

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 030844/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Monika Urbanová, insolvenční správkyň dlužníka Ivan Zeman, Třída Legionářů 2813/10, 586 01 Jihlava
Číslo jednací:	KSUL 74 INS 15481/2025
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:	Šrámkova č.p. 858, Lom, okres Most
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	07.05.2026
Zpracováno ke dni:	07.05.2026
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 21 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/4 rodinného domu č.p. 858 a pozemku parc. č. St. 1396, 310/102 v obci Lom, okres Most, katastrální území Lom u Mostu na listu vlastnictví č. 1448.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace (vlastníkem nebyla doložena kompletní PD).

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 858
Adresa předmětu ocenění:	Šrámkova č.p. 858, Lom, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Lom
Ulice:	Šrámkova
Katastrální území:	Lom u Mostu

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 07.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ivan Zeman.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Zeman Ivan, Šrámkova 858, 43511 Lom 3/4

Zeman Ondřej, Šrámkova 858, 43511 Lom 1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 858 a pozemek parc. č. St. 1396, 310/102 v obci Lom, okres Most, katastrální území Lom u Mostu na listu vlastnictví č. 1448.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví, kdy části podkroví a schodiště nejsou stavebně dokončené.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 38 cm. Stropy jsou keramickobetonové a stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky akrylátové – imitace cihlového obložení a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2018.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako novostavba.

Dispozice rodinného domu je 5+kk.

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,24 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,70 m ²
Ostatní prostory	Komora	3,03 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,36 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	5,88 m ²
Pokoj	Ložnice	18,03 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	56,81 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Schodiště	5,88 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,88 m ²
Pokoj	Pokoj	5,96 m ²
Pokoj	Pokoj	16,95 m ²
Pokoj	Pokoj	12,34 m ²
Pokoj	Pokoj	25,14 m ²
Pokoj	Pokoj	35,98 m ²
Garáž		

Příslušenství	Garáž	24,00 m ²
Podlahová plocha		205,18 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		229,18 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem, střešní. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří krb, digestoř, pohybový alarm.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel, topná tělesa tvoří podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1322 m². Sklon pozemku je rovinatý. a Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený zděným plotem., Pozemek je oplocený živým plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž do 25 m².

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v jižní části 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 se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	Ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	2018
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	Cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	38 cm
	Stropy	keramickobetonové, dřevěné trámové
	Střecha	Valbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	Pozinkované
	Vnější omítky	Akrylátové
	Vnitřní omítky	Štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+kk
	Typ oken	plastová s trojsklem, střešní
	Příslušenství oken	Žaluzie
	Orientace oken obytných místností	Jih
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	Plastové
	Typ zárubní	Obložkové

	Vnitřní dveře	náplňové prosklené	
	Osvětlovací technika	bodová svítidla	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	
		Ostatní prostory	Chodba 4,24 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 4,70 m ²
		Ostatní prostory	Komora 3,03 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 7,36 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 5,88 m ²
		Pokoj	Ložnice 18,03 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem 56,81 m ²
		2.NP	
		Ostatní prostory	Schodiště 5,88 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 2,88 m ²
		Pokoj	Pokoj 5,96 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,95 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,34 m ²
		Pokoj	Pokoj 25,14 m ²
		Pokoj	Pokoj 35,98 m ²
		Garáž	
		Příslušenství	Garáž 24,00 m ²
		Podlahová plocha 205,18 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 229,18 m ²	
	Elektrina	230V	
	Vodovod	Vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	Ne	
	Řešení vytápění v domě	Elektrokotel	
	Topná tělesa	podlahové vytápění	
	Řešení ohřevu vody v domě	Bojler	
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu	Novostavba	

Popis pozemku	Velikost pozemku	1322 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny

rodinného domu	Vedlejší stavby	garáž do 25 m ²
	Sklon pozemku	rovinatý, mírně svažité
	Oplocení	zděný plot, živý plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část 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 vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.05.2026 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 majtkové, 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).

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.

Adresa předmětu ocenění: Šrámkova 858

435 11 Lom

LV: 1448

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Lom

Katastrální území: Lom u Mostu

Počet obyvatel: 3 762

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,529,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brnu) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,165,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Ivan Zeman, Šrámkova 858, 435 11 Lom, LV: 1448, podíl: 3 / 4

Ondřej Zeman, Šrámkova 858, 435 11 Lom, LV: 1448, podíl: 1 / 4

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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,907}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,941}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,01
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	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,007$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 567,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	133,00 m ²
podkroví:	=	133,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	133,00 m ²	2,58 m
podkroví:	133,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(133)*(2,58)	=	343,14 m ³
podkroví:	(133)*(2,30)	=	305,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	649,04 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	133,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	266,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - garáž	III	0,10

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 * 8 = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,960 = \mathbf{1,250}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,941}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,567,- \text{ Kč/m}^3 * 1,250 = 4\,458,75 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 649,04 \text{ m}^3 * 4\,458,75 \text{ Kč/m}^3 * 0,941 * 1,070 = 2\,913\,788,24 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 913 788,24 Kč

2. st. č. 1396, 310/102

2.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,322,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,322,00) / 1\,322,00 = \mathbf{0,951}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,941}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

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 - chráněné ložiskové území	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,941 * 0,990 * 1,070 = \mathbf{0,997}$

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		1 165,-	0,997		1 161,51
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1396	133	1 161,51	
	Redukční koeficient R = 0,951			1 104,60	146 911,80
§ 4 odst. 1	orná půda	310/102	1 189	1 161,51	
	Redukční koeficient R = 0,951			1 104,60	1 313 369,40
Stavební pozemky - celkem			1 322		1 460 281,20

2.2.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 460 281,20
Celková výměra pozemku	m ²	1 322,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 322,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 460 281,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	94 918,28
	=	94 918,28 Kč

St. č. 1396, 310/102 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

1 460 281,20 Kč

St. č. 1396, 310/102 - cena zjištěná celkem

= 1 555 199,48 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	2 913 788,- Kč
2. st. č. 1396, 310/102	1 555 199,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 460 281,20 Kč
2.2.	94 918,- Kč
	= 1 555 199,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

4 468 987,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

4 468 990,- Kč

slovy: Čtyři miliony čtyři sta šedesát osm tisíc devět set devadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Ivan Zeman, Šrámkova 858, 435 11 Lom, LV: 1448, podíl: 3 / 4	3 351 743,- Kč
Ondřej Zeman, Šrámkova 858, 435 11 Lom, LV: 1448, podíl: 1 / 4	1 117 248,- 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.

Rodinný dům Šrámkova č.p. 858, Lom, okres Most

Šrámkova č.p. 858, Lom, okres Most							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Další stavby a zahrada	K7 - Sítě
Oceňovaný objekt	Šrámkova č.p. 858, Lom, okres Most	205 m ²	novostavba	1322 m ²	samostatně stojící objekt, nepodsklepený, 2 NP, zateplený	garáž, vyvýšené záhony	vodovod, kanalizace, el. rozvodná síť, podlahové vytápění (elektrokotel)
1	Tyršova stezka č.p. 193, Lom, okres Most	132 m ²	velmi dobrý	1860 m ²	samostatně stojící objekt, nepodsklepený, 1 NP, zateplený	bazén, pergola se zahradním domkem	vodovod, septik, el. rozvodná síť + FVE, podlahové vytápění (kombinace, tep. čerpadlo, krb, solár)
2	Březová č.p. 962, Lom, okres Most	190 m ²	dobrý	968 m ²	samostatně stojící objekt, nepodsklepený, 2 NP, zateplený	krytý bazén, zahradní altán s posezením a krbem, garáž	vodovod, kanalizace, el. rozvodná síť, podlahové vytápění (plyn)
3	Spojeneckých letců č.p. 911, Lom, okres Most	151 m ²	dobrý	1448 m ²	samostatně stojící objekt, nepodsklepený, 1 NP, zateplený	garáž s dílnou	vodovod, kanalizace, el. rozvodná síť, podlahové topení (plyn)

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 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 Další stavby a zahrada	K7 Sítě	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	68 939,39 Kč	1	68 939,39 Kč	1	1.04	1.04 ¹	1.13	0.99	1.06	1.05	1.34671432896	51 190,80 Kč
2	68 421,05 Kč	1	68 421,05 Kč	1	1.01	1.05 ²	0.88	1	1.1	1.01	1.03682964	65 990,64 Kč
3	59 602,65 Kč	1	59 602,65 Kč	1	1.03	1.03 ³	1.04	0.99	1.01	1.01	1.114257923064	53 490,89 Kč
Celkem průměr												56 890,78 Kč
Minimum												51 190,80 Kč
Maximum												65 990,64 Kč
Směrodatná odchylka - s												7 964,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												48 926,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												64 854,96 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 [K3; č.1] plně nedokončené části podkroví a schodiště u oceňované nemovitosti												
² [K3; č.2] plně nedokončené části podkroví a schodiště u oceňované nemovitosti												
³ [K3; č.3] plně nedokončené části podkroví a schodiště u oceňované nemovitosti												

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

56 890,78 Kč/m²

* 205 m²

= 11 662 610 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

11 663 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 468 990 Kč

Cena podílu id. 3/4

3 351 743 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

11 663 000 Kč

Cena podílu id. 3/4

8 747 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: majoritní podíl, přesto hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

7 872 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/4 rodinného domu č.p. 858 a pozemku parc. č. St. 1396, 310/102 v obci Lom, okres Most, katastrální území Lom u Mostu na listu vlastnictví č. 1448.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/4 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7 872 000 Kč

Slovy: sedm milionů osm set sedmdesát dva tisíce korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.06.2026



.....

Ing. Petr Hlávka

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 030844/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	310/102
Obec:	Lom [567264]
Katastrální území:	Lom u Mostu [686573]
Číslo LV:	1448
Výměra [m ²]:	1189
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Ivan, Šrámkova 858, 43511 Lom	3/4
Zeman Ondřej, Šrámkova 858, 43511 Lom	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12213	1189

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

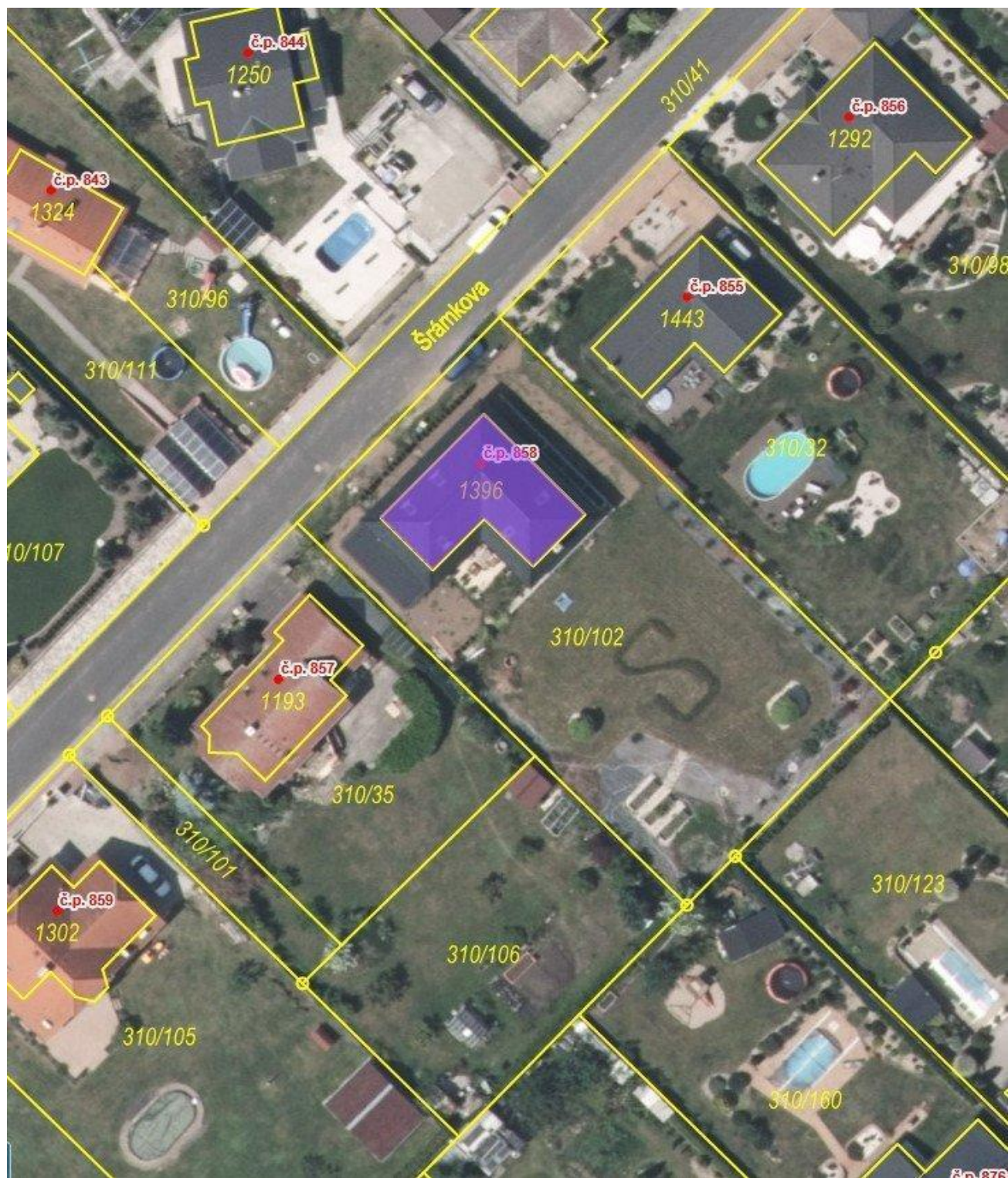
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Zeman Ivan
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Ivan
Zahájení exekuce - Zeman Ivan

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

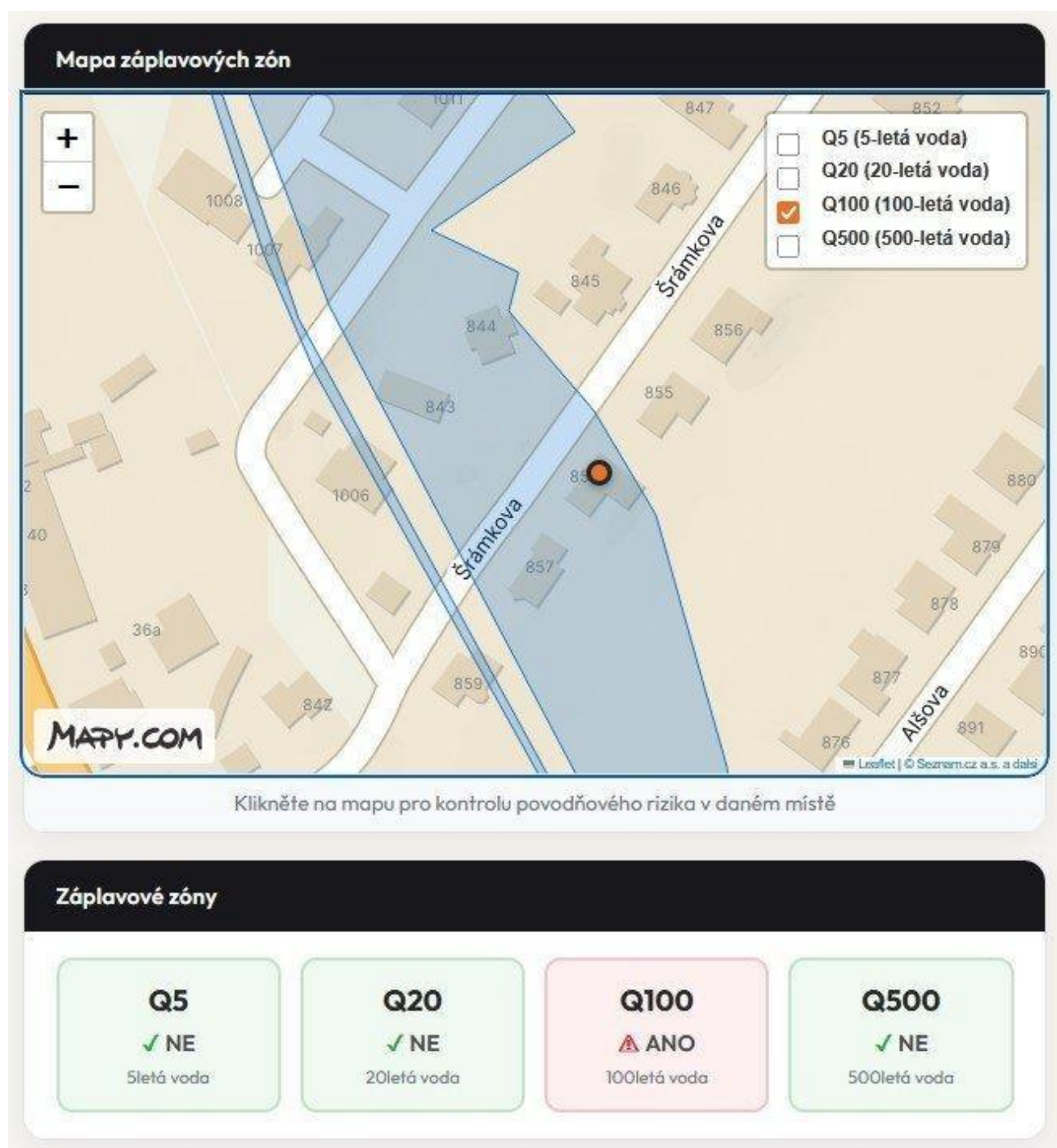
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.06.2026 19:20.

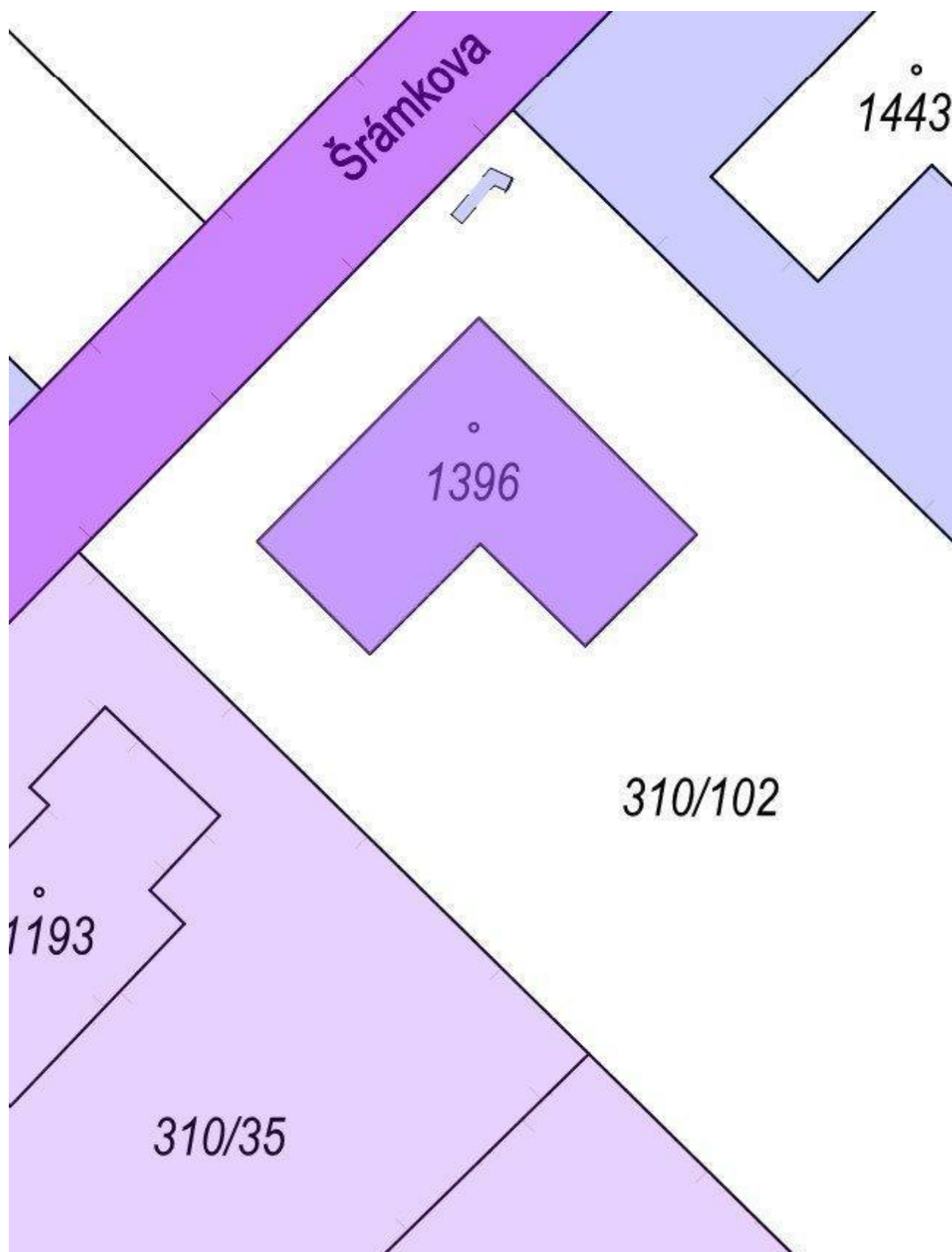
Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



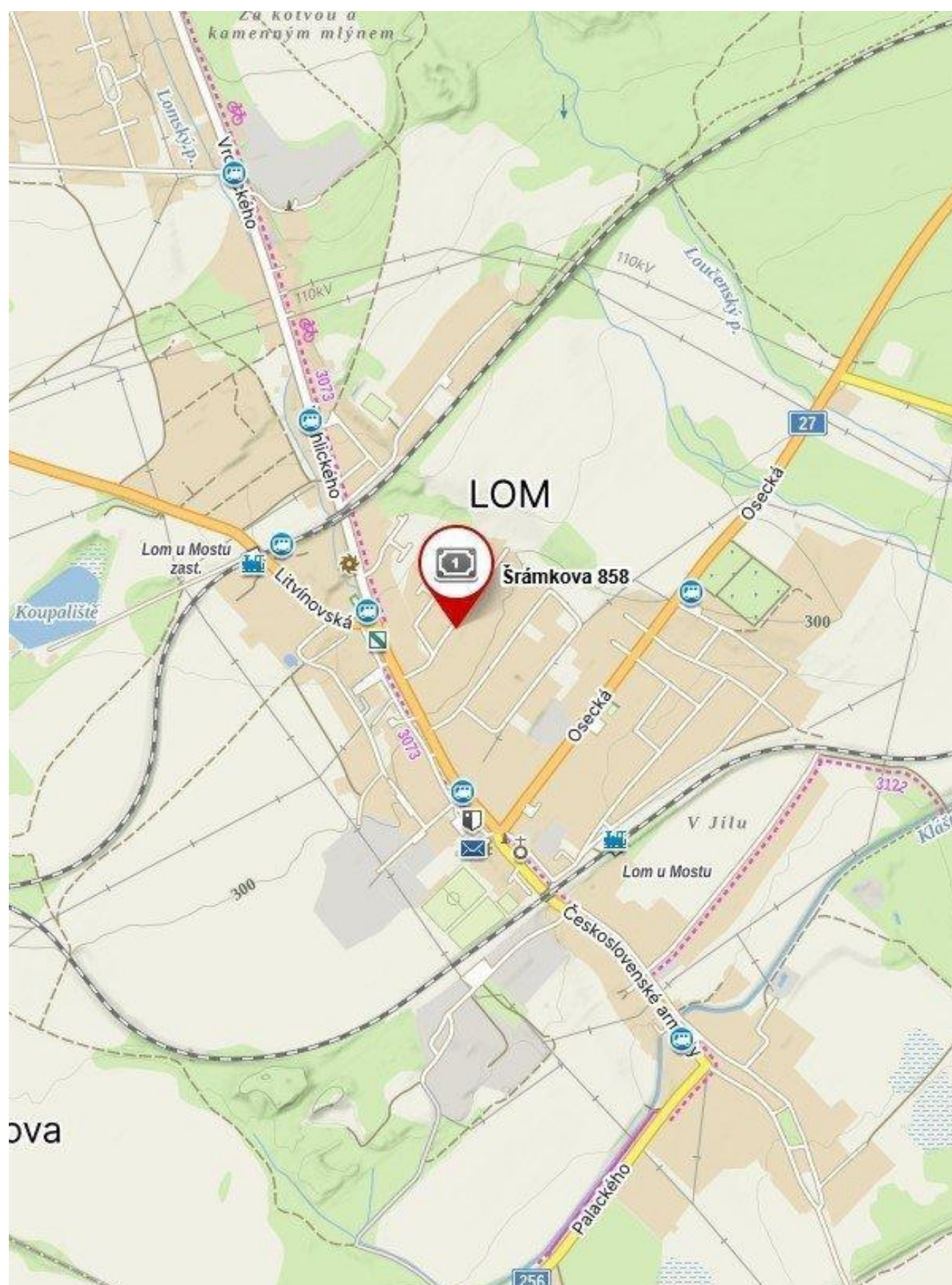
Dokumentace k věcnému břemenu



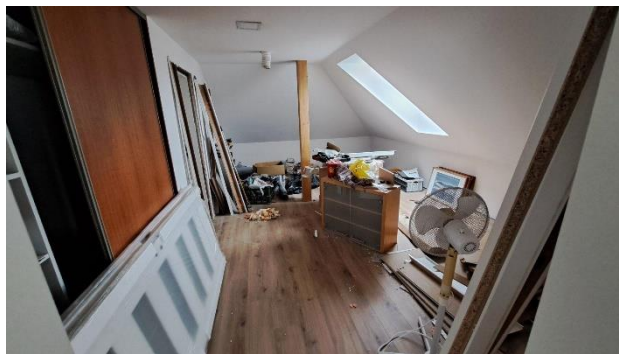
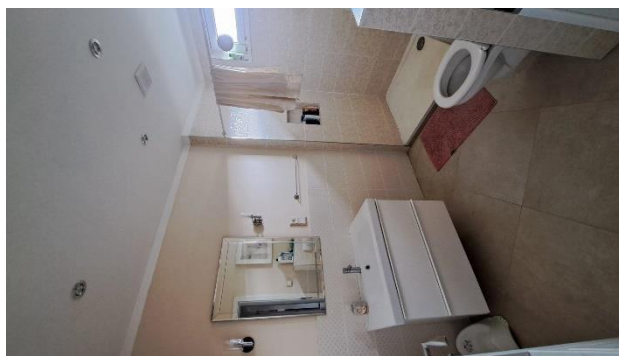
Katastrální mapa

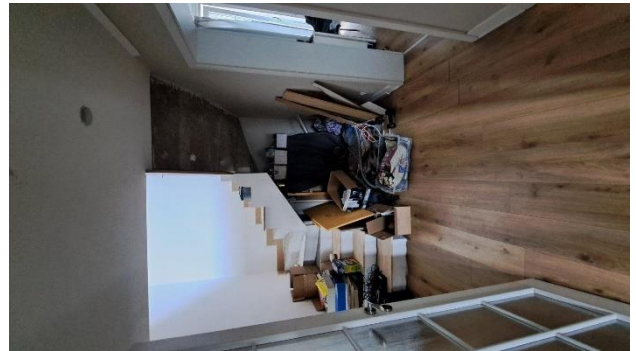


Situační mapa



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 č.p. 193, Lom, okres Most	Cena dle KS	9 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2025	Číslo řízení	V-3976/2025-508
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 860 m ²	Užitná plocha	154 m ²
Podlahová plocha	132 m ²	Zastavěná plocha	151 m ²
Plocha zahrady	1 664 m ²	Typ objektu	Přízemní
Svažitost pozemku	Mírně svažité		

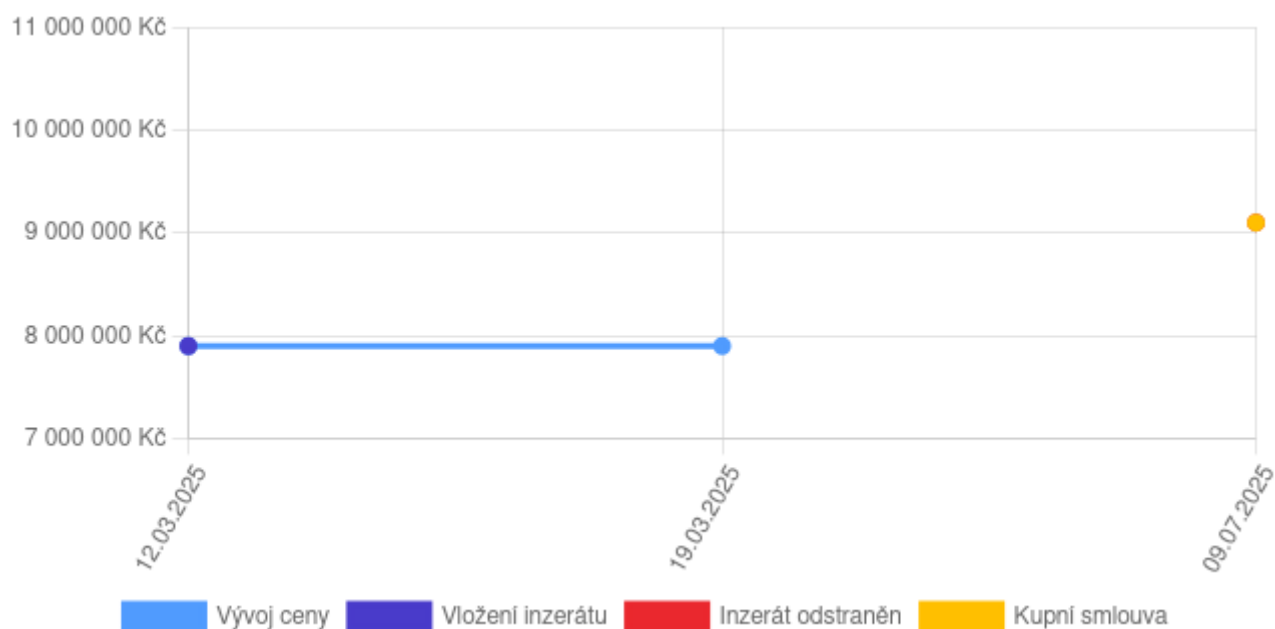
Nabízíme k prodeji moderní bungalov 5+kk, zasazený do klidné lokality v obci Lom u Mostu, kde si užijete naprostý klid a soukromí. Dům je obklopen rozlehlou zahradou o výměře cca 1860 m, která je členitá, ale není příliš svažitá dodává prostoru jedinečný charakter. Dispozice domu: Při vstupu vás přivítá zádveří s chodbou, která vede do hlavní obytné části obývacího pokoje se stylovou kuchyní. Prostorná a světlá místnost s francouzským oknem, které propojuje interiér s terasou a zahradou, přímé vstupy do koupelny, ložnice a pokoje šetří prostor. Dále pracovna, může sloužit jako kancelář nebo další pokoj. Koupelna Velká a pohodlná, vybavená sprchovým koutem i zapuštěnou vanou. Technická místnost Pro uskladnění věcí a technického vybavení. Zázemí a vybavení: Na zahradě najdete bazén, pergolu s úložným prostorem na zahradní techniku (například sekačku nebo traktůrek) a také dvě místnosti s kuchyňkou a pokojem, které jsou perfektní na letní přespání. Dům sice nemá garáž, ale nabízí velké parkovací stání přímo u domu. Technické: V celém domě podlahové topení. Vytápění je zajištěno kombinací tepelného čerpadla, krbovými kamny s výměníkem a solárními panely. Na střeše zahradního domku je dále fotovoltaická elektrárna o výkonu 3,8kW, kdy je veškerá výroba proplacena ČEZem a zároveň veškerá výroba slouží pro potřeby domu. Celkové náklady pro 3-členou rodinu (energie, topení, voda) jsou cca 4 tis. měsíčně. Po celé zahradě je instalován automatický zavlažovací systém a kamerový systém. Lokalita: Pozemek hraničí přímo s lesem, kam je možné chodit na houby či na procházky. Jedná se o klidnou oblast, kde není žádný provoz příjezdová cesta slouží pouze k přístupu k rodinným domům. Okolní příroda podhůří dodává místu jedinečnou atmosféru. Tento stylový bungalov je ideální pro ty, kteří hledají komfortní bydlení v přírodě s dostatkem prostoru. Více informací a prohlídky na vyžádání.

2. Fotodokumentace

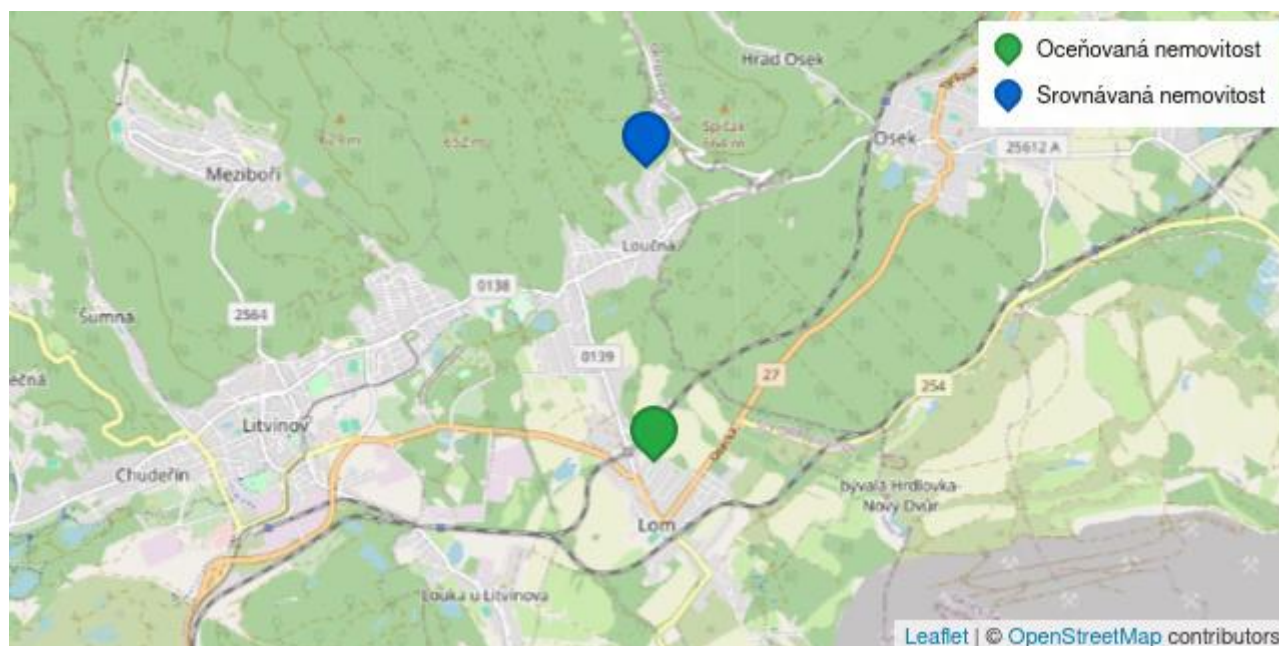




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

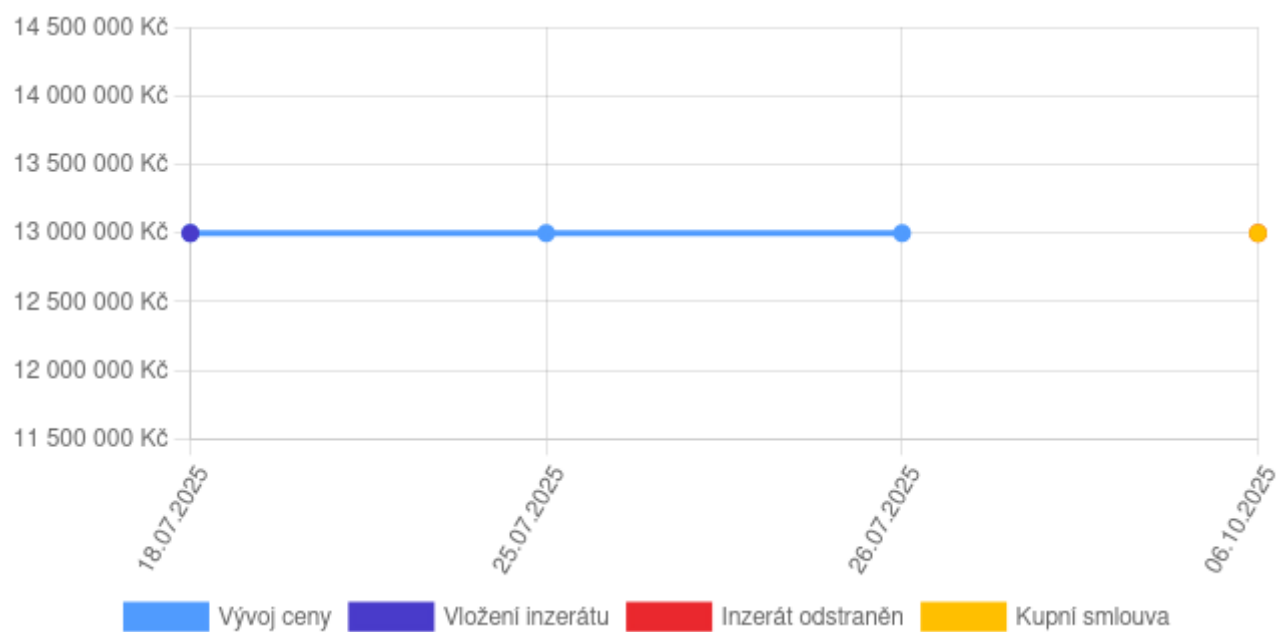
Lokalita	Březová č.p. 962, Lom, okres Most	Cena dle KS	13 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.10.2025	Číslo řízení	V-5586/2025-508
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Bazén	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	968 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Podlahová plocha	190 m ²	Plocha zahrady	795 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji velmi pěkný rodinný dům se zahradou, 968 m², Březová, Lom. Jedná se dvoupodlažní dům s atypickým dispozičním řešením. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj, na něj navazující kuchyň, dále obytný pokoj, koupelna, chodba, technická místnost, špajz, schodiště. Ve 2. NP se nachází 3 obytné místnosti a luxusní koupelna. V celém domě podlahové topení, zdrojem tepla je plynový kondenzační kotel. Vytápění doplňuje krb obývacím pokoji. Na pozemku se nachází plně zapuštěný bazén 7 x 4 m, prostorný zahradní altán s posezením a krbem, záhony pro pěstování, prvky dětského hřiště, dále přístřešek na dřevo atd. Virtuální prohlídka na tomto odkazu : <https://my.matterport.com/show/?m=uRqrM8XMEtbD> Bližší informace u makléře. Vřele doporučujeme.

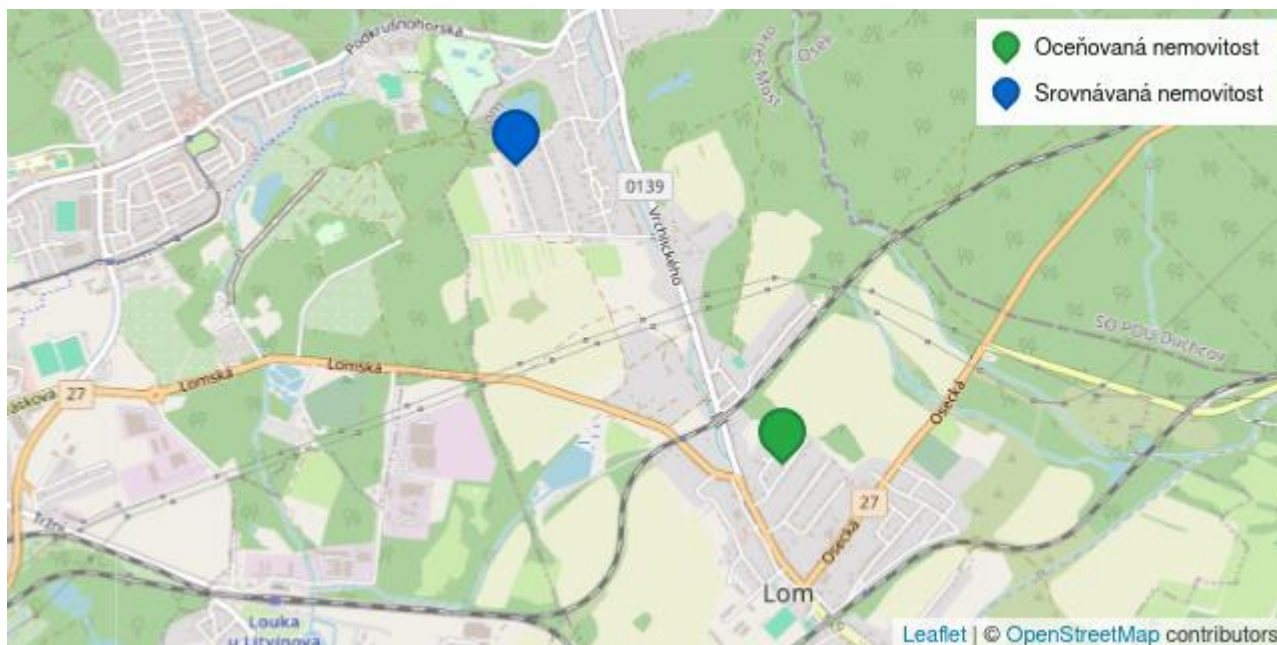
2. Fotodokumentace



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	Spojeneckých letců č.p. 911, Lom, okres Most	Cena dle KS	9 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2025	Číslo řízení	V-6538/2025-508
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	1 448 m ²
Užitná plocha	151 m ²	Podlahová plocha	151 m ²
Typ objektu	Přízemní	Svažitost pozemku	Rovinatý

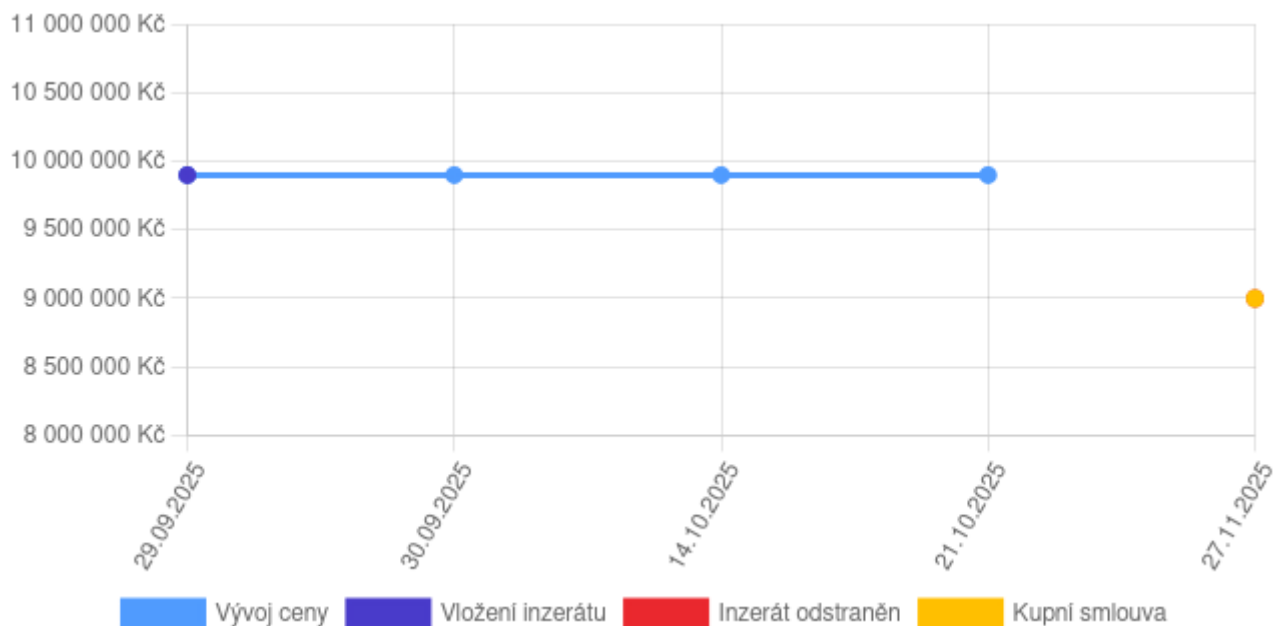
Rodinný dům 4+kk s garáží, terasou a rozlehlou zahradou v prestižní lokalitě Nabízíme ke koupi samostatně stojící rodinný dům typu bungalov s užitnou plochou přes 150 m², nacházející se na prostorném pozemku o celkové výměře 1.448 m². Dům je situován v klidné ulici, v místě, které si mezi místními vysloužilo přezdívku „Beverly Hills“ nebo dříve také „Lom Beach“ – díky své výjimečné atmosféře, úrovni okolní zástavby a celkové prestiži. Dům má velmi dobře promyšlenou dispozici 4+kk. Obytný prostor tvoří světlý a vzdušný obývací pokoj s krbem, navazující jídelní kout a kuchyň s oknem do zahrady. Z obývací části je přímý vstup na krytou terasu s výhledem do zeleně. Dále jsou k dispozici dvě ložnice, pracovna, koupelna s vanou a sprchovým koutem a samostatná toaleta. Vstupní hala je vybavena vestavěnými skříněmi. Součástí domu je rovněž garáž a menší dílna. Vytápění zajišťuje nový kotel, díky čemuž jsou provozní náklady domu velmi nízké. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, bez nutnosti dalších investic. Pozemek je kompletně oplocený a poskytuje maximální soukromí. Zahrada je zatravněná, osazená okrasnými dřevinami a připravená pro další úpravy dle potřeb nového majitele. Díky rovinatému terénu a celkové rozloze je zde možnost vytvořit například bazén, dětské hřiště, nebo relaxační zónu s venkovní kuchyní. Lokalita je klidná, přitom velmi dobře dostupná. V docházkové vzdálenosti se nachází školka, základní škola, obchod i zastávka MHD. Okolí nabízí množství příležitostí pro volnočasové aktivity – procházky, cyklostezky i lesy v blízkém okolí. Shrnutí: - Samostatně stojící bungalov - Dispozice: 4+kk - Zastavěná plocha: přes 150 m² - Pozemek: 1.448 m² - Terasa, garáž, dílna - Nízké provozní náklady (nový kotel) - Klidná ulice, prestižní lokalita - Bez nutnosti investic, ihned k nastěhování Tato nemovitost je ideální volbou pro klienty, kteří hledají kvalitní bydlení v zeleni, s nadstandardním prostorem a perfektním zázemím pro rodinu i relaxaci. K dispozici ihned. Domem se můžete projít ve virtuální prohlídce. V případě zájmu o prohlídku nebo více informací nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

