24,110 00, Praha 1
Telefon: +420 607 466 999
Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz



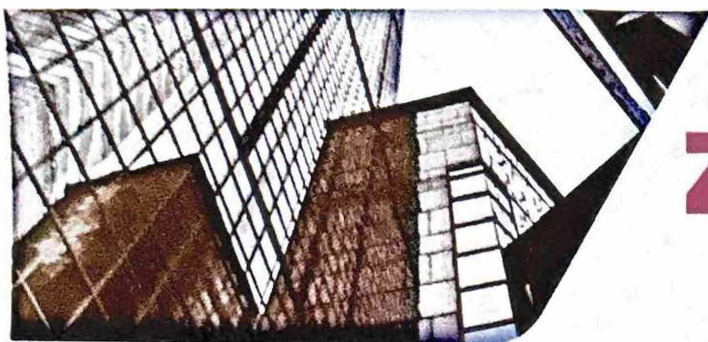
zoo reality®

7	NA PRODEJ - rodinný tripatrový dům, 3 bytové jednotky, dvě garáže a velká zahradu - Frymburk	Frymburk, okres Český Krumlov	13 999 000 Kč	60 082 Kč	233 m²	1 220 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 209 dní	-15 %	1.0
8	Prodej rodinného domu 233 m², pozemek 1 220 m²	Frymburk, okres Český Krumlov	13 999 000 Kč	60 082 Kč	233 m²	1 220 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 209 dní	-15 %	1.0
9	Prodej souboru dvou rekreačních chat, osada Vřesná, obec Frymburk, okr. Český Krumlov	Frymburk, okres Český Krumlov	9 270 000 Kč	37 080 Kč	250 m²	1 553 m²	Rodinný	Cihlová	Přízemní	Samostatný	Velmi dobrý	● 443 dní	0 %	1.0
10	Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 613 m²	Frymburk, okres Český Krumlov	12 900 000 Kč	86 000 Kč	150 m²	613 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Řadový	Velmi dobrý	● 208 dní	0 %	1.0
11	Prodej rodinného domu 255 m², pozemek 791 m²	Frymburk, okres Český Krumlov	13 500 000 Kč	52 941 Kč	255 m²	791 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Samostatný	Velmi dobrý	● 168 dní	-7 %	1.0
12	NA PRODEJ - rohový prostorový dům 5+kk se zastřešenou terasou a přístřeškem na auta - Frymburk, Lipno	Frymburk, okres Český Krumlov	7 895 000 Kč	66 907 Kč	118 m²	482 m²	Rodinný	Cihlová	Patrový	Rohový	Velmi dobrý	● 60 dní	0 %	1.0

TRANSAKČNÍ CENY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zavkládováno	Název a adresa	Zastav. plocha	Podlah. plocha	Plocha pozemku	Plocha podlaží	Ostatní stavby	Cena
12.1.2023	rodinný dům, č.p. 345 Frymburk 345, Frymburk	77 m²	87 m²	309 m²	2	ne	7 310 000 - 8 090 000 Kč
20.4.2023	rodinný dům, č.p. 66 Frymburk 66, Frymburk	119 m²	94 m²	1 225 m²	1	ano	570 000 - 630 000 Kč
9.7.2024	rodinný dům, č.p. 215 Frymburk 215, Frymburk	115 m²	155 m²	324 m²	2	ne	7 500 000 - 8 300 000 Kč

Rybná 716/ 24,110 00, Praha 1
Telefon: +420 607 466 999
Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz

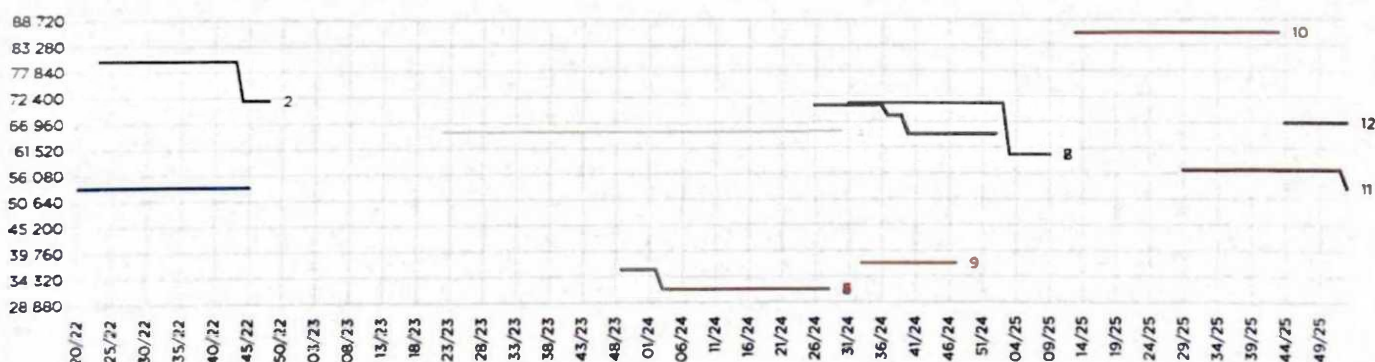


zoo reality®

24.10.2024	rodinný dům, č.p. 107 Frymburk 107, Frymburk	76 m ²	102 m ²	951 m ²	2	ano	4 750 000 - 5 250 000 Kč
22.11.2024	rodinný dům, č.p. 101 Frymburk 101, Frymburk	92 m ²	72 m ²	823 m ²	1	ano	5 220 000 - 5 780 000 Kč
5.2.2025	rodinný dům, č.p. 180 Frymburk 180, Frymburk	101 m ²	79 m ²	1 136 m ²	1	ano	17 449 000 - 18 551 000 Kč
5.2.2025	rodinný dům, č.p. 293 Frymburk 293, Frymburk	103 m ²	183 m ²	697 m ²	2	ne	10 649 000 - 11 751 000 Kč
7.10.2025	rodinný dům, č.p. 40 Frymburk 40, Frymburk	501 m ²	394 m ²	1 090 m ²	1	ne	1 140 000 - 1 260 000 Kč
21.11.2025	rodinný dům, č.p. 58 Frýdava 58, Přední Výtoň	69 m ²	54 m ²	69 m ²	1	ne	0 - 20 000,0 €

GRAF VÝVOJE CEN

Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení. Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok.

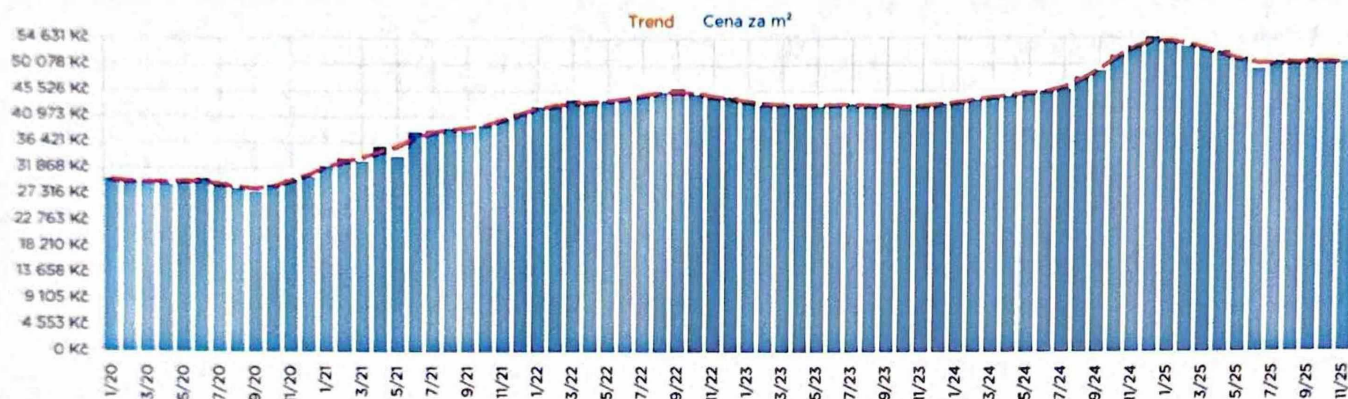


Rybná 716/ 24,110 00, Praha 1
Telefon: +420 607 466 999
Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz

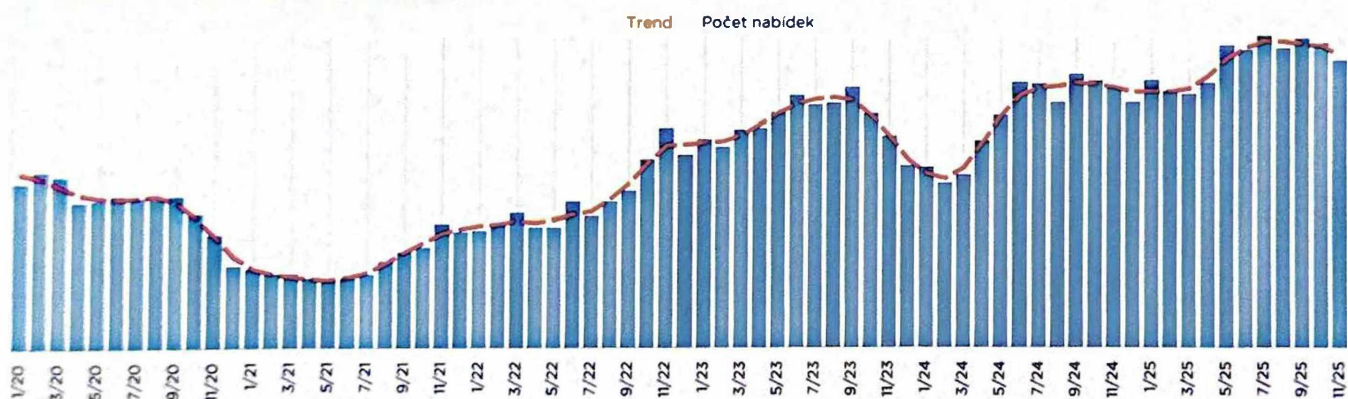


zoo reality®

VÝVOJ CENY



VELIKOST NABÍDKY

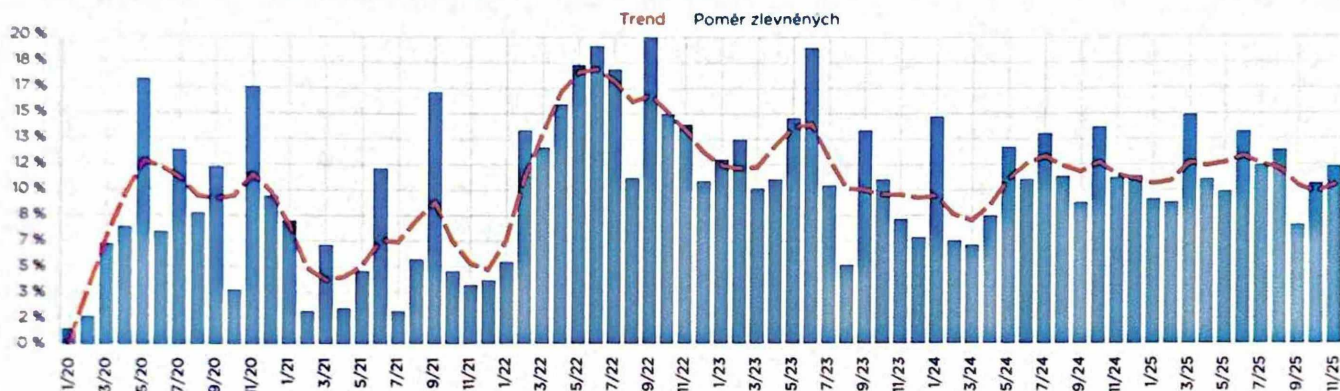


Rybná 716/ 24,110 00, Praha 1
 Telefon: +420 607 466 999
 Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz

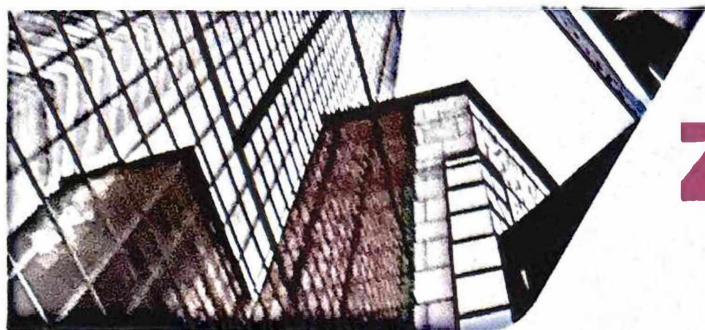


zoo reality®

POMĚR ZLEVNĚNÝCH NABÍDEK



Rybná 716/ 24,110 00, Praha 1
 Telefon: +420 607 466 999
 Email: info@zooreality.cz
www.zooreality.cz



VÝPOČTOVÁ ČÁST

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE NABÍDKOVÝCH CEN

POZEMEK			STAVBA			CELKEM
	CENA/M ²	CENA	CENA/M ²	CENA STAVBY	KOREKCE DLE STAVU	VÝSLEDNÁ CENA
MAXIMUM	11 723 Kč	5 603 594 Kč	27 495 Kč	2 942 060 Kč	1 765 236 Kč 60 %	10 310 890 Kč

KOEFICIENTY KOREKCE CENY

Novostavba	+35 %
Kompletně vybavený	+25 %

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Maximum **10 310 890 Kč**

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE TRANSAKČNÍCH CEN Z KATASTRU

POZEMEK			STAVBA			CELKEM
	CENA/M ²	CENA	CENA/M ²	CENA STAVBY	KOREKCE DLE STAVU	VÝSLEDNÁ CENA
MAXIMUM	11 723 Kč	5 603 594 Kč	45 646 Kč	4 884 200 Kč	2 930 520 Kč 60 %	13 418 314 Kč

KOEFICIENTY KOREKCE CENY

Novostavba	+35 %
Kompletně vybavený	+25 %

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Maximum **13 418 314 Kč**

DOPORUČENÁ PRODEJNÍ CENA

11 500 000 Kč

Vytvořeno dne: 29.12.2025

Předmět: Prodej rodinného domu Frymburk č.p. 564

Od: [REDACTED]

Datum: 04.01.2026 21:41

Komu: <podatelna@frymburk.info>, <tajemnik@frymburk.info>

Vážený pane starosto, vážený pane tajemníku, vážené zastupitelstvo městyse Frymburk,

v souladu s předkupním právem v kupní smlouvě k pozemku parc. č. 778/323, bych Vám rád nabídl k prodeji rodinný dům postavený na uvedeném pozemku. V příloze zasílám nutné podklady k prodeji.

K tomuto kroku jsme přistoupili z důvodu omezení finančních zdrojů a velkému pracovnímu vytížení mimo Jihočeský kraj. Již není v mých silách do zaměstnání dojíždět. I přes velkou oblíbenost dané lokality bohužel musím přistoupit k prodeji.

Děkuji Vám za spolupráci,
s přáním hezkého dne,
Pňáček Petr.

— Přílohy: —

Posudek RD Frymburk - 02.01.2026 - 10-51.pdf	2,1 MB
Document.pdf	576 KB

Vážený pane starosto, vážený pane tajemníku, vážené zastupitelstvo městyse Frymburk,

v souladu s předkupním právem v kupní smlouvě k pozemku parc. č. 778/323, bych Vám rád nabídl k prodeji rodinný dům postavený na uvedeném pozemku. V p
K tomuto kroku jsme přistoupili z důvodu omezení finančních zdrojů a velkému pracovnímu vytížení mimo Jihočeský kraj. Již není v mých silách do zaměst

Děkuji Vám za spolupráci,

████████████████████

██████████

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 037193/2027

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - rodinného domu č.p. 564 a pozemků p.č. 778/423 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 564 a p.č. 778/323 - trvalý travní porost.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247, 381 01 Český Krumlov

Číslo posudku v evidenci znalce: 215/2026

Zadavatel:



Číslo jednací: není přiděleno

OBVYKLÁ CENA	9 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.04.2026

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 16.04.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci -rodinného domu č.p. 564 a pozemků p.č. 778/423 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 564 a p.č. 778/323 - trvalý travní porost. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 2529, pro obec a k.ú. Frymburk u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny v rámci předkupního práva pro Městys Frymburk.

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

Nemovitá věc je užívána v souladu s jejím určením.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.04.2026 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. a realitního makléře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:

- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 2529 v k.ú. Frymburk

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo za účasti znalce, kde byla získána veškerá dostupná data o oceňované nemovité věci (např. velikost jednotlivých místností, vybavení, konstrukce, existence inž. sítí, tvar, dispozice atd.).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografie. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Frymburk, k.ú. Frymburk
Adresa nemovité věci: Frymburk 564, 382 79 Frymburk

Místopis

Městys Frymburk je významný především svou polohou na Občanská vybavenost : nákupní středisko s prodejnou elektro, železářství, drogerie a papírnictví veřejná knihovna, pošta, poštovní spořitelna bankomat KB zdravotní středisko - praktický lékař pro dospělé, dětský lékař, zubní lékař lékařská služba, taxislužba, zastávka ČSAD, převoz Frymburk - Frýdava (květen - říjen).

Občanská vybavenost kompletní v Českém Krumlově (cca 23 km).

Pracovní příležitosti - v místě Hotel Frymburk a další možnosti, dále dojíždění (Č.Krumlov, Kaplice, České Budějovice, ...)

Dopravní dostupnost - ČSAD a dále po silnici II. třídy směr z Českého Krumlova a dále do Lipna nad Vltavou. břehu Lipenského jezera. Ideální podmínky pro život. Služby pro cestovní ruch na vysoké úrovni.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

778/334

Městys Frymburk, č. p. 78, 38279 Frymburk

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je novostavba samostatně stojícího rodinného domu v severní okrajové části městyse Frymburk. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený rodinný dům, jehož výstavba probíhala v letech 2021 až 2025. Stavba je napojena na veřejné rozvody elektrické energie, vodovodu a kanalizace.

Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu z cihelného zdiva tl. 37,5 cm, opatřenou kontaktním zateplovacím systémem. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a betonovou taškovou krytinou. Okna jsou plastová, vnitřní omítky štukové. Interiérové dveře jsou dýhované. Podlahové konstrukce jsou betonové, s nášlapnými vrstvami z vinylu a keramické dlažby.

Vytápění objektu je zajištěno tepelným čerpadlem vzduch–voda, přičemž v celém domě je provedeno podlahové vytápění. Jako doplňkový, alternativní zdroj vytápění slouží krbová vložka. Ohřev teplé užitkové vody je řešen v kombinaci s ústředním vytápěním.

Pozemek náležející k domu je částečně oplocen. Parkovací stání na pozemku jsou provedena se zpevněným povrchem ze zámkové dlažby.

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo
Komentář: Zástavní právo smluvní a předkupní právo - není zohledněno v obvyklé ceně	

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 564

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 564

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 564

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
BJ 3+kk	99,22 m ²	1,00	99,22 m ²
			99,22 m²
			99,22 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	133,00	2,50 m
	133,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(133)*(2,50) = 332,50
Z	zastřešení	133*3,3/2 = 219,45
Obestavěný prostor - celkem:		551,95 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	omítka+EPS
9. Vnější obklady	omítka
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dýhované
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	pvc+ ker. dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	spojené s ÚT
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyně novodobá
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod antén

Jednotková cena	9 840 Kč/m ³
Množství	551,95 m ³
Reprodukční cena	5 431 188 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	385 614	385 614	7,13
2. Zdivo	22,30	1 211 155	1 211 155	22,41
3. Stropy	8,40	456 220	456 220	8,44
4. Střecha	5,20	282 422	282 422	5,23
5. Krytina	3,20	173 798	173 798	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,80	43 450	43 450	0,80
7. Vnitřní omítky	6,20	336 734	336 734	6,23
8. Fasádní omítky	3,10	168 367	168 367	3,12
9. Vnější obklady	0,40	21 725	21 725	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	124 917	124 917	2,31
11. Schody	2,40	130 349	130 349	2,41
12. Dveře	3,30	179 229	179 229	3,32
13. Okna	5,20	282 422	282 422	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	119 486	119 486	2,21

15. Podlahy ostatních místností	1,10	59 743	59 743	1,11
16. Vytápění	4,40	238 972	238 972	4,42
17. Elektroinstalace	4,10	222 679	222 679	4,12
18. Bleskosvod	0,60	32 587	32 587	0,60
19. Rozvod vody	3,00	162 936	162 936	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,80	97 761	97 761	1,81
21. Instalace plynu	0,50	27 156	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	152 073	152 073	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	27 156	27 156	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,10	276 991	276 991	5,13
25. Záchod	0,40	21 725	21 725	0,40
26. Ostatní	3,60	195 523	195 523	3,62
Upravená reprodukční cena		5 404 032 Kč		
Množství		551,95 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		9 791 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	133
Užitná plocha (UP)	[m ²]	99
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	551,95
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 791
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 791
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 404 142
Stáří	roků	1
Další životnost	roků	99
Opotřebení	%	1,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 350 101

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Frymburk, p.č.: 778/150				
Popis: Jedná se o pozemek ve novém sousedním ZTV. Prodej uskutečněn dle KN 05/2023.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-2384/2023-302+HB index		1,09		
velikost pozemku - větší		1,04		
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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 700 000	1 029	4 567,54	1,13	5 161,32



Název: Pozemek Frymburk, p.č.: 778/238				
Popis: Jedná se o pozemek ve novém sousedním ZTV. Prodej uskutečněn dle KN 08/2023.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-3390/2023-30+HB index		1,09		
velikost pozemku - větší		1,02		
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 450 500	989	4 500,00	1,11	4 995,00

Název: Pozemek Frymburk, p.č.: 231/272, 231/230				
Popis: Jedná se o pozemek ve novém sousedním ZTV. Prodej uskutečněn dle KN 01/2024.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-873/2024-302+HB index	1,07			
velikost pozemku - .	0,98			
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 - .	0,80			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 450 500	594	7 492,42	0,84	6 293,63

Minimální jednotková porovnávací cena	4 995,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 483,32 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 293,63 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastrálním území Frymburk a v územním plánu jsou vedeny v zastavěném území. Vzhledem k velikosti, lokalitě a vybavení pozemků odhadují tržní hodnotu pozemků na základě znalosti trhu a výsledku porovnávací metody ve výši 5016 Kč/m².

Jednotková cena za m² plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Ocenění je informativní a je uvedenou za předpokladu volného stavebního pozemku nezatíženého stavbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	778/323	478	5 483,00		2 620 874
zastavěná plocha a nádvoří	778/423	133	5 483,00		729 239

3. Porovnávací hodnota**3.1. RD č.p. 564**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	99,22 m ²
Obestavěný prostor:	551,95 m ³
Zastavěná plocha:	133,00 m ²
Výměra pozemku:	611,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	RD Lipno nad Vltavou - Slupečná	
Lokalita:	Slupečná č.p. 271	
Popis:	Jedná se o samostatně stojící RD (dřevostavba) z roku 2008 s garáží v domě. RD je dřevostavbou, stropy dřevěné, střecha polovalbová s krytinou bet. taška, podlahy dřevěné s povrchem plovoucí a ker. dlažba, omítky SDK s nátěry a vnější zateplené s tenkovrstvou omítkou, okna dřevo-plast, int. dveře dýha, vnější obklady dřevěné, schodiště masiv. Venkovní žaluzie Vytápění el. přímotopy, TUV el. bojler. RD je napojen na obecní el., vodovod a kanalizaci.	
Pozemek:	998,00 m ²	
Užitná plocha:	132,00 m ²	
Zastavěná plocha:	116,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V-104/2024-302	1,00	
K2 Velikosti objektu - větší	1,04	
K3 Poloha - .	1,00	
K4 Provedení a vybavení - RD 2008	1,10	
K5 Celkový stav - RD 2008	1,10	
K6 Vliv pozemku - větší	0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - V-104/2024-302; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - RD 2008; Celkový stav - RD 2008; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena
	[m ²]	Kč/m ²
9 550 000	132,00	72 348
		Celkový koef.
		Kc
		1,23
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		88 988



2.	RD Lipno nad Vltavou - Slupečná	
Lokalita:	Slupečná č.p. 282	
Popis:	Jedná se o samostatně stojící RD (dřevostavba) z roku 2008 s garáží v domě. RD je dřevostavbou, stropy dřevěné, střecha polovalbová s krytinou bet. taška, podlahy dřevěné s povrchem plovoucí a ker. dlažba, omítky SDK s nátěry a vnější zateplené s tenkovrstvou omítkou, okna dřevo-plast, int. dveře dýha, vnější obklady dřevěné, schodiště masiv. Venkovní žaluzie Vytápění el. přímotopy, TUV el. bojler. RD je napojen na obecní el., vodovod a kanalizaci.	

Pozemek: 736,00 m²
Užitná plocha: 132,00 m²
Zastavěná plocha: 116,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-3879/2023-302+HB index 1,10
K2 Velikosti objektu - větší 1,06
K3 Poloha - . 1,00
K4 Provedení a vybavení - RD 2008 1,05
K5 Celkový stav - RD 2008 1,05
K6 Vliv pozemku - menší 1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - V-3879/2023-302+HB index; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - RD 2008; Celkový stav - RD 2008; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 000 000	132,00	68 182	1,32	90 000

3. RD Lipno nad Vltavou - Slupečná

Lokalita: Slupečná 289, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38278, Česká republika
Popis: RD výstavba v r. 2008, v rekreačním areálu Villapark Lipno Dreams. Zahrada o velikosti 677 m² (pozemek parc. č. 442/11). Dispozice domu: Přízemí: obývací pokoj s krbem, spojený s jídelní a kuchyňskou částí; dále jedna ložnice, koupelna s WC, chodba, úložný prostor pod schody. Podkroví: hala, ze které se vstupuje do dalších místností - tří samostatných ložnic (s balkonem) a dvou koupelen, vč. WC. Dům má garáž pro jedno auto. Prodej je včetně veškerého původního vybavení.

Pozemek: 736,00 m²
Užitná plocha: 114,97 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-4839/2024-302+HB index 1,07
K2 Velikosti objektu - menší 0,97
K3 Poloha - . 1,00
K4 Provedení a vybavení - RD 2008 1,00
K5 Celkový stav - RD 2008 1,00
K6 Vliv pozemku - větší 1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - V-4839/2024-302+HB index; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - RD 2008; Celkový stav - RD 2008; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 7.11.2024	114,97	82 630	1,07	88 414

Srovnatelné nemovité věci

upr. jedn. cena

cena [Kč] výměra j. cena K1 K2 K3 K4 K5 K6 K7 KC

1. RD Lipno nad Vltavou - Slupečná	88 988,-
9 550 000,- 132 72 348,- 1,00 1,04 1,00 1,10 1,10 0,98 1,00 1,23	
2. RD Lipno nad Vltavou - Slupečná	90 000,-
9 000 000,- 132 68 182,- 1,10 1,06 1,00 1,05 1,05 1,03 1,00 1,32	
3. RD Lipno nad Vltavou - Slupečná	88 414,-
9 500 000,- 115 82 630,- 1,07 0,97 1,00 1,00 1,00 1,03 1,00 1,07	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 564 a pozemků p.č. 778/423 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 564 a p.č. 778/323 - trvalý travní porost. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 2529, pro obec a k.ú. Frymburk u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **90.708 Kč/m² užité plochy, tj. 9.000 mil.Kč.**

Minimální jednotková porovnávací cena	88 414 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 134 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 000 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	9 000 000 Kč
Jednotková cena	90 708 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 000 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 564	5 350 101,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	3 350 113,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. RD č.p. 564	9 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota	9 000 000 Kč
Reprodukční hodnota	5 404 142 Kč
Věcná hodnota	8 700 214 Kč
z toho hodnota pozemku	3 350 113 Kč

Obvyklá cena	9 000 000 Kč
slovy: Devět milionů Kč	

Silné stránky

- + bazén
- + lokalita

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 564 a pozemků p.č. 778/423 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 564 a p.č. 778/323 - trvalý travní porost. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 2529, pro obec a k.ú. Frymburk u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **90.708 Kč/m² užitné plochy, tj. 9.000 mil.Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, provedení, stavebně technického stavu, obdobné výměry, aj. K dispozici byly aktuální údaje o srovnávaných nemovitých věcech. 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 nebo medián upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

Pro určení ceny zjištěné:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 564 a pozemků p.č. 778/423 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 564 a p.č. 778/323 - trvalý travní porost. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 2529, pro obec a k.ú. Frymburk u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **84.761 Kč/m² užitné plochy, tj. 9.000 mil.Kč.**

Obvyklá cena	9 000 000 Kč
slovy: Devět milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 14.4.2026	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. fakturuou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným jako znalecká kancelář v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů ve smyslu § 6 ZnalZ pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 037193/2027.

V Českém Krumlově 16.04.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 037193/2027

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 14.4.2026	3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 11:35:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545481 Frymburk

Kat.území: 635260 Frymburk

List vlastnictví: 2529

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
778/323	478	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
778/423	133	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Frymburk, č.p. 564, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 778/423				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

na dobu 10 let od uzavření této smlouvy.

Oprávnění pro

Městys Frymburk, č.p. 78, 38279 Frymburk, RČ/IČO: 00245861

Povinnost k

Parcela: 778/323, Parcela: 778/423

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 08:16:55. Zápis proveden dne 06.01.2020.

V-6174/2019-302

Pořadí k 11.12.2019 08:16

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost umístění distribuční soustavy - zemní kabel NN, piliř s kabelovou skříní s právem zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu v rozsahu GP 3096-33/2020.

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: 778/323

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná CB-014330056517/009 ze dne 01.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2020 09:00:33. Zápis proveden dne 26.11.2020.

V-5209/2020-302

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 21.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 15:07:48. Zápis proveden dne 05.03.2026.

V-394/2026-302

Pořadí k 29.10.2020 09:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 11:35:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545481 Frymburk

Kat.území: 635260 Frymburk

List vlastnictví: 2529

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000813954 ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 11:00:05. Zápis proveden dne 05.08.2021; uloženo na prac. Český Krumlov

V-4115/2021-302

Pořadí k 14.07.2021 11:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000813954 ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 11:00:05. Zápis proveden dne 05.08.2021; uloženo na prac. Český Krumlov

V-4115/2021-302

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000813954 ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 11:00:05. Zápis proveden dne 05.08.2021; uloženo na prac. Český Krumlov

V-4115/2021-302

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000813954 ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 11:00:05. Zápis proveden dne 05.08.2021; uloženo na prac. Český Krumlov

V-4115/2021-302

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 08:16:55. Zápis proveden dne 06.01.2020.

V-6174/2019-302

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
778/323	93621	478

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 2

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 11:35:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545481 Frymburk

Kat.území: 635260 Frymburk

List vlastníctví: 2529

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.04.2026 11:48:54

Podpis, razitko:

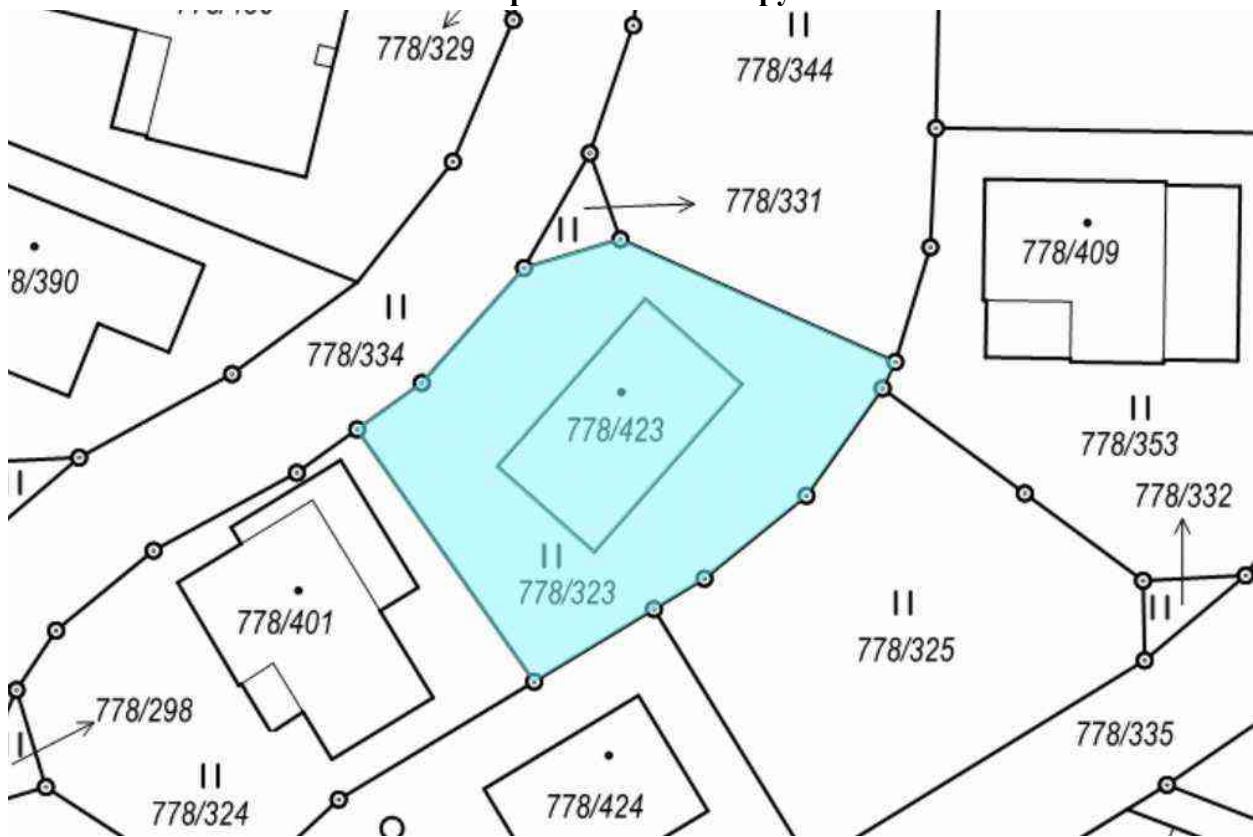
Rizeni PU:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 3

Kopie katastrální mapy



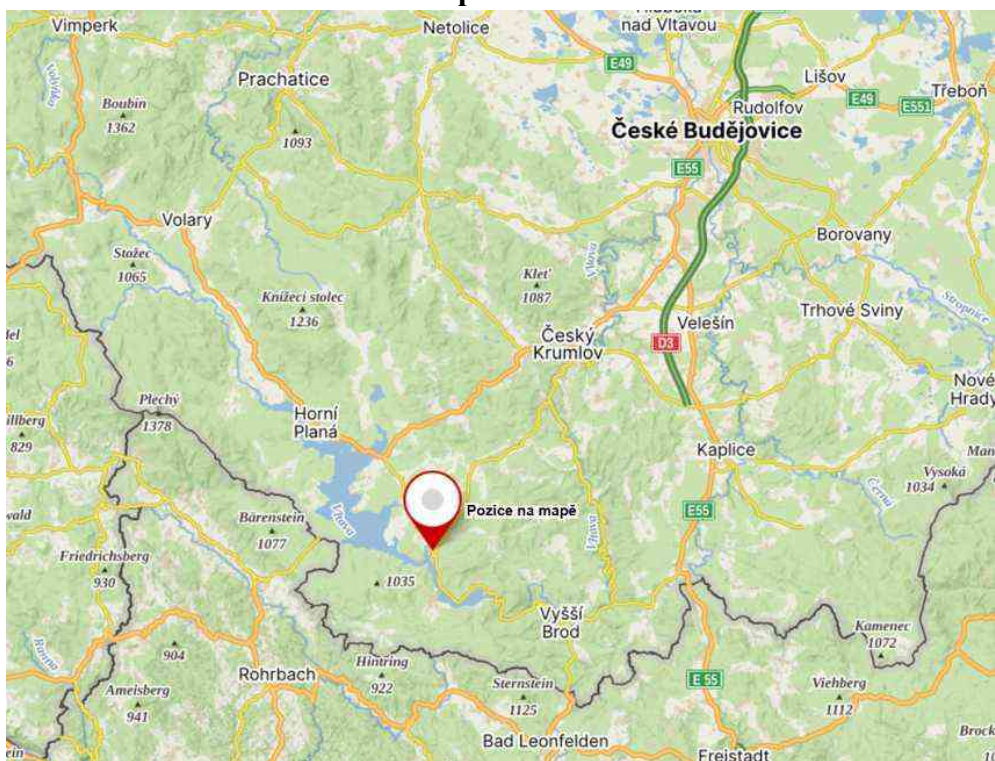
k.ú. Frymburk

Kopie katastrální mapy

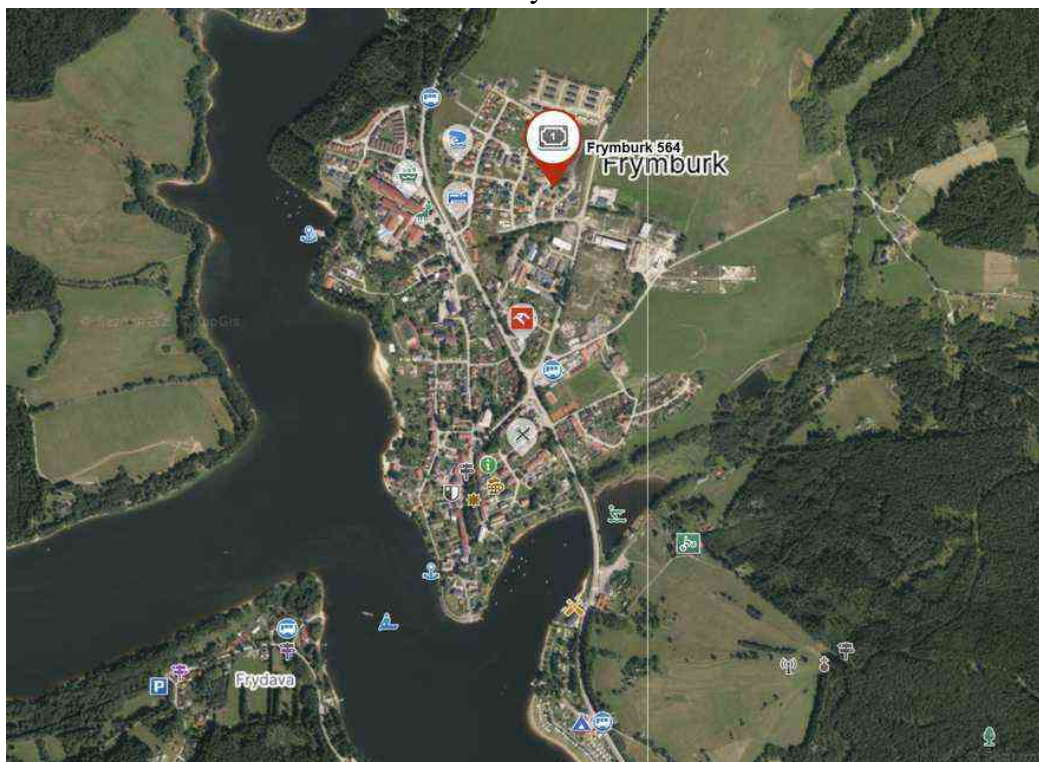


ortofoto

Mapa oblasti



Obec Frymburk



umístění nemovité věci v obci

Fotodokumentace ze dne 14.4.2026



Fotodokumentace ze dne 14.4.2026



Fotodokumentace ze dne 14.4.2026



Vážený pane starosto a členové Zastupitelstva městyse Frymburk,

Reaguji na Vaši odpověď vedenou pod číslem jednacího UMF – 1523/2026 ze dne 12.3. 2026.

Děkuji za projednání mé nabídky na zasedání Zastupitelstva městyse Frymburk ze dne 2.3.2026. Rovněž také děkuji za poskytnuté informace ohledně využití Vašeho předkupního práva. V této věci bych rád napravit zjištěné nedostatky nabídky, kterou jsem Vám učinil a je tak i zjevné z Vaší odpovědi.

Doplnění nabídky:

V souladu s předkupním právem bych Vám rád nabídl jako jeden celek pozemek č.778/323, pozemek č. 778/423 jehož součástí je stavba rodinný dům č.p. 564.

V předchozí nabídce toto nebylo dostatečně pojmenováno, ačkoliv jsem avizoval, že jde právě o prodej rodinného domu a pozemků s ním souvisejících. Věřím, že nyní je předmět nabídky plně specifikován.

V příloze naleznete Znalecký posudek opatřený znaleckou doložkou. V posudku je uvedena cena v místě a čase obvyklá.

Vaši nabídku na odkup samotného pozemku kolem domu musím odmítnout. Došlo by k rozdělení funkčního celku a tím znehodnocení nemovitosti jako takové.

V tuto chvíli jsem se již vrátil z dlouhé pracovní cesty mimo Českou republiku a pokud bude přínosné - jsem plně k dispozici pro osobní projednání.

Děkuji za spolupráci,

S pozdravem



Vážený pane starosto a členové Zastupitelstva městyse Frymburk,

Reaguji na Vaši odpověď vedenou pod číslem jednacího UMF – 1523/2026 ze dne 12.3.2026.

Děkuji za projednání mé nabídky na zasedání Zastupitelstva městyse Frymburk ze dne 2.3.2026. Rovněž také děkuji za poskytnuté informace ohledně využití Vašeho předkupního práva. V této věci bych rád napravit zjištěné nedostatky nabídky, kterou jsem Vám učinil a je tak i zjevné z Vaší odpovědi.

Doplnění nabídky:

V souladu s předkupním právem bych Vám rád nabídl **jako jeden celek pozemek č.778/323, pozemek č. 778/423 jehož součástí je stavba rodinný dům č.p. 564.**

V předchozí nabídce toto nebylo dostatečně pojmenováno, ačkoliv jsem avizoval, že jde právě o prodej rodinného domu a pozemků s ním souvisejících. Věřím, že nyní je předmět nabídky plně specifikován.

V příloze naleznete Znalecký posudek opatřený znaleckou doložkou. V posudku je uvedena cena v místě a čase obvyklá.

Vaši nabídku na odkup samotného pozemku kolem domu musím odmítnout. Došlo by k rozdělení funkčního celku a tím znehodnocení nemovitosti jako takové.

V tuto chvíli jsem se již vrátil z dlouhé pracovní cesty mimo Českou republiku a pokud bude přínosné - jsem plně k dispozici pro osobní projednání.

Děkuji za spolupráci,

S pozdravem

[Redacted signature]