

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 073121/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5491/16
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Frymburk č.p. 10, okres Český Krumlov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	21.11.2025
Zpracováno ke dni:	21.11.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ budovy č.p. 10 a pozemku parc. č. 103/2 v obci Frymburk, okres Český Krumlov, katastrální území Frymburk na listu vlastnictví č. 1684.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán obce, mapa technické infrastruktury Geoportál Jihočeského kraje, internetová prezentace penzionu: www.lipno-penzion.eu

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Č.p. 10 – stavba ubytovacího zařízení
Adresa předmětu ocenění:	Frymburk č.p. 10, okres Český Krumlov
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Frymburk
Ulice:	
Katastrální území:	Frymburk

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, restaurace byla z provozních důvodů uzavřena. Byla provedena pouze venkovní obhlídka, veškeré informace o velikosti objektu, vybavení a komerční využitelnosti byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů, velikost obestavěného prostoru je odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí, podlahová plocha byla odvozena ze zastavěné plochy. Informace o velikosti pozemku je převzata z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Überlackerová Šárka, Olbrachtova 1053/34, Krč, 14000 Praha 4 podíl ½

Vinecký Jiří, č. p. 10, 38279 Frymburk podíl 1/2

Nemovitosti:

Stavba ubytovacího zařízení č.p. 10 a pozemek parc. č. 103/2 v obci Frymburk, okres Český Krumlov, katastrální území Frymburk na listu vlastnictví č. 1684.

4. Dokumentace a skutečnost

Dle KN je zastavěná plocha objektu 363 m², objekt pravděpodobně zasahuje i na pozemek parc.č. 103/3 ve vlastnictví Městysse Frymburk. Pozemek slouží zároveň jako parkoviště pro hosty penzionu. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 103/2 o výměře 328 m² je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 10 – stavba ubytovacího zařízení – Penzion N. 10.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla umožněna prohlídka oceňované nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Stavba má 2 nadzemní podlaží a využitě podkroví. První nadzemní podlaží je využíváno jako restaurace. Dle webové prezentace se jedná o klimatizovanou restauraci s kuchyní, další nadzemní podlaží slouží k ubytování. Jedná se o 3 pokoje 1x třílůžkový, 1x čtyřlůžkový, 1x dvoulůžkový pokoj s vlastní koupelnou. Dále je možné ubytování v mezonetových apartmánech, dle internetové prezentace nebylo možné ověřit jejich počet, velikost a vybavení.

Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí a činí 590 m².

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné. Ostatní vybavení lze odhadovat jako standardní.

Komerční objekt byl postaveno odhadem v devadesátých letech minulého století. Stavebně technický stav je velmi dobrý, s pravidelnou údržbou.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně. Městys Frymburk se nachází na cca 20 km jihozápadně od Českého Krumlova, na břehu vodní nádrže Lipno. V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná 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 zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.11.2025 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

LV: 1684
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Frymburk
Katastrální území: Frymburk
Počet obyvatel: 1 379

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 119,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{786,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. 370/2024 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	III	0,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,018}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,841}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,834}$$

1. stavba ubytovacího zařízení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	363,00 m ²	2,50 m	907,50
2 NP	363,00 m ²	2,50 m	907,50
podkroví	363,00 m ²	2,30 m	834,90
Součet	1 089,00 m²		2 649,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 649,90 / 1 089,00 = 2,43 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 089,00 / 3 = 363,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	363,00*6,40	=	2 323,20 m ³
zastřešení vč. podkroví	363,00*4,10/2	=	744,15 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	2 323,20 m ³
zastřešení vč. podkroví	Z	744,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 067,35 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	standardní	S	100
2. Svislé konstrukce	cihlová	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standardní	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	standardní	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	standardní	S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100

20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9382
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1642
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 470,36

Plná cena: $3\,067,35\text{ m}^3 * 7\,470,36\text{ Kč/m}^3 = 22\,914\,208,75\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 35 / 100 = 35,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0\% / 100)$

*	0,650
=	14 894 235,69 Kč
*	0,834
=	12 421 792,57 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stavba ubytovacího zařízení - cena zjištěná = 12 421 792,57 Kč

2. parc.č. 103/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,010**

Index polohy pozemku **I_P = 0,826**

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 = 1,010 * 1,000 * 0,826 = 0,834

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	786,-	0,834		655,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	103/2	328	655,52	215 010,56
Stavební pozemek - celkem			328		215 010,56

Parc.č. 103/2 - cena zjištěná celkem

= 215 010,56 Kč

Výsledky analýzy dat

- 1. stavba ubytovacího zařízení
- 2. parc.č. 103/2

12 421 792,60 Kč

215 010,60 Kč

Cena zjištěná - celkem:

12 636 803,20 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

12 636 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½

6.318.400 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.

Stavba ubytovacího zařízení č.p. 10 – Penzion N.10

Frymburk č.p. 10, okres Český Krumlov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - velikost pozemku	K7 - venkovní úpravy, vedl.stavby
Oceňovaný objekt	Frymburk č.p. 10, okres Český Krumlov	590 m ²	cihlová	velmi dobrý	1 NP restaurace, 3 pokoje ve 2 NP, mezonet.apartmány, vlastní soc.zařízení	328 m ²	pouze pozemek zastavěný stavbou
1	Frymburk č.p. 38, okres Český Krumlov	990 m ²	cihlová	velmi dobrý	1 NP restaurace, 11 pokojů, 3 apartmány	1136 m ²	zpevněná plocha, parkoviště, hřiště, pergola
2	Dlouhý Bor č.p. 19, Nová Pec, okres Prachatice	740 m ²	cihlová	velmi dobrý	1 NP restaurace, 14 pokojů, 2 apartmány, vlastní soc.zařízení	2228 m ²	zpevněná plocha parkování, pergola, garáže
3	Rožmberk nad Vltavou č.p. 96, okres Český Krumlov	450 m ²	cihlová	velmi dobrý	přízemí restaurace, 4 apartmány, byt v podkroví 3+1	976 m ²	zpevněná plocha, parkoviště, garáže
4	Vchynice-Tetov I č.p. 87, Srní, okres Klatovy	539 m ²	cihlová	dobrý	1 NP restaurace, 8xpokoj soc.zařízení společné, 7x pokoj vlastní soc.zařízení	532 m ²	zpevněná plocha terasa

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 velikost pozemku	K7 venkovní úpravy, vedl.stavby	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 181,82 Kč	1	18 181,82 Kč	1	0.8	1	1	1.05	1.2	1.05	1.058	17 178,59 Kč
2	29 729,73 Kč	1	29 729,73 Kč	0.98	0.9	1	1	1.1	1.3	1.05	1.324	22 449,00 Kč
3	21 333,33 Kč	1	21 333,33 Kč	0.9	1.05	1	1	1	1.05	1.05	1.0418	20 476,15 Kč
4	27 736,55 Kč	1	27 736,55 Kč	1	1	1	0.9	1	1.01	1.02	0.9271	29 914,96 Kč
Celkem průměr											22 504,67 Kč	
Minimum											17 178,59 Kč	
Maximum											29 914,96 Kč	
Směrodatná odchylka - s											5 397,45 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											17 107,22 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											27 902,13 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje obdobných komerčních nemovitostí. Jedná se o penziony nacházející se v rekreační lokalitě v blízkosti Lipna a Šumavy. Komerční nemovitosti jsou využívány jako penzion s restaurací.

Srovnávaná nemovitost č. 1 má větší velikosti objektu a pozemku, lepší komerční využití, a lepší vlastnosti (vlastní parkoviště, venkovní úpravy), z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK7 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 2 je v horší turisticky významné lokalitě, má větší velikosti objektu a pozemku, lepší komerční využití, a lepší vlastnosti (vlastní parkoviště, venkovní úpravy), z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK7 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 3 je v horší turisticky významné lokalitě, má menší velikosti objektu a větší pozemek a lepší vlastnosti (vlastní parkoviště, venkovní úpravy), z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK7 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 4 je v horším stavebně technickém stavu, má větší pozemek a lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK7 menší než 1.

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

22 504,67 Kč/m²

* 590 m²

= 13 277 756 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

13 278 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

12 636 800 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½

6 318 400 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

13 278 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

6 639 000,00 Kč

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 20 %. Odůvodnění použité výše srážky: ideální poloviční podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

5 311 000,00 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 spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ budovy č.p. 10 a pozemku parc. č. 103/2 v obci Frymburk, okres Český Krumlov, katastrální území Frymburk na listu vlastnictví č. 1684.

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

5.311.000,- Kč

Slovy: pět milionů třístajedenáct tisíc 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 15.12.2025

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 073121/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

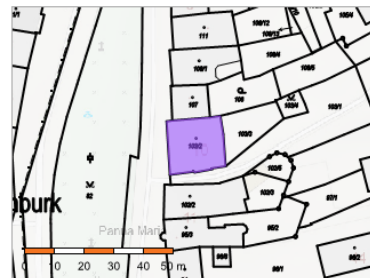
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	103/2
Obec:	Frymburk [545481]
Katastrální území:	Frymburk [635260]
Číslo LV:	1684
Výměra [m ²]:	328
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:	Frymburk [35262] ; č. p. 10; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 103/2
Stavební objekt:	č. p. 10
Adresní místa:	č. p. 10

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Überlackerová Šárka, Olbrachtova 1053/34, Krč, 14000 Praha 4	1/2
Vinecký Jiří, č. p. 10, 38279 Frymburk	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

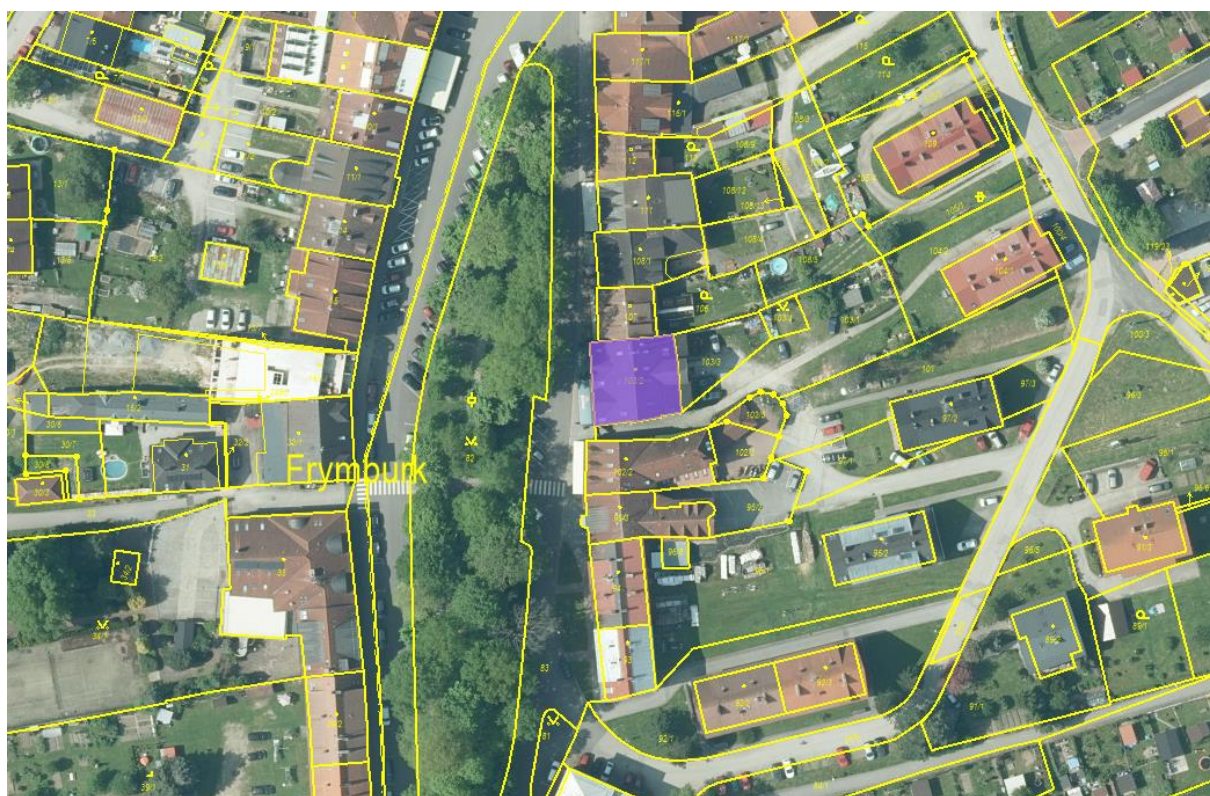
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Überlackerová Šárka
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění






Fotografie z webové prezentace www.penzion-lipno.eu

NAŠE POKOJE

Pokoje penzionu N°10

1/2



Čtyřlůžkový pokoj

KAPACITA: 4

- Wi-Fi zdarma
- Parkování v ceně
- Vlastní koupelna

[DETAIL POKOJE](#) [REZERVOVAT →](#)



Třílůžkový pokoj

KAPACITA: 3

- Wi-Fi zdarma
- Parkování v ceně
- Vlastní koupelna

[DETAIL POKOJE](#) [REZERVOVAT →](#)



Dvoulůžkový pokoj

KAPACITA: 2

- Wi-Fi zdarma
- Parkování v ceně
- Vlastní koupelna

[DETAIL POKOJE](#) [REZERVOVAT →](#)



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

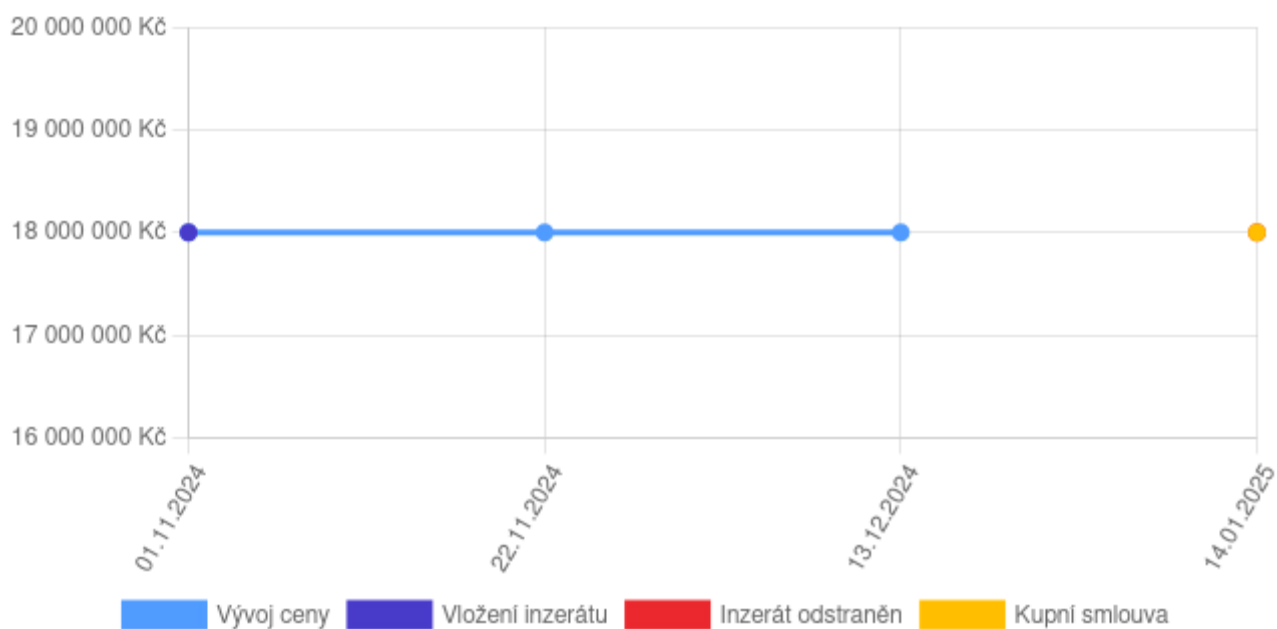
Lokalita	Frymburk č.p. 38, okres Český Krumlov	Cena dle KS	18 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.01.2025	Číslo řízení	V-158/2025-302
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	990 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme jedinečný komplex nemovitostí přímo u kostela ve Frymburku a s přímým přístupem k přehradnímu jezeru. Komplex se skládá ze dvou budov, hlavní budovy penzionu o kapacitě 26 lůžek s možností přistýlky v 11 pokojích z nichž jeden je bezbariérový, s restaurací s kapacitou 32 míst, vybavenou kuchyní, recepcí a technickou místností. Druhá budova je třípodlažní se třemi 5ti lůžkovými apartmány. Na pozemku mezi budovami je vnější pergola s barem rozšiřující kapacitu restaurace, dětské hřiště a parkoviště. Z pozemku je krásný výhled na přehradní jezero a přímý přístup k jezeru a molu. Celý objekt je v současnosti pronajat dlouhodobému nájemci. Pro bližší informace a prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

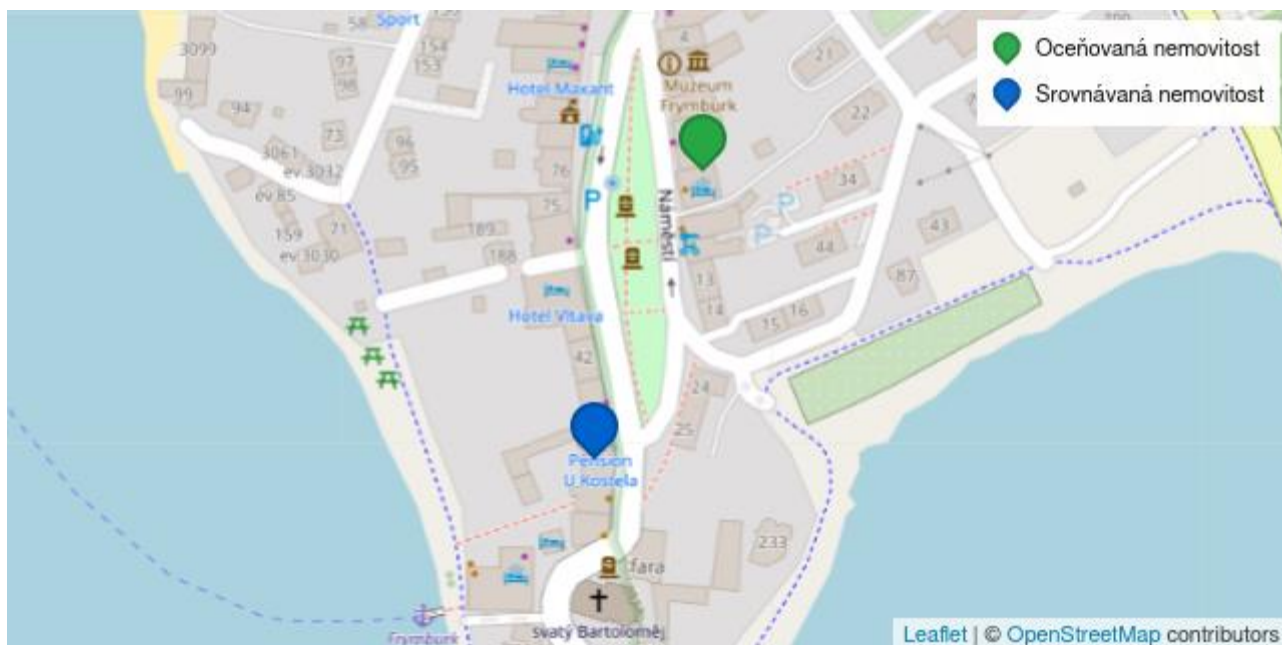
2. Fotodokumentace



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	Dlouhý Bor č.p. 19, Nová Pec, okres Prachatice	Cena dle KS	22 000 000 Kč
Datum podpisu KS	03.09.2025	Číslo řízení	V-3128/2025-306
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2 228 m ²
Užitná plocha	740 m ²	Podlaží bytu	0
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak
Typ objektu	Patrový		

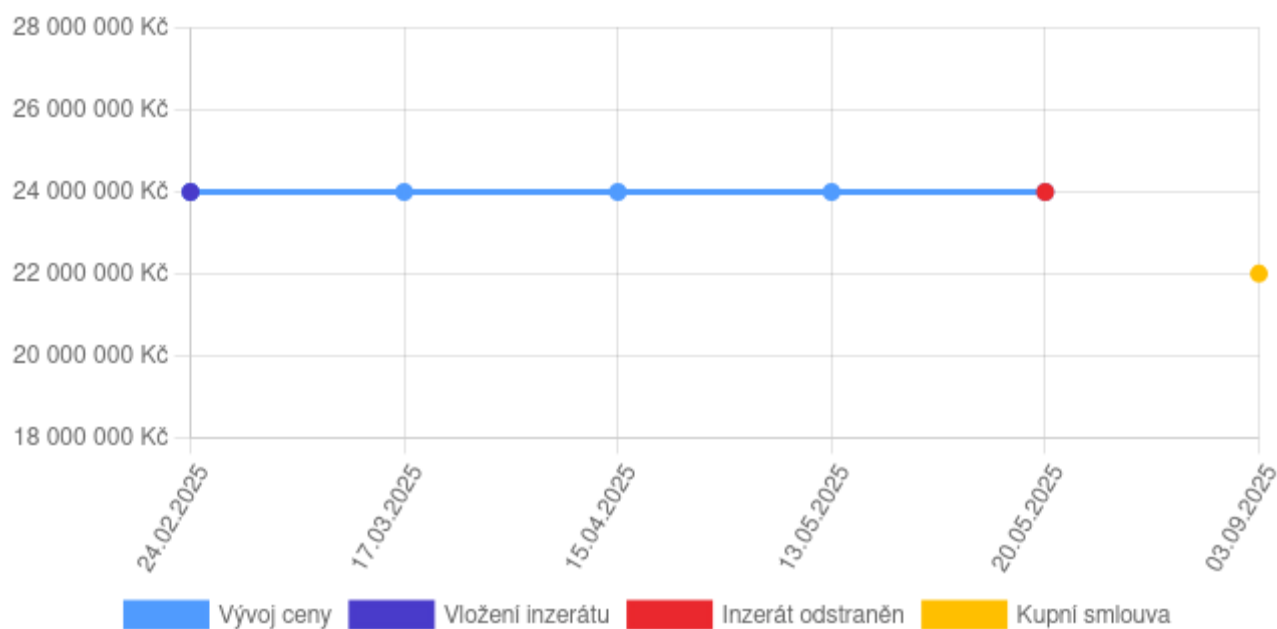
Exkluzivně nabízím ke koupi penzion s restaurací (penzion Alma), který se nachází v CHKO Šumava v obci Nová Pec, na křižovatce komunikace III. tř. Želnavá – Zvonková a místních komunikací směr Plešné a Stožec tzv. Vltavská cesta. Budova je vystavěná kolem roku 1920 je částečně podsklepená, v roce 2004 byla dokončena rekonstrukce a přístavba do současné podoby. Základy jsou zčásti kamenné, zčásti betonové, svislé konstrukce z cihlového zdiva, severní stěna domu je zateplená, ostatní obvodové zdivo je o tl. 60 cm z pálených cihel, strop pod půdou je zateplený, stropy v budově jsou dřevěné, trámové. Podlahy jsou v obytných místnostech plovoucí – dřevěné lamely, v ostatních místnostech je podlahovou krytinou keramická dlažba. Dveře v místnostech jsou dřevěné, stejně jako okna s izolačním dvojsklem. Vnitřní omítky jsou štukové s dřevěným obkladem. Střecha je sedlová s krytinou betonová taška Bramac, okapy jsou měděné. V přízemí se nachází vestibul, restaurace s jídelnou pro 60 hostů, toalety pro hosty restaurace, kuchyně se zázemím, dva sklady, úklidová místnost, vstupní veranda, rampa pro bezbariérový přístup, kotelna, technická místnost, sušárna, sociální zařízení a šatna pro personál, vstup do sklepa. V přízemí je umístěn i bezbariérový pokoj s bezbariérovým hygienickým příslušenstvím. Dále jsou zde umístěny dvě garáže s podlahou z betonové mazaniny. Podlahová plocha 307 m². V patře se nachází celkem 11 dvou, tří a čtyřlůžkových pokojů s vlastním sociálním zařízením, úklidová komora a dva apartmány s balkony. Podlahová plocha 314 m². V podkroví jsou kromě dvou apartmánů další dva čtyřlůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením. Podlahová plocha činí 119 m². V budově je tedy celkem 14 pokojů a dva apartmány, všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení (WC, umyvadlo, sprcha), ubytovací kapacita 48 osob. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením, kotlem na tuhá paliva Viadrus Hercules U 26, ohřev vody zajišťují 4 el. ohřívače o objemu 500 litrů, kanalizace veřejná, obecní vodovod. elektřina 220V, 380V. Na přilehlém pozemku o ploše 1 172 m² je možnost pro parkování 20 aut, dlážděná terasa pro venkovní posezení pro 60 hostů, kiosek 6x4m za domem, vlastní studna. Penzion s restaurací poskytuje celoroční využití pro všechny věkové kategorie, vzhledem ke své poloze je ideálně přístupný, viditelný a představuje tak velmi zajímavou podnikatelskou příležitost. V bezprostřední blízkosti se nachází pláž u Lipenské přehrady, cyklostezky, běžecké trasy, dostupnost skiareálu Hochficht 40 minut. V okolí se nacházejí atraktivní cíle pro turistiku například Schwarzenberský plavební kanál, Plešné jezero, Medvědí stezka. Velmi dobrá dopravní dostupnost autem, autobusem i vlakem. Pro bližší informace kontaktujte makléře. Možnost zajištění financování prostřednictvím RX Finance.

2. Fotodokumentace

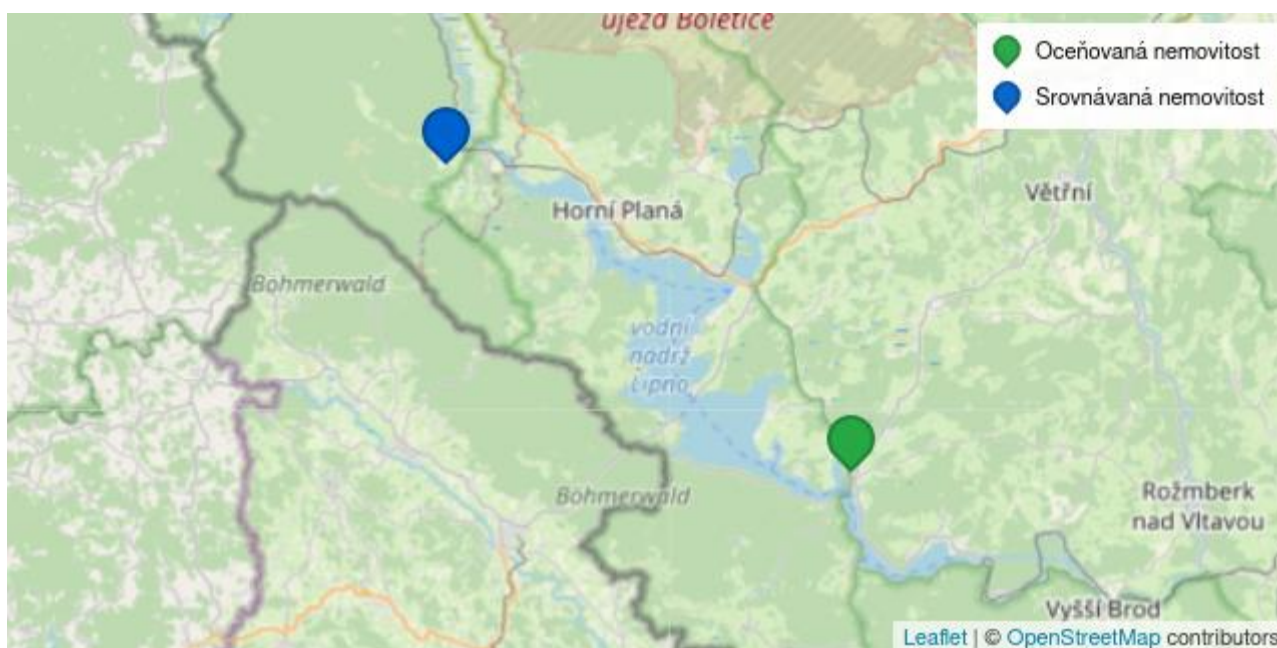




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

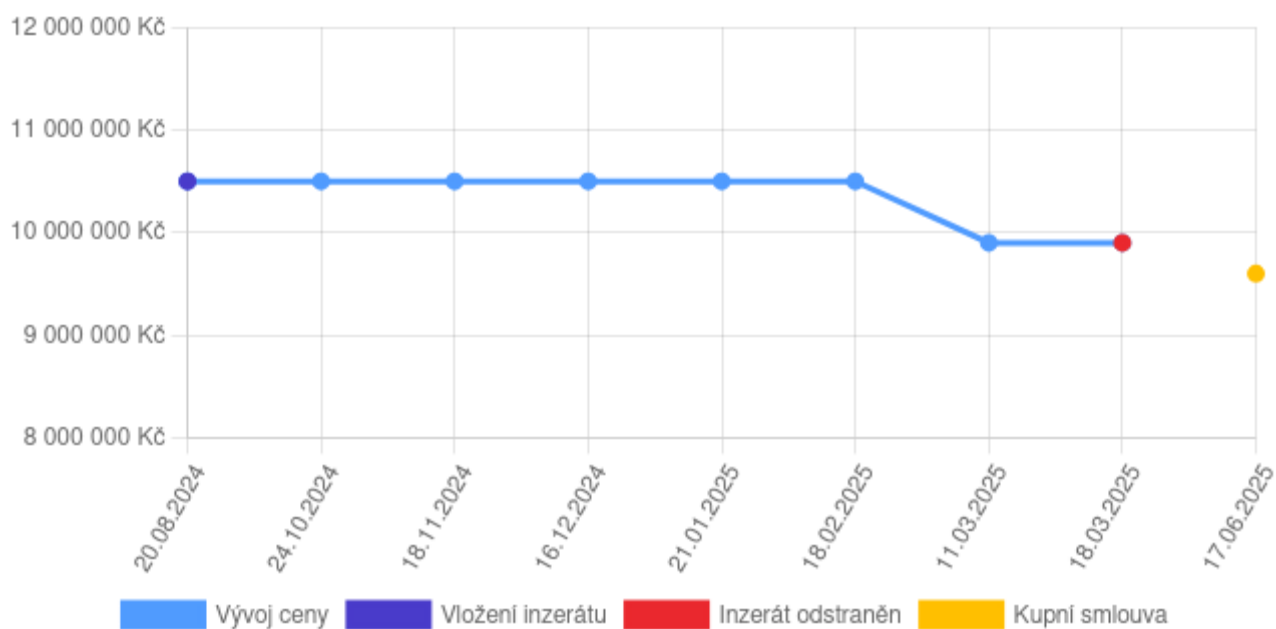
Lokalita	Rožmberk nad Vltavou č.p. 96, okres Český Krumlov	Cena dle KS	9 600 000 Kč
Datum podpisu KS	17.06.2025	Číslo řízení	V-3210/2025-302
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	976 m ²
Užitná plocha	450 m ²	Podlahová plocha	450 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	0
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme Vám k prodeji krásný penzion, který se nachází v atraktivní lokalitě a naprosto krásném a turisticky vyhledávaném prostředí v obci Rožmberk nad Vltavou. Nemovitost má velice lukrativní polohu s krásným výhledem na hrad. Penzion se nachází na vlastním pozemku o velikosti 976 m², zastavěná plocha domu je 227m², užitná plocha domu je cca 450 m². Dům je nyní používán ke komerčním účelům i k bydlení. Nemovitost má tři nadzemní podlaží. V přízemí domu se nachází dva apartmány, jeden pro čtyři osoby, druhý pro dvě osoby (každý vlastní koupelnu a WC). Dále prostory bývalé restaurace a technické zázemí. V prvním patře se nachází čtyři apartmány, dvě pro dvě osoby, dva pro tři osoby (větší rodinný pokoj), každý vlastní koupelnu a WC, kotelna, kuchyňka s prádelnou, technické zázemí. V podkroví se nachází jeden byt o velikosti 3+kk. Před a za domem se nachází parkoviště pro hosty, za domem dvě garáže. Vytápění domu je ústřední, nový kotel na tuhá paliva s dávkovačem (splňuje všechny normy). Električka 220/380, napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Energetický štítek není prozatím vyhotoven, dle zákona inzerujeme G. Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem. Velmi krásné místo, pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

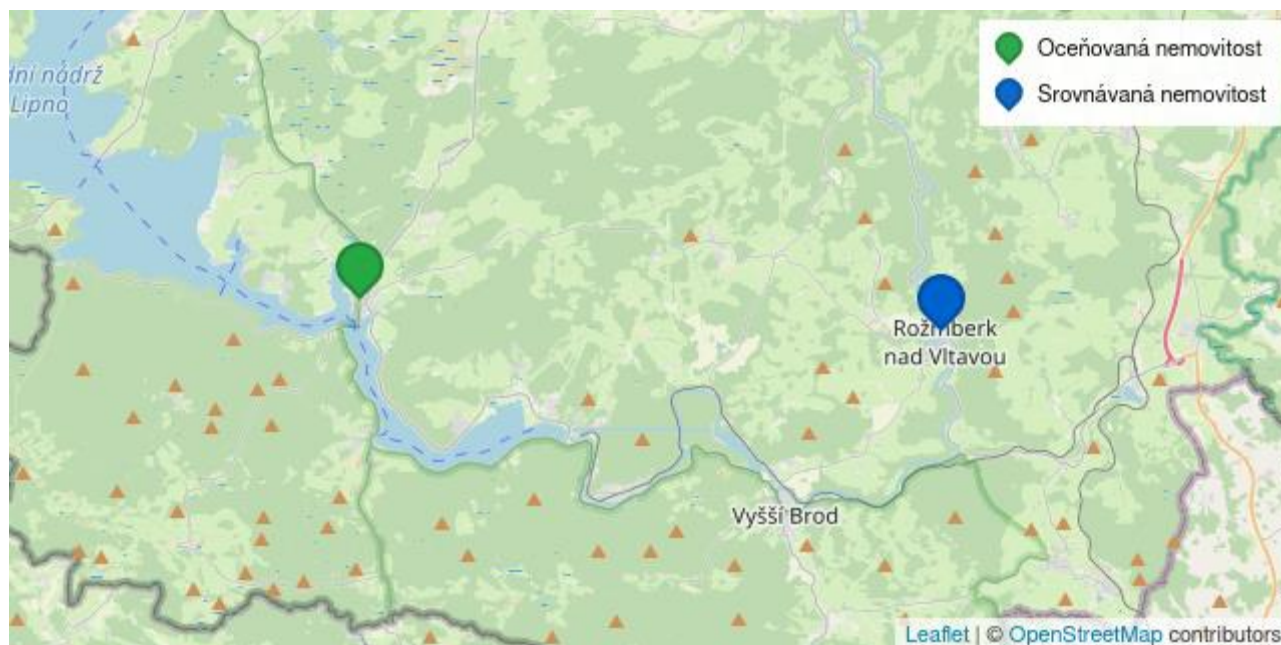
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Vchynice-Tetov I č.p. 87, Srní, okres Klatovy	Cena dle KS	14 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.05.2025	Číslo řízení	V-2815/2025-404
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárna	Plyn	Individuální
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2006	Užitná plocha	539 m ²
Vytápění	Krbová vložka, Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	0
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

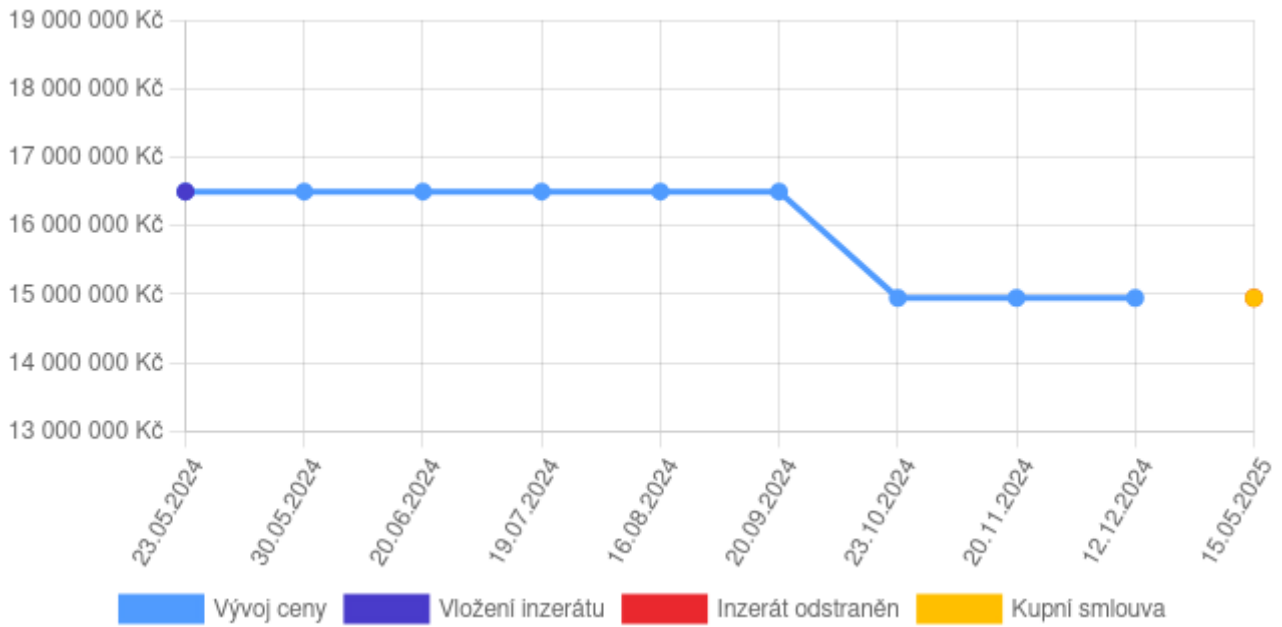
Exkluzivně Vám nabízíme na prodej skvěle udržovaný, renovovaný a zaběhnutý (4,5* Google; cca 40 lůžek) „Hotel Antýgl“ (925 m.n.m.) na Srní „Vchynice-Tetov“ v srdci NP Šumava, jenž je jedinou restaurací s terasou a ubytováním, ležící přímo u Vchynicko-tetovského plavebního kanálu a nejoblíbenější části cyklostezky „Otavská č.12“ s dechberoucím výhledem do údolí horské řeky Vydry a na Hammerské svahy pod horou Antýgl (1.253 m.n.m.). Naprosto unikátní a jedinečná poloha na samotě uprostřed lesů u „kanálu“ a cyklostezky na půli cesty mezi turistickými centry Srním 5 km a Modravou 4 km, zaručuje lukrativní a bezkonkurenční podmínky pro podnikání (desetitisíce turistů v letní sezóně a běžecká stopa v zimní sezóně) v centrální části Šumavy. Nutno vidět mimořádně unikátní polohu! Popis: přízemí (239 m²) - gastro: dvě velké slunné terasy, prostorná restaurace s krbem, barem a třetí privátní terasou, zázemí, sociálky (dámy a páni), sklady, zařízení kuchyně (vč. konvektomatu, myčky, plyn. hořáků apod.), tech. část: kotelna a tech. místnost; ubytovací část: vlastní vchod, lyžařna/kolárna, loby a schodiště do 1.NP (183 m²): chodba se schodištěm, byt správce, 8 pokojů, sociální zařízení dámy/páni (sprchy, umyv., WC); podkroví (117 m²): podesta, 7 pokojů s vl. koupelnou (sprcha, umyv. a WC) a půda (sklad). Zastavěná plocha a nádvoří: 509 m² + 23 m² (tech. stavba přípojky kanalizace); Užitná plocha celkem: 539 m²; Ubytovací část: 300 m²; restaurace: 87 m² a terasy: 127 m². Vytápění: ÚT – kotel Viadrus na T.P.(uhlí); TUV: 2x boiler 1.600 l; Voda: vlastní studna s novým čerpadlem; Odpad: obecní řad; El.: 220/380 V; Renovovaná (střecha, zateplení, plastová okna, rozvody vody, odpadu a el., kompletní zařízení) nemovitost s obrovským podnikatelským potenciálem, známá i ze seriálu „Policie Modrava“, ale lze i přestavět na rekreační sídlo či vilu, splňující nejnáročnější podmínky (souznění s přírodou na absolutní samotě, uprostřed lesa s úchvatným výhledem; nulový aut. provoz, avšak skvělá asfal. příjezdová cesta s výborným dojezdem do obcí), které docení nároční klienti, hledající místo snů v horském prostředí v centrální Šumavě!

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

