

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003797/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 3006/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Palackého, Lom, okres Most
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.01.2026
Zpracováno ke dni:	30.01.2026
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 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 742/29 v obci Lom, okres Most, katastrální území Lom u Mostu, na listu vlastnictví č. 1405 a určení podílu id. 1/2.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku 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, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 742/29
Adresa předmětu ocenění:	Palackého, Lom, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Lom
Ulice:	Palackého
Katastrální území:	Lom u Mostu

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena pouze částečná prohlídka - Vlastník nebyl v den prohlídky přítomen, obhlídka mohla být provedena pouze přes plot z přístupové cesty.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hrádek Martin, Potoční 15/1, 43543 Horní Jiřetín 1/2; Brunnerová Kristýna, Moskevská 116/31, 43401 Most 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 742/29 v obci Lom, okres Most, katastrální území Lom u Mostu, na listu vlastnictví č. 1405.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 742/29 o celkové výměře 2632 m².

Oceňovaný pozemek je zastavitelný. Dle územního plánu je pozemek regulován jako BV bydlení venkovského typu.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
742/7	ostatní plocha	město Lom

Pozemek leží na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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 spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážně věcné břemeno dodavatelů energií.

Pozemek z většinové části zasažen ochranným pásmem nadzemního kabelového vedení VN 22kV, které prochází nad západním okrajem pozemku a křížené přes východní okraj. Zároveň se nachází v chráněném ložiskovém území a zemědělském půdním fondu. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. 742/29 v k.ú. Lom u Mostu
Celková výměra	2632 m ²
Druh pozemku	zastavitelný pozemek

Popis pozemku	Územní plán	Dle územního plánu je pozemek regulován jako BV bydlení venkovského typu
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	Rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií
	Další informace	Pozemek z většinové části zasažen ochranným pásmem nadzemního kabelového vedení VN 22kV, které prochází nad západním okrajem pozemku a křížené přes východní okraj. Zároveň se nachází v chráněném ložiskovém území a zemědělském půdním fondu. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním,

		<p>může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.</p>
--	--	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.01.2026 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 přikládána 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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - zdroj ČSÚ	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,925}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. 742/29

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

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: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo nadzemního kabelového vedení VN 22kV, Chráněné ložiskové území.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,970 * 0,970 = \mathbf{0,931}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 165,-	0,931	0,300	325,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	742/29	2 632	325,38	856 400,16
Stavební pozemek – celkem			2 632		856 400,16
742/29 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	856 400,16 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
742/29 - cena zjištěná celkem				=	428 200,08 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. 742/29 428 200,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **428 200,- Kč**

slovy: Čtyři sta dvacet osm tisíc dvě stě 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.

Pozemek parc. č. 742/29 v katastrálním území Lom u Mostu

Palackého, Lom, okres Most					
č.	K1 – lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Palackého, Lom, okres Most	2632 m ²	funkční využití dle ÚP BV bydlení venkovského typu	dostupné všechny sítě	rovinatý, z větší části omezený ochranným pásmem VN a chráněným ložiskovým územím, nezpevněná přístupová cesta
1	Tyršova stezka, Lom, okres Most	2472 m ²	funkční využití dle ÚP BV bydlení městského typu v nízkopodlažní zástavbě, část 873 m ² NV plochy nízké a rozptýlené zeleně	dostupné všechny sítě	část o velikosti 873 m ² mimo zastavitelné území, svažitý, zpevněná přístupová cesta
2	nám. Republiky č.p. 14/7, Lom, okres Most	1369 m ²	funkční využití dle ÚP návrh BM bydlení městského typu v nízkopodlažní zástavbě	dostupné všechny sítě	rovinatý, nezpevněná přístupová cesta, chráněné ložiskové území
3	Husova, Louka u Litvínova, okres Most	1750 m ²	funkční využití dle ÚP BV bydlení všeobecné	dostupné všechny sítě	rovinatý, z části omezený ochranným pásmem VN a chráněným ložiskovým územím, zpevněná přístupová cesta

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 092,23 Kč	1	1 092,23 Kč	1.02 ¹	1	1.02	1	1.25 ²	1.3005	839,85 Kč
2	1 570,49 Kč	1	1 570,49 Kč	1.01	1.05	1	1	1.25 ³	1.325625	1 184,72 Kč
3	1 297,14 Kč	1	1 297,14 Kč	1.01	1.05	1	1	1.25 ⁴	1.325625	978,51 Kč
Celkem průměr										1 001,03 Kč
Minimum										839,85 Kč
Maximum										1 184,72 Kč
Směrodatná odchylka – s										173,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr – s										827,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 174,56 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).										
Komentáře:										
¹ [K1; č.1] Oceňovaný pozemek v blízkosti dolu Bílina										
² [K5; č.1] Pozemek je z větší části omezený ochranným pásmem VN a minimalizuje místo pro výstavbu.										
³ [K5; č.2] Pozemek je z větší části omezený ochranným pásmem VN a minimalizuje místo pro výstavbu.										
⁴ [K5; č.3] Pozemek je z větší části omezený ochranným pásmem VN a minimalizuje místo pro výstavbu.										

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

1 001,03 Kč/m²

* 2632 m²

= 2 634 704 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 635 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	856 400,16 Kč
úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
cena podílu 1/2 zjištěná celkem po zaokrouhlení	428 200 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 635 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 317 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: horší prodejnost ideálního podílu na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 186 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 742/29 v obci Lom, okres Most, katastrální území Lom u Mostu, na listu vlastnictví č. 1405 a určení podílu id. 1/2.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po 10% srážce z důvodu horší prodejnosti ideálního podílu po zaokrouhlení na

1 186 000 Kč

Slovy: jeden milion jedno sto osmdesát šest tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.03.2026

.....
Ing. Petr Hlávka

.....
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.

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.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 003797/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2026 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: df pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567264 Lom

Kat.území: 686573 Lom u Mostu

List vlastnictví: 1405

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Brunnerová Kristýna, Moskevská 116/31, 43401 Most	955313/2963	1/2
Hrádek Martin, Potoční 15/1, 43543 Horní Jiřetín	970205/2987	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
742/29	2632	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení NN a přípojková skříň v rozsahu geometrického plánu č. 2205-119/2018
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 742/29
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-4015166/VB/S001 ze dne 09.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 11:31:13. Zápis proveden dne 17.04.2019.
V-1741/2019-508
Pořadí k 26.03.2019 11:31
 - o Zástavní právo smluvní k zajištění:
- budoucích pohledávek do celkové výše 1.856.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklých do 25.9.2061
Oprávnění pro
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852
Povinnost k
Parcela: 742/29
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3909554251 ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 15:00:24. Zápis proveden dne 28.12.2020; uloženo na prac. Most
V-5909/2020-508
Pořadí k 02.12.2020 15:00
- Související zápisy
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3909554251 ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 15:00:24. Zápis proveden dne 28.12.2020; uloženo na prac. Most

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567264 Lom
Kat.území: 686573 Lom u Mostu List vlastnictví: 1405
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-5909/2020-508

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3909554251 ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2020 15:00:24. Zápis proveden dne 28.12.2020; uloženo na prac. Most

V-5909/2020-508

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Hrádek Martin, Potoční 15/1, 43543 Horní Jiřetín,
RČ/IČO: 970205/2987

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3006/2025 -15 ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2025 07:11:52. Zápis proveden dne 16.06.2025; uloženo na prac. Most

Z-1672/2025-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Hrádek Martin, Potoční 15/1, 43543 Horní Jiřetín,
RČ/IČO: 970205/2987
Parcela: 742/29

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3006/2025 -19 ze dne 13.06.2025. Právní moc ke dni 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2025 07:11:52. Zápis proveden dne 18.06.2025; uloženo na prac. Most

Z-1670/2025-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3006/2025 -63 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2025 14:19:03. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Most

Z-2739/2025-508

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 11:30:26. Zápis proveden dne 26.01.2021.

V-7/2021-508

Pro: Brunnerová Kristýna, Moskevská 116/31, 43401 Most

RČ/IČO: 955313/2963

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

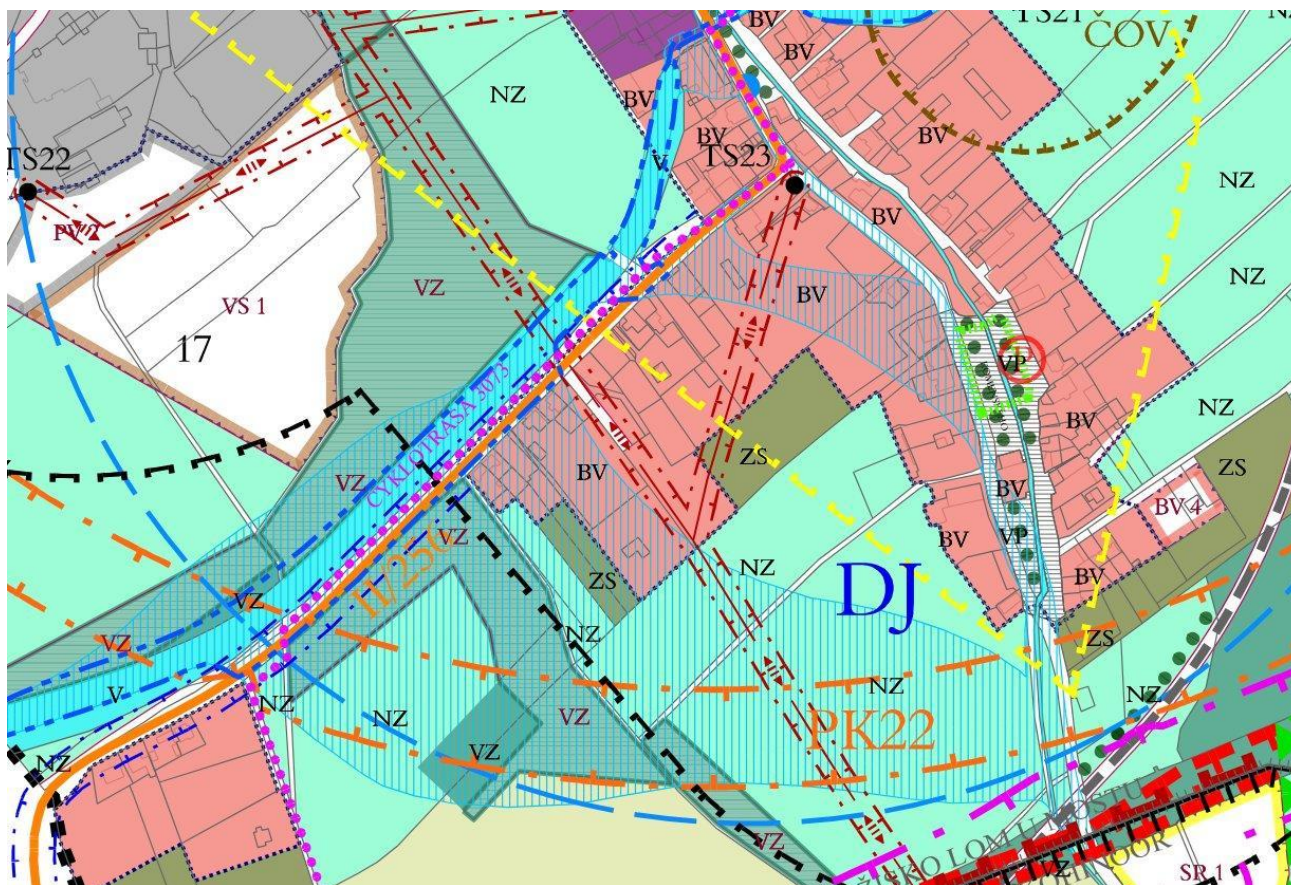
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 2

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



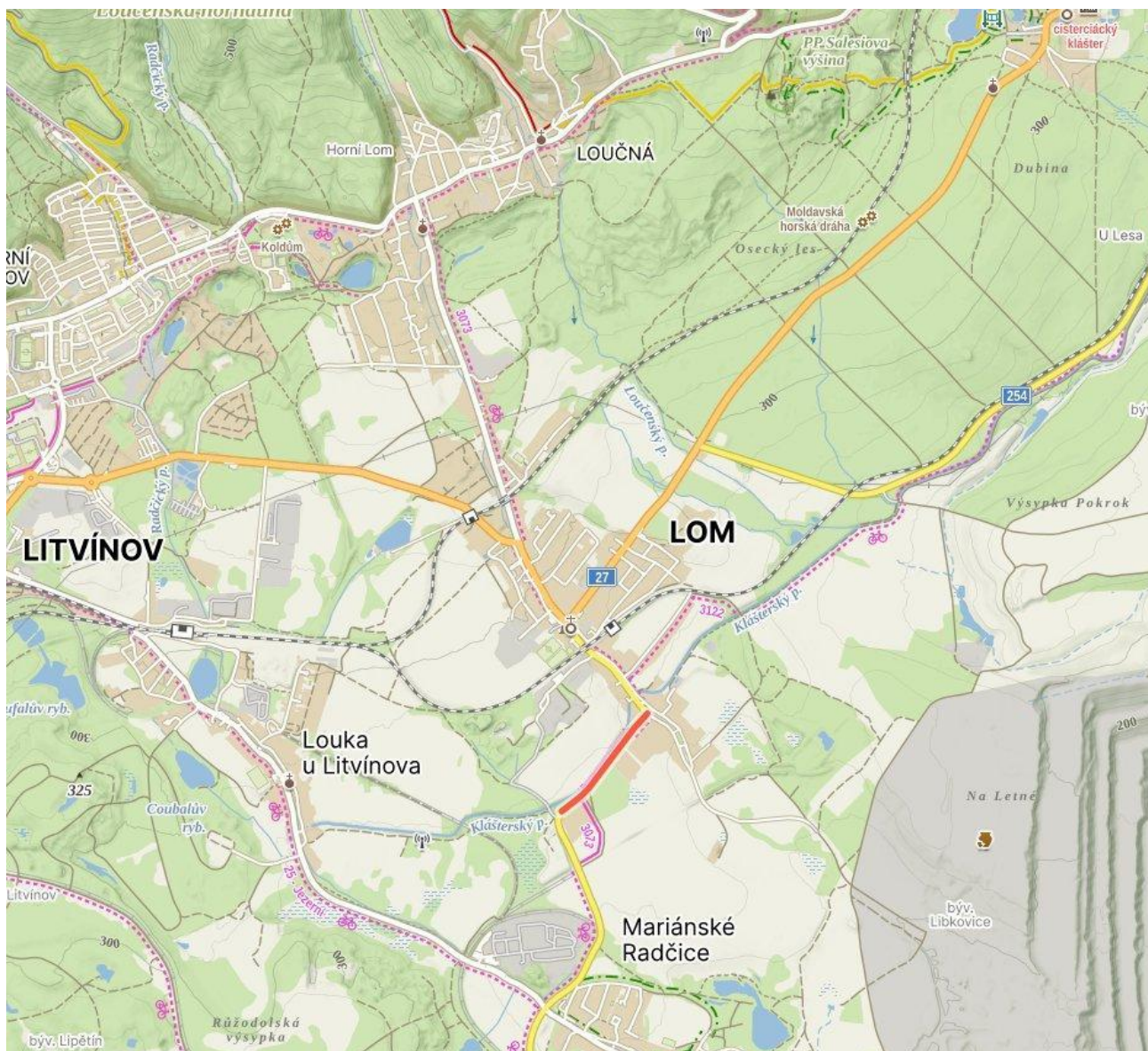
Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Situační mapa



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)

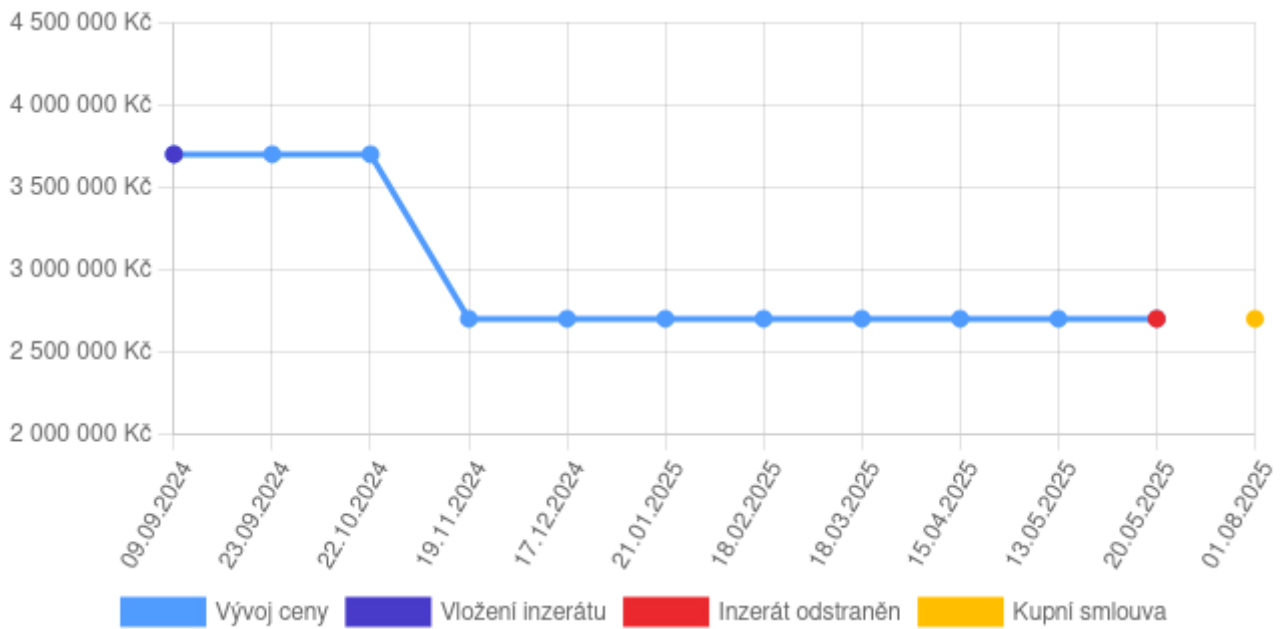
Lokalita	Tyršova stezka, Lom, okres Most	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Datum podpisu KS	01.08.2025	Číslo řízení	V-4420/2025-508
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 472 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 2314 m² v obci Loučná u Lomu, ulice Tyršova stezka. Tato lokalita je velice vyhledávaná pro svůj klid a krásnou přírodu. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu - je možnost výstavba i dvou rodinných domů. Vodovodní a elektrické připojení je možné na hranici. Pozemek má vlastní příjezdovou cestu. Pozemek se skládá ze dvou parcel je zde tedy možnost výstavba dvou rodinných domů. Pro více informací nebo prohlídku nás neváhejte kontaktovat. více

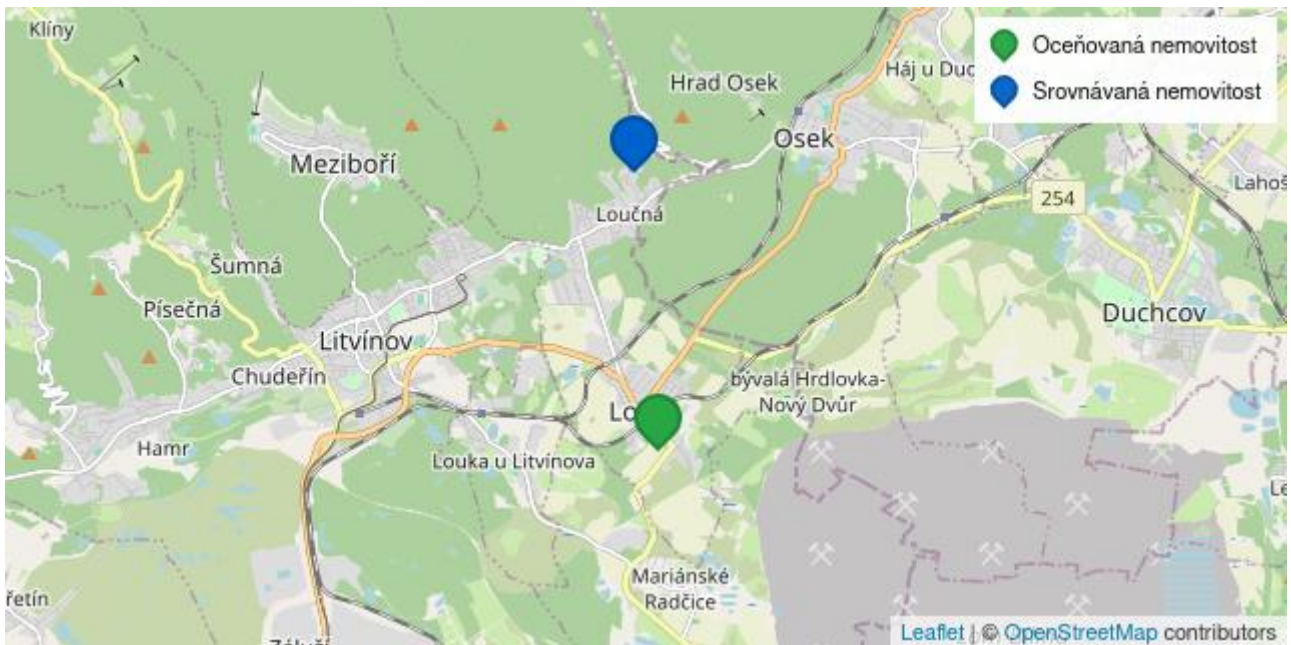
2. Fotodokumentace



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)

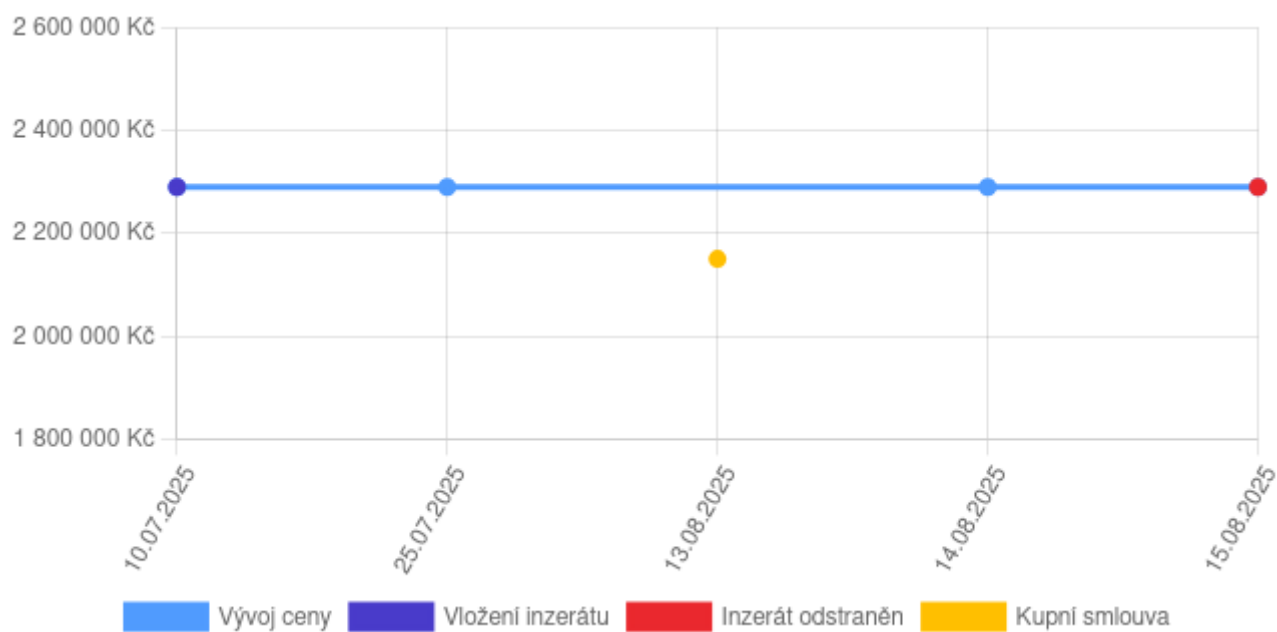
Lokalita	nám. Republiky č.p. 14/7, Lom, okres Most	Cena dle KS	2 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.08.2025	Číslo řízení	V-4630/2025-508
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 369 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Ráda Vám zprostředkují prodej pozemku k bydlení v atraktivní lokalitě v obci Lom, okres Most. Jedná se o rovinný pozemek s celkovou plochou 1369 m². V současné době je využíván jako zahrada, nicméně v územním plánu je označen jako stavební. Na kraji pozemku je přípojka na elektřinu, dotažena voda a kanalizace. Studna na pozemku. Okolí je příjemné a klidné, vhodné pro relaxaci nebo pro aktivní trávení volného času. Pozemek se nachází v klidné a žádané části obce, která nabízí veškerou občanskou vybavenost v blízkosti.

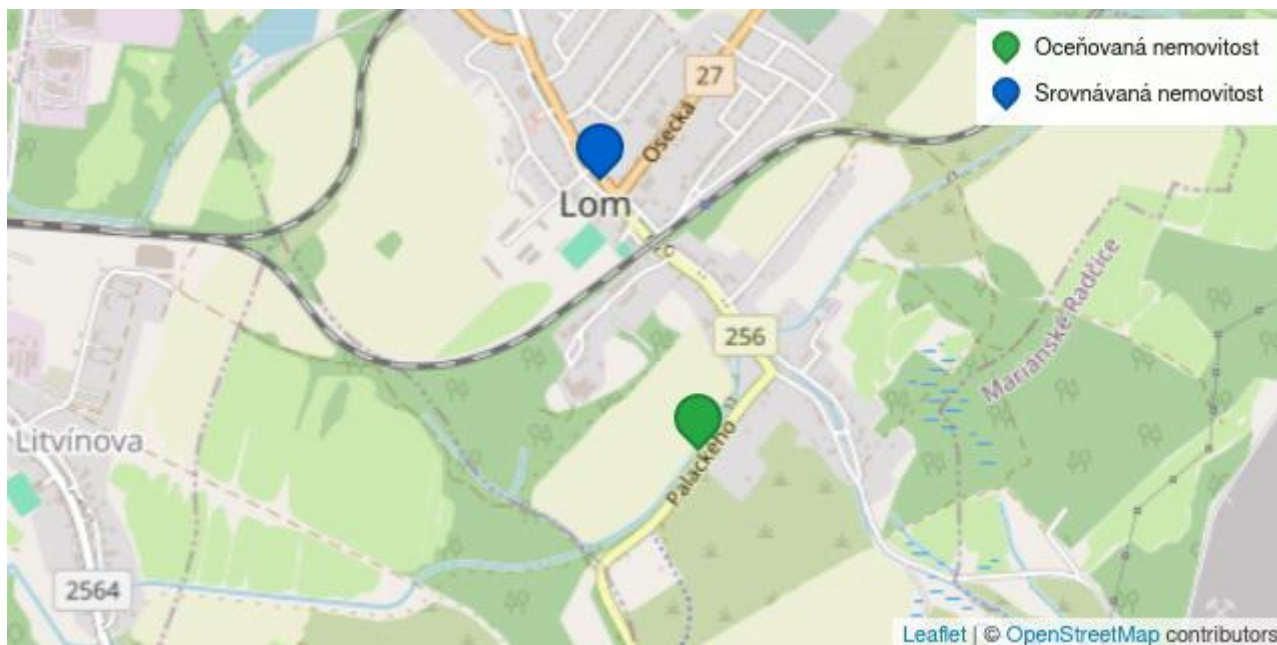
2. Fotodokumentace



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)

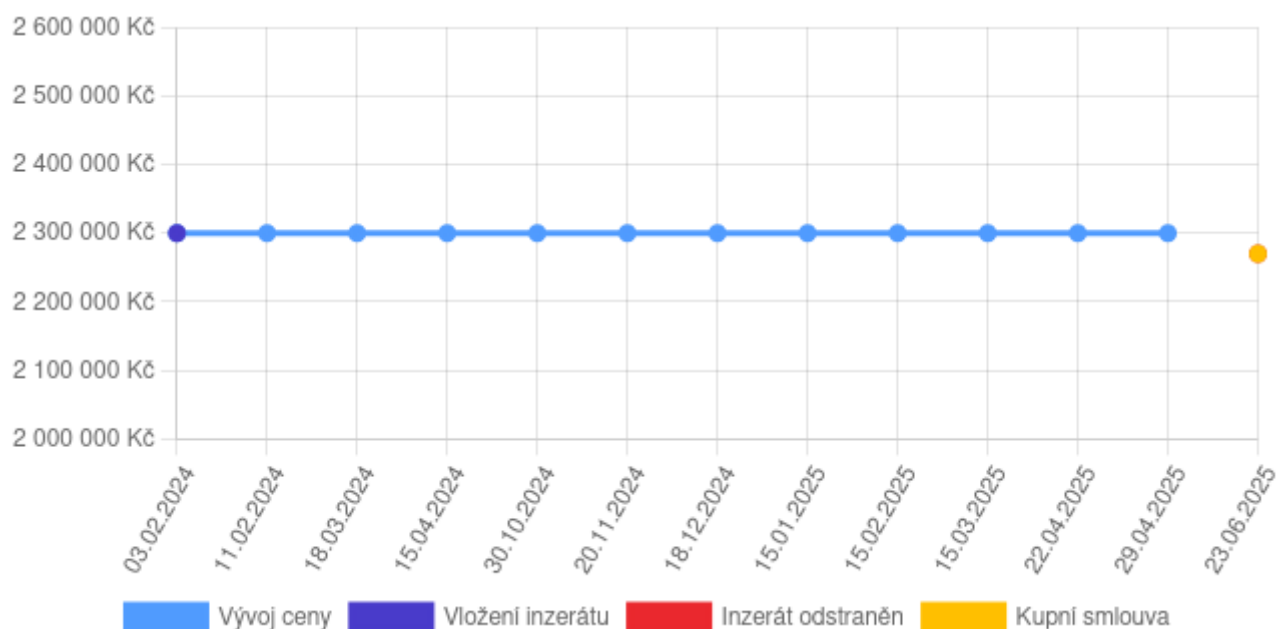
Lokalita	Husova, Louka u Litvínova, okres Most	Cena dle KS	2 270 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2025	Číslo řízení	V-3638/2025-508
Poznámka k ceně	Včetně DPH, provize a právních služeb.	Voda	Vodovod
Elektřina	230V, 230V a 400V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 750 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak	Svažitost pozemku	Rovinatý

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 1750 m² v Louce u Litvínova, ulice Husova. Pozemek je momentálně vedený jako zahrada s možností změny (na KN se dle projektové dokumentace domu vyjme část zastavěné plochy a změni ve stavební parcelu). S výstavbou zde počítá také Stavební úřad (který předběžně potvrdil výstavbu) a Územní plán obce. Přípojka elektro je možná (ČEZ potvrdil s cenou 15.000,- Kč). Přípojka k obecnímu vodovodu je také možná. Kanalizace je předpokládána formou ČOV. Plynové rozvody v obci nejsou. Pozemek je rovinatý (v minulosti strojově srovnaný) a oplocený s původní vjezdovou bránou z ulice. Vjezd přímo na pozemek je zajištěn z asfaltové obecní komunikace. Samotná ulice Husova je klidnou částí města a nejedná se tedy o hlavní tepnu obcí. Za parcelou směrem od obce je louka, následují pole a částečně zalesněná plocha. Jen pár metrů od plotu ústí Klášterecký potok. V případě více zájemců, bude nemovitost prodána nejlepší nabídce. S financováním nemovitosti Vám může pomoci náš hypoteční makléř.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

