

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 021026/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Mazurkovič-insolvence v.o.s. insolvenční správce dlužník ITT REAL CZ a.s. Dvořákova 868, 356 01 Sokolov
Číslo jednací:	KSCB 28 INS 20865/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lipno nad Vltavou č.p. 511, okres Český Krumlov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.03.2026
Zpracováno ke dni:	15.03.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 511/29, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 197/9267 na společných částech budovy č.p. 511 a pozemku parc. č. 55/101, 55/39 v obci Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov, katastrální území Lipno nad Vltavou na listu vlastnictví č. 1811.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku: prohlídka nemovitosti není umožněna. Doložena Kupní smlouva (V-5703/2021-302)

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, Kupní smlouva uzavřená dne 09.09.2021 (V-5703/2021-302)

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 511/29
Adresa předmětu ocenění:	Lipno nad Vltavou č.p. 511, okres Český Krumlov
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Lipno nad Vltavou
Ulice:	
Katastrální území:	Lipno nad Vltavou

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Bytová jednotka nebyla zpřístupněna. Veškeré informace o velikosti a dispozičním uspořádání byly převzaty z kupní smlouvy. Byla provedena pouze venkovní obhlídka. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 511/29, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 197/9267 na společných částech budovy č.p. 511 a pozemku parc. č. 55/101, 55/39 v obci Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov, katastrální území Lipno nad Vltavou na listu vlastnictví č. 1811.

4. Dokumentace a skutečnost

Prohlídka bytové jednotky nebyla umožněna, informace o velikosti bytové jednotky byly převzaty z doložené kupní smlouvy. Vybavení bytové jednotky je odhadnuto dle realitní inzerce sousedních jednotek v apartmánovém komplexu Riviera Lipno.

Nemovitost je přístupná přes pozemky v podílovém spoluvlastnictví – Společenství vlastníků Lipno 511. Pozemek parc.č. 55/1 (ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha) je v podílovém spoluvlastnictví fyzických osob, není přístup zajištěn věcným břemenem. Pozemky jsou regulovány jako plochy rekreace, jedná se o rekreační komplex, přístupný výhradně pro rezidenty. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažováno, že je přístup zajištěn v rámci dostavby budoucích bytových domů a řešení daného území.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve zděném bytovém domě – Riviera Lipno č.p. 511. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 2021.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 1+kk, příslušenství tvoří sklad umístěný na stejném podlaží, lodžie, sklep umístěný v 1 podzemním podlaží

3 NP		
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	35,20 m ²
Příslušenství	Sklad	4,20 m ²
Příslušenství	Lodžie	6,60 m ²
Příslušenství	Sklep	2,50 m ²
Podlahová plocha		35,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		48,50 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová, obytné místnosti jsou orientované na západ.

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní elektrokotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. 55/101 je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 511- bytový dům.

Pozemek parc.č. 55/39 o výměře 2513 m² je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na pozemku jsou vymezena parkovací stání k jednotlivým bytovým jednotkám. Sklon pozemku je mírně svažité. Oplocení pozemku - plotové dílce.

Oceňované nemovitosti jsou přístupné po zpevněné obecní cestě, dále přes pozemky 55/50, 55/58 v podílovém spoluvlastnictví Společenství vlastníků Lipno 511. Přístup přes pozemek parc.č. 55/1 není zajištěn, pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Jedná se o rezidenční areál přístupný výhradně pro rezidenty apartmánových komplexů umístěných v dané lokalitě. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažováno, že je přístup zajištěn.

Bytový objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravotních ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňovaná bytová jednotka není zatížena věcnými břemeny.

U pozemku parc.č. 55/39 je evidováno věcné břemeno dle listiny. Jedná o zřízení a provozování vedení distribuční soustavy, vodovodní a kanalizační vedení.

Lipno nad Vltavou se nachází cca 30 km jihozápadně od Českého Krumlova, 60 km od Českých Budějovic a je významnou rekreační oblastí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.03.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Lipno nad Vltavou
Katastrální území: Lipno nad Vltavou
Počet obyvatel: 686
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 416,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 603,00 Kč/m²**

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 spoluvl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,008}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,038}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. byt 511/29

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	5 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	56 369,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
l+kk:	35,20 *	1,00 =	35,20 m ²
lodžie:	6,60 *	0,20 =	1,32 m ²
sklad:	4,20 *	0,80 =	3,36 m ²
sklep:	2,50 *	0,80 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,88 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 5 let:

$$s = 1 - 0,005 * 5 = \mathbf{0,975}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,975 = \mathbf{1,300}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,008}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 56\,369,- \text{ Kč/m}^2 * 1,300 = 73\,279,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,88 \text{ m}^2 * 73\,279,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,008 * 1,030 = 3\,186\,310,63 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 186 310,63 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,008$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,008 * 1,000 * 1,030 = 1,038$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 603,-	1,038		1 663,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	55/101	584	1 663,91	971 723,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	55/39	2 513	1 663,91	4 181 405,83
Stavební pozemky - celkem			3 097		5 153 129,27

Pozemky - cena zjištěná celkem = **5 153 129,27 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na věcných břemenech

1.3. Věcné břemeno dle listiny - inženýrské sítě

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemky

= 5 153 129,27 Kč

1.3. věcné břemeno dle listiny - inženýrské sítě

= -10 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **5 143 129,27 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= **3 186 310,63 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 5 143 129,27 Kč

Spoluvlastnický podíl: 197 / 9 267

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,143\,129,27\text{ Kč} \cdot 197 / 9\,267 = 109\,333,82\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 109 333,82 Kč

Byt 511/29 - cena zjištěná

= **3 295 644,45 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. byt 511/29

3 295 644,50 Kč

1.1. Oceňovaný byt

3 186 310,63 Kč

1.2. pozemky

109 546,40 Kč

1.3. věcné břemeno dle listiny - inženýrské sítě

- 212,58 Kč

= 3 295 644,50 Kč

Cena zjištěná - celkem:

3 295 644,50 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

3 295 640,- Kč

slovy: Tři miliony dvě stě devadesát pět tisíc šest set čtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 511/29

Bytová jednotka č. 511/29, Lipno nad Vltavou č.p. 511, okres Český Krumlov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lipno nad Vltavou č.p. 511, okres Český Krumlov	35 m ²	cihlová	novostavba 2021	1+kk, 3 NP, sklad mimo byt, sklep, lodžie, parkovací stání na pozemku	bytový dům Riviera Lipno
1	Lipno nad Vltavou č.p. 319, okres Český Krumlov	38 m ²	cihlová	novostavba 2017	1+kk, 1 NP, terasa,	apartmánový komplex Korzo Lipno
2	Lipno nad Vltavou č.p. 511, okres Český Krumlov	42 m ²	cihlová	novostavba 2021	1+kk, sklep, lodžie, parkovací stání na pozemku	bytový dům Riviera Lipno
3	Lipno nad Vltavou č.p. 331, okres Český Krumlov	36 m ²	cihlová	novostavba 2023	1+kk, 1 NP, sklep, terasa,	apartmánový komplex Korzo Lipno

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	107 894,74 Kč	1	107 894,74 Kč	0.99	0.99	1	0.97	0.95	1	0.9031	119 463,31 Kč
2	104 761,90 Kč	1	104 761,90 Kč	1	0.97	1	1	1	1	0.97	108 001,96 Kč
3	138 888,89 Kč	1	138 888,89 Kč	0.99	1	1	1	0.95	1	0.9405	147 675,59 Kč
Celkem průměr											125 046,94 Kč
Minimum											108 001,96 Kč
Maximum											147 675,59 Kč
Směrodatná odchylka - s											20 417,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											104 629,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											145 464,63 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje bytových jednotek (apartmánů) v rekreační lokalitě Lipno nad Vltavou.

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, umístění v obci. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti bytových jednotek, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje konstrukci objektu. Stavebně technický stav je zohledněn koeficientem K4, K5 zohledňuje příslušenství a další vlastnosti objektu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$125\,046,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 35 \text{ m}^2$$

$$= 4\,376\,643 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

4 377 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 295 640 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 377 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 511/29, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 197/9267 na společných částech budovy č.p. 511 a pozemku parc. č. 55/101, 55/39 v obci Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov, katastrální území Lipno nad Vltavou na listu vlastnictví č. 1811.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.377.000 Kč

Slovy:čtyřimilionytřístasedmdesátsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.03.2026



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 021026/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu

Výřez z kupní smlouvy o umístění bytové jednotky a příslušenství
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 12:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: xxx pro Vladimír Mazurkovič, Mgr.

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545597 Lipno nad Vltavou

at.území: 684309 Lipno nad Vltavou

List vlastnictví: 1811

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	24674427	

Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./		Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	jednotky	nemovitosti
511/29	byt	obč.z.	394/18534
Vymezeno v:			
Parcela	55/101	zastavěná plocha a nádvoří	
			584m2
Součástí je stavba: Lipno nad Vltavou, č.p. 511, byt.dům, LV 602			
	55/39	sportoviště a	
		rekreační plocha	
			2513m2

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky existující na splacení úvěru v částce 2.062.000,-Kč, dílčí pohledávka z titulu nároku na smluvní pokuty do částky 4.330.200,- Kč. K zajištění budoucí, podmíněné pohledávky do částky 2.062.000,- Kč a další budoucí pohledávka do částky 4.330.200,- Kč.

Oprávnění pro

Zoxo Financial s.r.o., Guldenerova 547/4, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 24185141

Povinnost k

Jednotka: 511/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 17:28:29. Zápis proveden dne 10.02.2022.

V-292/2022-302

Pořadí k 18.01.2022 17:28

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Zoxo Financial s.r.o., Guldenerova 547/4, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 24185141

Povinnost k

Jednotka: 511/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 17:28:29. Zápis proveden dne 10.02.2022.

V-292/2022-302

Pořadí k 18.01.2022 17:28

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	55/101
Obec:	Lipno nad Vltavou [545597]
Katastrální území:	Lipno nad Vltavou [684309]
Číslo LV:	602
Výměra [m ²]:	584
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lipno nad Vltavou [84301] ; č. p. 511; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 55/101
Stavební objekt:	č. p. 511
Adresní místa:	č. p. 511

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	55/39
Obec:	Lipno nad Vltavou [545597]
Katastrální území:	Lipno nad Vltavou [684309]
Číslo LV:	602
Výměra [m ²]:	2513
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa

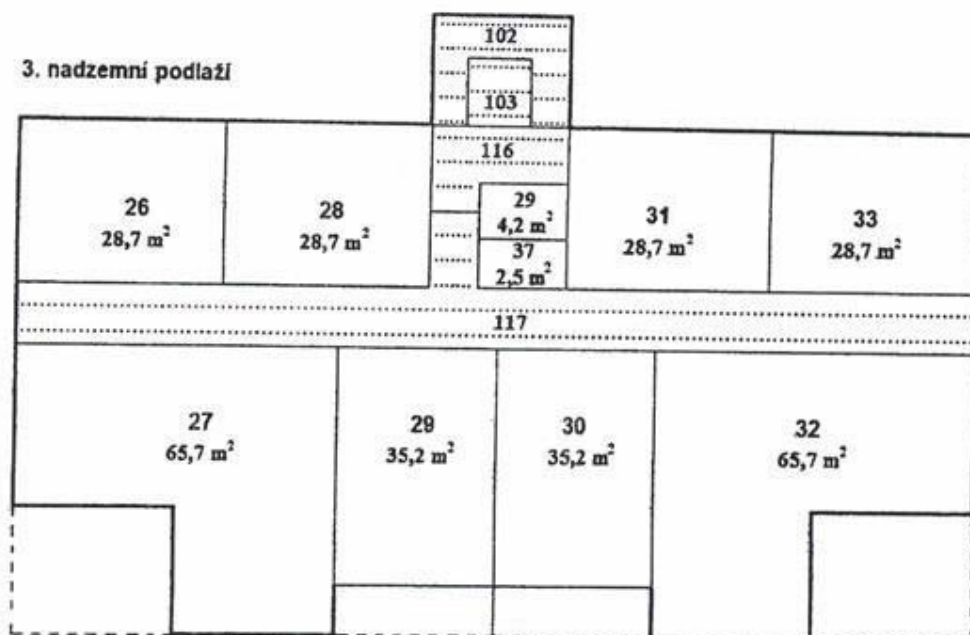


Výřez z územního plánu

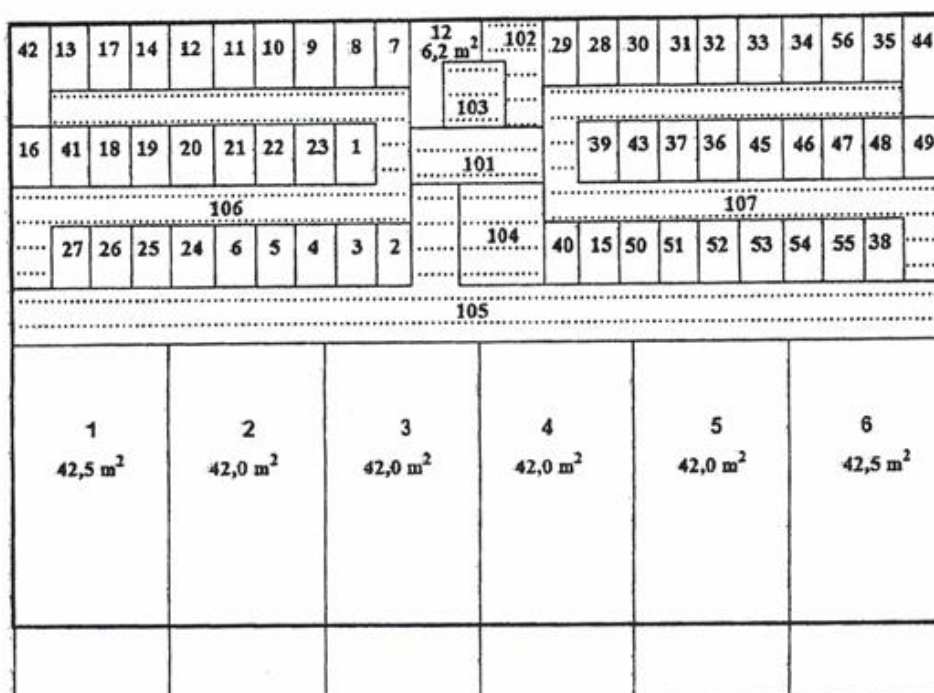


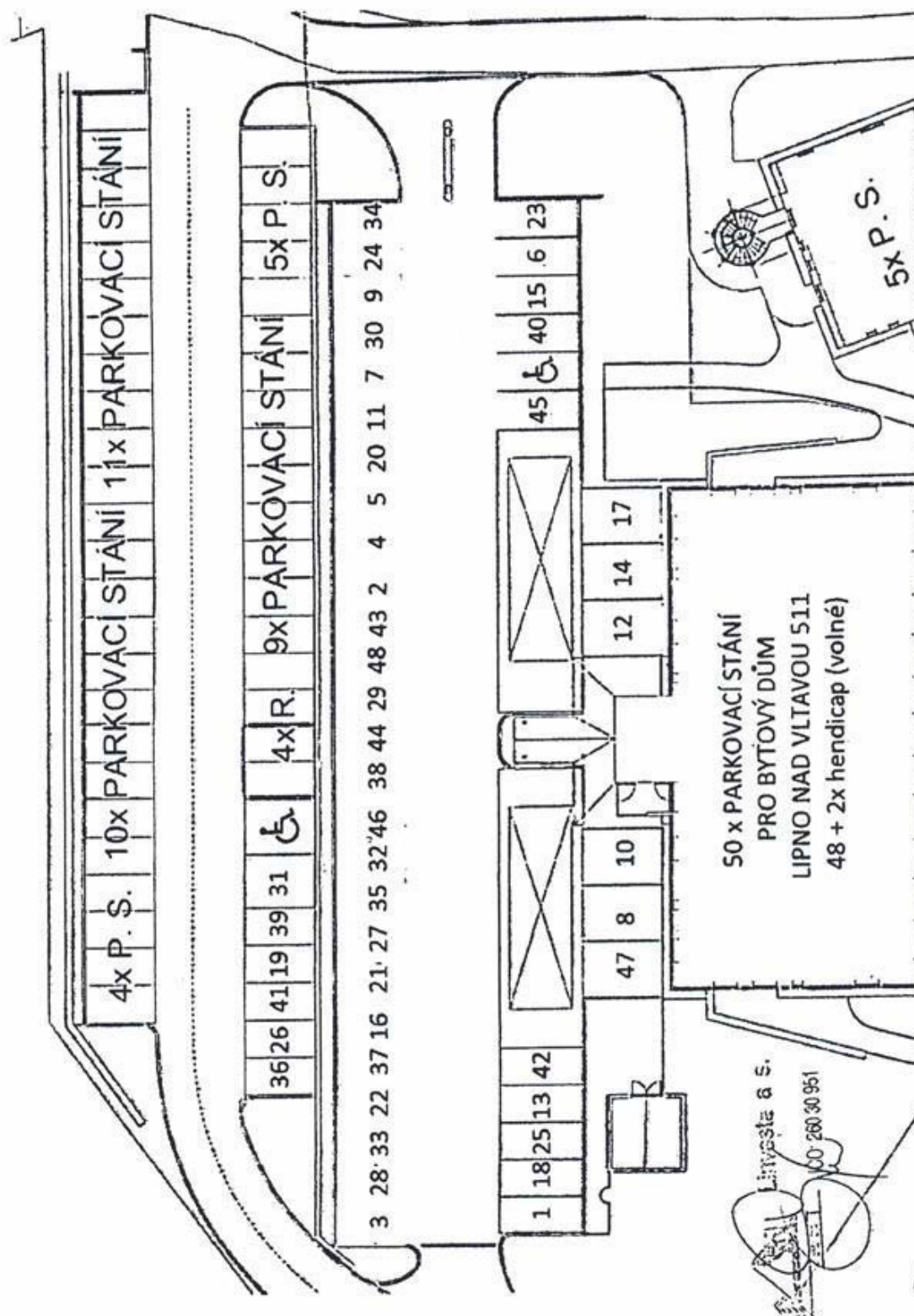
STAV	NÁVRH	
		PLOCHY BYDLENÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
	H	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ \
		PLOCHY REKREACE

Výřez z kupní smlouvy o umístění bytové jednotky a příslušenství



1. podzemní podlaží





Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

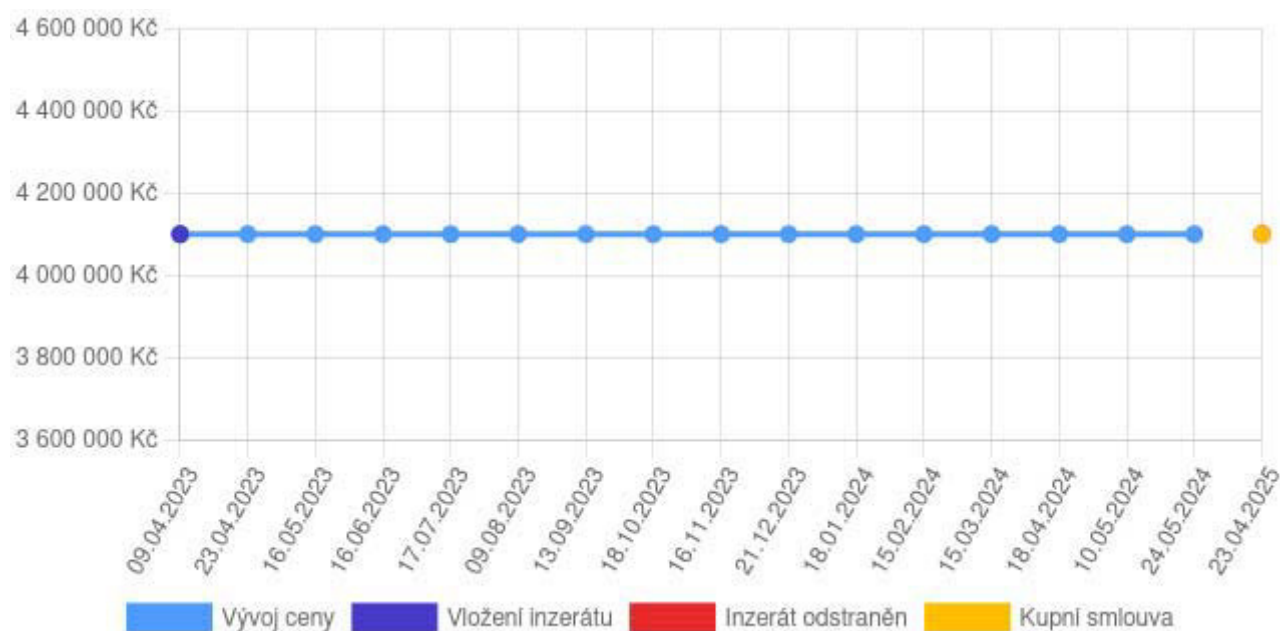
Lokalita	Lipno nad Vltavou č.p. 319, okres Český Krumlov	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2025	Číslo řízení	V-1773/2025-302
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Plyn	Ano
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	38 m ²
Podlahová plocha	38 m ²	Dispozice	1+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Zprostředkuji Vám prodej moderního investičního apartmánu 1+kk, který se nachází v klidné části Lipna nad Vltavou. Tato bytová jednotka v osobním vlastnictví je ideální pro vlastní relaxaci nebo jako investiční příležitost. Byt je součástí projektu Korzo Lipno, který za Vás zajistí správu nemovitosti. Tento proslulý apartmán disponuje velkou terasou a prostornou koupelnou. Samozřejmostí je obývací pokoj se vstupem na terasu a kuchyňská linka s vybavením. Byt je připraven k okamžitému a pohodlnému užívání až pro 4 osoby. Výhodou tohoto apartmánu je blízkost centra, kde najdete spoustu restaurací, kaváren a obchodů. Lipenská přehrada a okolí láká k vodním sportům a dalšímu turistickému vyžití. Každý apartmán bude nově vytápěn pomocí tepelných čerpadel a bude napojen na systém FVE - fotovoltaické elektrárny. Kontaktujte mne a zarezervujte si prohlídku.

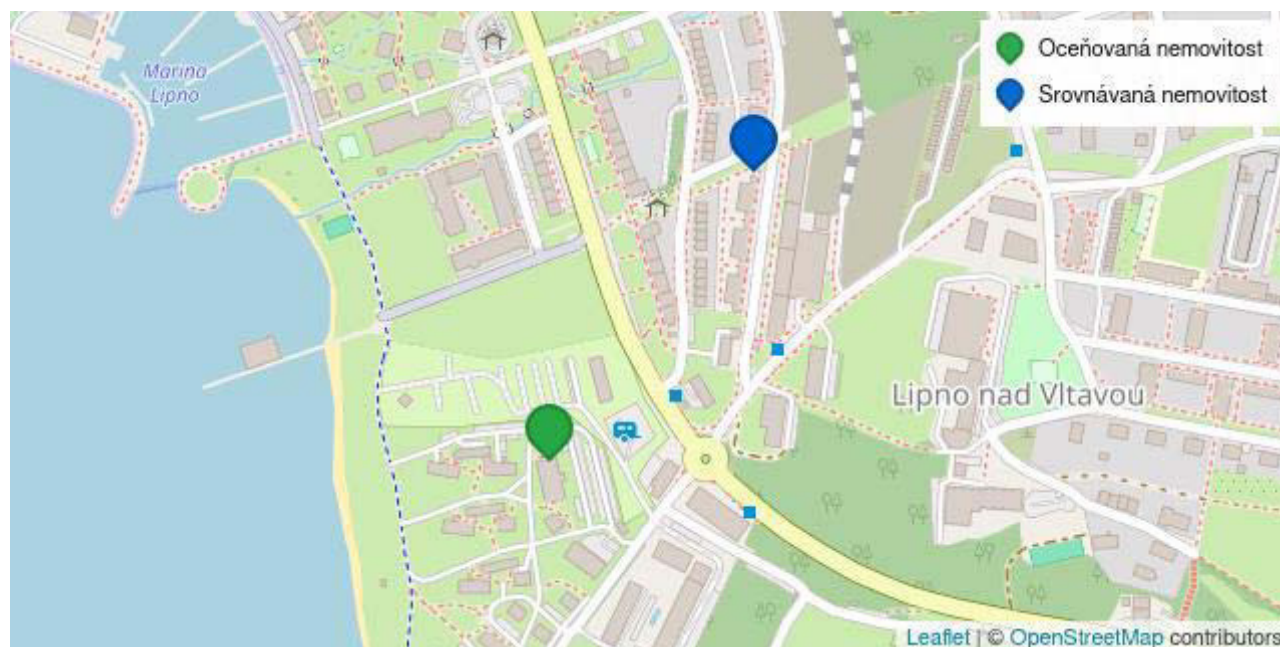
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

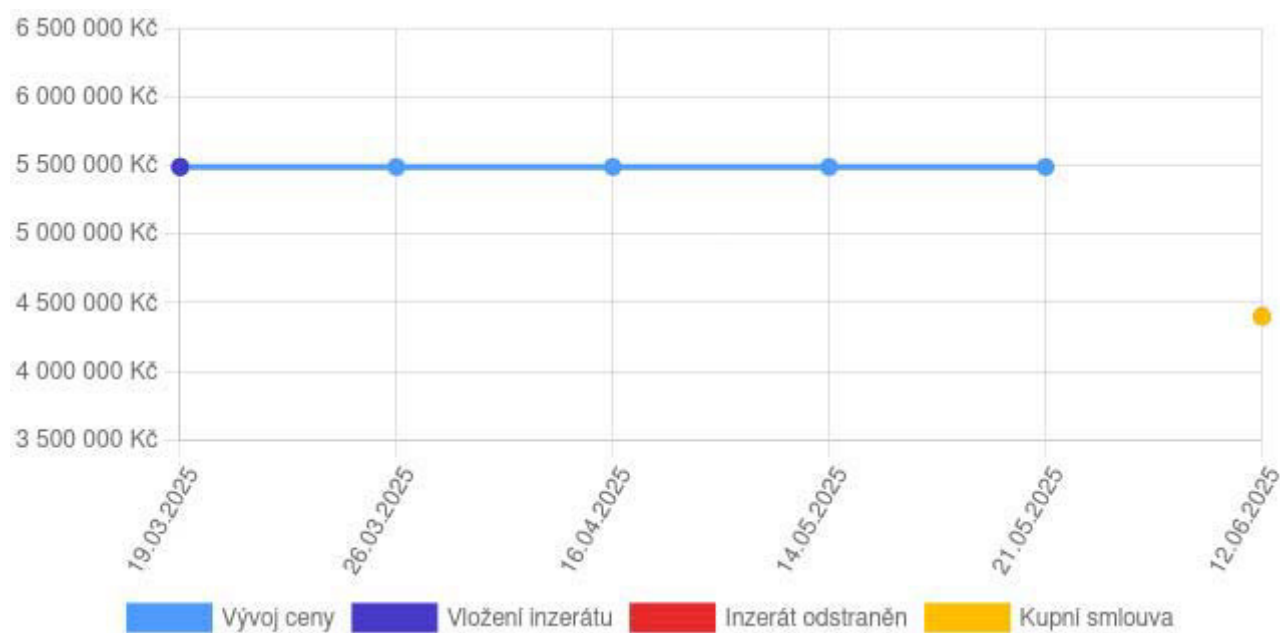
Lokalita	Lipno nad Vltavou č.p. 511, okres Český Krumlov	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2025	Číslo řízení	V-2750/2025-302
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	3 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	11 m ²	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	2021	Užitná plocha	42 m ²
Podlahová plocha	42 m ²	Dispozice	1+kk
Vytápění	Elektrokotel	Podlaží bytu	2

Představujeme tento moderní apartmán s balkonem a výhledem na vodu, který se nachází přímo u pláže v centru Lipna nad Vltavou v novostavbě projektu Riviera Lipno. Jednotka disponuje zádveřím s úložným prostorem, koupelnou s WC a velkou obývací částí spojenou s kuchyní. Z obývacího prostoru je vstup na prostorný balkon (dalších 10m²) s luxusním výhledem na vodu a západ slunce. Díky vhodné orientaci je celý byt plný přirozeného odpoledního světla. Funkčně řešená dispozice a kompletní vybavení poskytuje dostupné zázemí k rodinné rekreaci, pronájmu i bydlení. V ceně je zahrnut veškerý nábytek, skříň, rozkládací gauč, výklopná postel, kuchyňská linka, vybavení a elektrospotřebiče. Dále je v ceně i větší sklepní jednotka v suterénu a vlastní soukromé parkovací stání za závorou. Objekt byl postaven v roce 2021 a nachází se v docházkové vzdálenosti od centra obce, ale zároveň v soukromí. Před domem pláž, cyklostezka, hřiště, kousek od mariny a promenády, kde je k dispozici veškerá občanská vybavenost, pár minut na sjezdovky. Poloha největší vodní plochy v srdci Šumavy láká v každém ročním období. Na jaře a na podzim na cyklistiku, turistiku, jízdu na koních, či rybaření. V létě pak vítá zejména milovníky vodních sportů a jachtingu. Zima vládne zamrzlou krajinou, ideální na bruslení, lyžování a běžky. V okolí najdete vše co potřebujete k rekreaci, obchody, restaurace, Stezku korunami stromů, tělocvičnu, wellness, adrenalin park, marinu a další. ☒ Lokalita přímo u pláže Lipna nad Vltavou ☒ Prostorný balkon s výhledem na vodu ☒ Kompletní vybavení ☒ Sklepní kóje ☒ Parkovací stání za závorou Poříďte si nové rodinné sídlo v soukromé top lokalitě u vody v krásné přírodě, v podobě investice s pravidelným výnosem a dlouhodobým zhodnocením, kdy turistický ruch na Lipně roste a cílí na všechny čtyři sezóny. Exkluzivně nabízíme celoroční údržbu a správu pronájmu nové nemovitosti v období Vaší nepřítomnosti. Kontaktujte specialistu na investice v Lipenské lokalitě pro více informací, popřípadě si domluvte nezávaznou prohlídku.

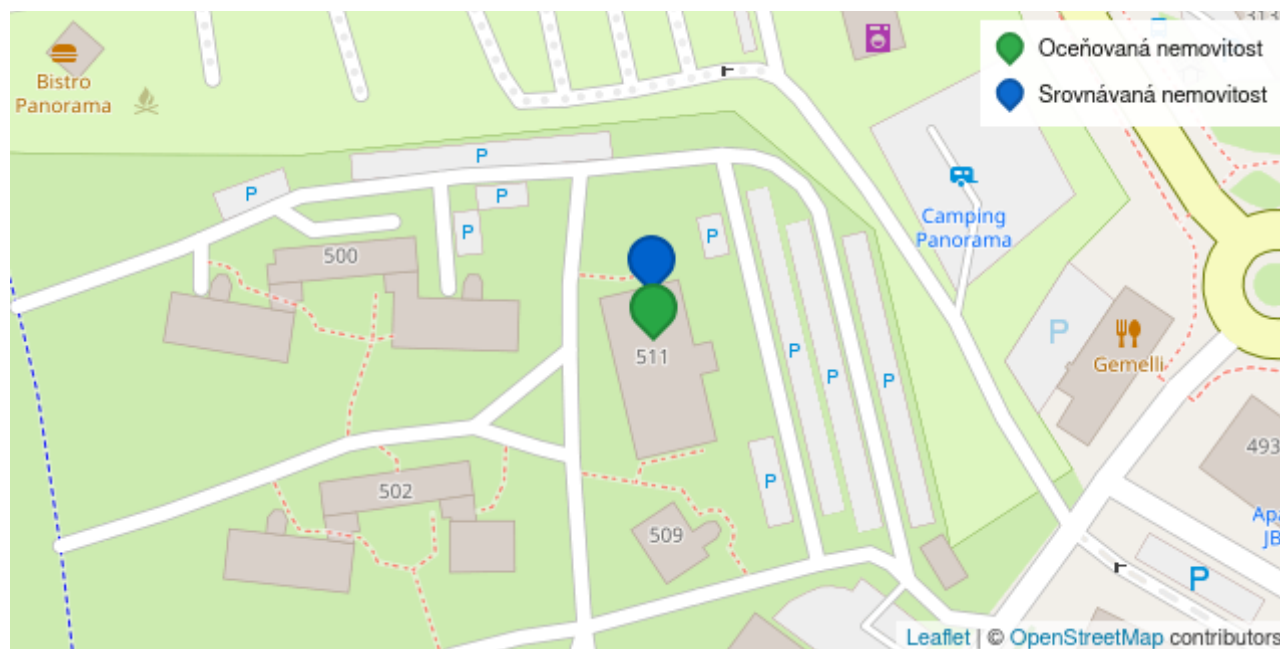
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



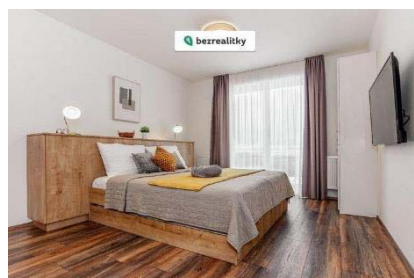
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

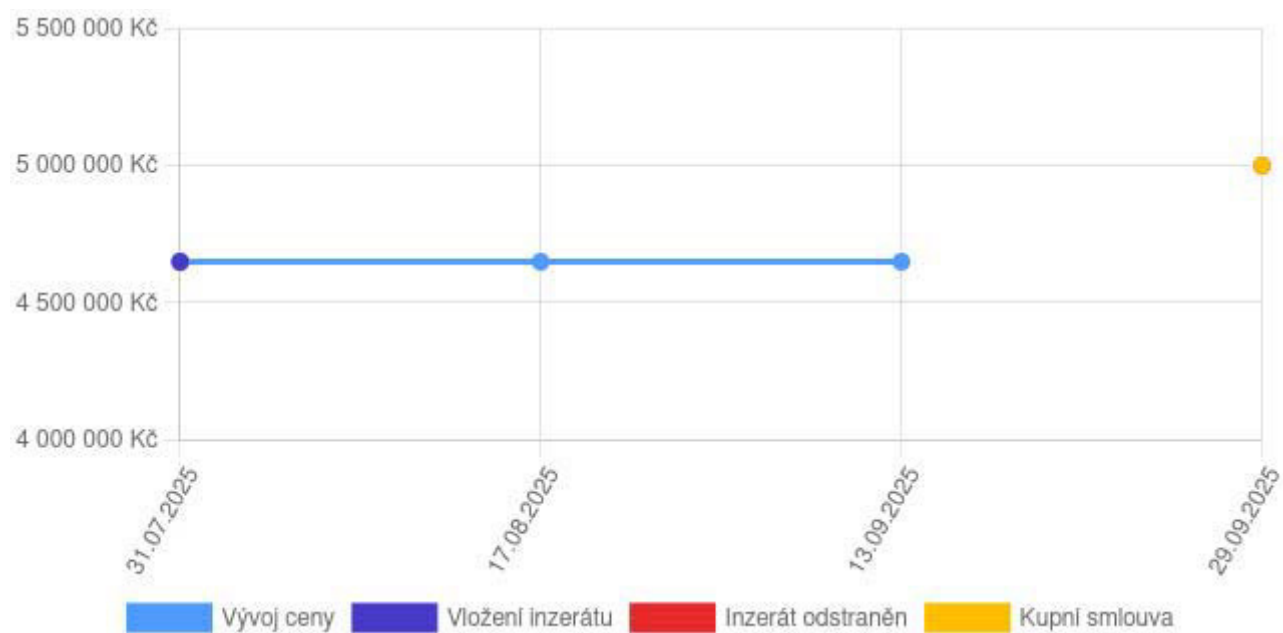
Lokalita	Lipno nad Vltavou č.p. 331, okres Český Krumlov	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.09.2025	Číslo řízení	V-4485/2025-302
Poznámka k ceně	bez poplatků	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	5 m ²	Terasa	Ano
Plocha terasy	6 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	36 m ²	Podlahová plocha	36 m ²
Dispozice	1+kk	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji moderní apartmán o dispozici 1+kk s celkovou výměrou 35,6 m², situovaný v komplexu KORZO Lipno. Apartmán se nachází v malebné lokalitě Lipno nad Vltavou, známé svými celoročními aktivitami. Užijte si léta plná cyklistiky, vodních sportů a procházek v korunách stromů. V zimě Vás pak čeká lyžování a bruslení na zamrzlém jezeře. Bez ohledu na roční období, tato oblast nabízí nepřeborné množství aktivit pro každý věk a zájem. Díky umístění v krajní části budovy si můžete vychutnat klid a soukromí, s nádherným výhledem na jezero Lipno z vlastní terasy o velikosti 5,5 m². Apartmán sousedí pouze s jedním dalším bytem, což zajišťuje maximální pohodlí a soukromí. Jako majitel budete mít k dispozici veškeré služby komplexu KORZO Lipno, včetně recepce a správy pronájmů. To zajišťuje bezstarostné užívání apartmánu i v době, kdy jej sami nevyužíváte. Součástí prodeje je také sklepní kóje 5,3 m², ideální pro úschovu sportovního vybavení. Apartmán prodáváme kompletně vybavený, což znamená, že budoucí majitel může ihned začít apartmán využívat, nebo jej bez dalších investic začít výhodně pronajímat. Aktuálně je uzavřena pachtovní smlouva o zabezpečení pronájmu, kterou lze převzít, avšak není to podmínkou. K dispozici je také možnost odkoupit kryté parkovací stání ve stejné budově za cenu 400.000 Kč.

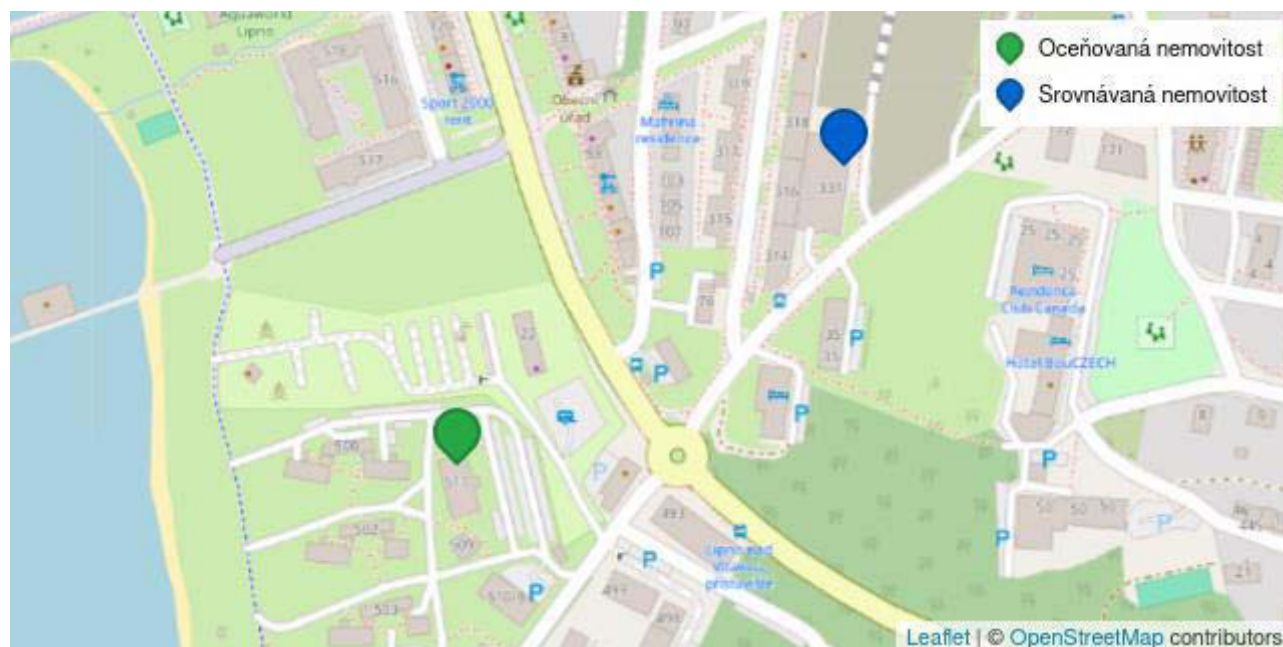
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Českých Budějovicích

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 18845 / 2026 Ev. číslo: d48fd3f2-5b3b-4ac5-8001-650a45a0ab23
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1668135527
Věc: znalecký posudek Lipno

Odesílatel:

ID schránky: rd9we8c Typ datové schránky: OVM
Osoba: Mazurkovič - insolvence v.o.s. Adresa: Dvořákova 868, 35601 Sokolov, CZ

Dodáno do DS dne: 23.03.2026 10:11:51 **Odesláno do DS dne:** 23.03.2026 10:11:51

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: KSCB 28 INS 20865/2025 Sp.zn. odesílatele:
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný
Podepsal: Informační systém datových schránek ? produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
Sériové číslo certifikátu: 016987ed Platnost: 20.02.2025 - 11.03.2028
Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 23.03.2026 10:11:51)
Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 23.03.2026 09:34:47
Datum a čas autom. ověření: 23.03.2026 10:13:56

Počet podaných příloh:1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		znalecký posudek Lipno.pdf										
Podpis není připojen (žádný podpis).					A	N	N					

Čas ověření příloh: 23.03.2026 10:13:56 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.