

# DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 078762/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

## Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 vzhledem k celku na pozemcích zapsaných na LV 2257 v katastrálním území Nýřany v obci Nýřany v okrese Plzeň - sever.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1938-12-2024 - D1

**Zadavatel:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5, JUDr. Juraj Podkonický, PhD.  
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 6995/08-338

<b>VÝSLEDNÁ CENA</b>	<b>90 000 Kč</b>
----------------------	------------------

**Počet stran:** 17 a 20 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 06.10.2025

**Vyhotoveno:** V Praze 06.10.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 vzhledem k celku na pozemcích zapsaných na LV 2257 v katastrálním území Nýřany v obci Nýřany v okrese Plzeň - sever.

## **1.2. Účel dodatku znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 6995/08.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 2.12.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 2257 pro k.ú. Nýřany ze dne 15.9.2025

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 6995/08-338 ze dne 10.9.2024

Viz původní posudek č. 095137/2024

E-mailová komunikace s Exekutorským úřadem pro Prahu 5

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom

se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Nýřany, k.ú. Nýřany  
Adresa nemovité věci: Nýřany, 330 23 Nýřany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Iveta Bischoff, Weichselsteiner Str./18D, 923 69 Sengenthal, Německo, LV: 2257, podíl: 126 / 200  
Vladimír Budai, Fügnerova 254, 418 01 Bílina, LV: 2257, podíl: 21 / 200  
Petr Mošovský, Okružní 678, 281 61 Kouřim, LV: 2257, podíl: 53 / 200

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí s výjimkou dále popsaných.

#### Místopis

Nýřany jsou město v okrese Plzeň - sever, přibližně 12 km na západ od Plzně. Město má 3 části: Doubrava, Kamenný Újezd a Nýřany.

Městem prochází silnice II/203 a II/180, které se napojují na dálnici D5. V městě je zajištěna autobusová i železniční doprava.

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na pozemcích v k.ú. a v obci Nýřany.

Pozemky na LV 2257

Pozemek parc.č. 1761/6 je částí nezpevněné polní cesty, pozemky parc.č. 1770/84, 1792/9, 1829/87 a 2003/2 jsou zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, takto jsou ve

skutečnosti i využívané a ke dni ocenění není předpoklad jejich jiného než zemědělského využití.

Na všech shora uvedených pozemcích se nenacházejí žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemky jsou převážně rovinné, půdorysné tvary jsou patrné z příložených katastrálních map.

Objednatelem posudku ani povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná pachtovní, či jiná smlouva, na základě které by byly pozemky užívány. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

**Pozemky nemají žádné viditelné součásti ani příslušenství.**

## **Rizika**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na všech oceňovaných pozemcích váznou zástavní práva exekutorská.

Zápisy o nařízení exekucí, zahájení exekucí a exekučních příkazech k prodeji nemovitosti - viz příložený LV 2257 pro k.ú. Nýřany.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitosti je pohlíženo jako na nemovité věci prosté těchto omezení.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky na LV 2257

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky na LV 2257

## 4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl na pozemcích
Adresa předmětu ocenění:	Nýřany 330 23 Nýřany
LV:	2257
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Nýřany
Katastrální území:	Nýřany
Počet obyvatel:	6 960
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>3 482,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) 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: 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2 366,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Pozemky na LV 2257

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1770/84	43004	7 108	4,29	80,00	7,72	54 873,76
orná půda	1770/84	43301	446	8,74	80,00	15,73	7 015,58
orná půda	1792/9	43101	268	5,90	80,00	10,62	2 846,16
orná půda	1792/9	44700	146	6,57	80,00	11,83	1 727,18
orná půda	1829/87	43101	3 669	5,90	80,00	10,62	38 964,78
orná půda	1829/87	44700	269	6,57	80,00	11,83	3 182,27
orná půda	2003/2	43004	4 809	4,29	80,00	7,72	37 125,48
orná půda	2003/2	43301	45	8,74	80,00	15,73	707,85

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 16 760 m<sup>2</sup> **146 443,06**

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	2 366,-	0,04				94,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1761/6	156	94,64		14 763,84
Jiný pozemek - celkem			156			<b>14 763,84</b>

**Pozemky na LV 2257 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **161 206,90 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 12

**Pozemky na LV 2257 - cena zjištěná celkem** = **13 433,91 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky na LV 2257

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej, p.č.: různé</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Líně			
<b>Popis:</b>	V-1863/2025-407 (LISTINY) Listina ID:90521963010 LV: 981 k.ú.: 683850			
PARCELA:	1179/2 (travní porost), kú: Líně	89 m2		
PARCELA:	1182/34 (orná půda), kú: Líně	21 m2		
PARCELA:	1182/35 (orná půda), kú: Líně	4 133 m2		
PARCELA:	1182/61 (orná půda), kú: Líně	22 050 m2		
PARCELA:	1332/11 (ostatní plochy), kú: Líně	44 m2		
	podání:28.4.2025			
	cena:3 100 000 Kč			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	26 337	117,71	1,00	<b>117,71</b>

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej, p.č.: 1770/56

**Lokalita:** Nýřany

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1863/2024-407

Kupní smlouva: (84608999010)

Cena transakce: 2 059 040 Kč

Podání: 2. 5. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 2 059 040 Kč

170 Kč/m<sup>2</sup>

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 1770/56

Katastrální území: Nýřany (708496)

Výměra parcely: 12112 m<sup>2</sup>

LV parcely na KN: 578

V-1863/2024-407 (LISTINY)

Listina ID:84608999010

LV: 3406 k.ú.: 708496

Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	1770/56 (orná půda), kú: Nýřany	12 112 m2	

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 059 040	12 112	170,00	1,00	<b>170,00</b>

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 5 - realizovaný prodej, p.č.: 1279/49

**Lokalita:** k.ú. Tlučná

**Popis:** V-1151/2025-407 (LISTINY)

Listina ID:89712109010

LV: 1453 k.ú.: 767557

Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	1279/49 (orná půda), kú: Tlučná	11 402 m2	150 1 710 30

podání:17.3.2025  
cena:1 710 300 Kč

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 710 300	11 402	150,00	1,00	<b>150,00</b>

**Název:** Prodej pole 76433 m2

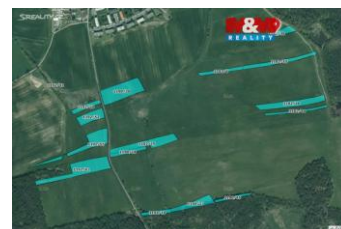
**Lokalita:** Plzeňský kraj, Plzeň-sever, Líně

**Popis:** Prodej polností o celkové výměře 76433 m2, které se nacházejí jižně od obce Líně.

Většina pozemků je přístupná z obecní komunikace.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 350 310	76 433	70,00	0,90	<b>63,00</b>

**Název: Prodej pole 27700 m2**

**Lokalita:** Plzeňský kraj, Plzeň-sever, Nynice

**Popis:** Ve výhradním zastoupení vlastníka Vám nabízíme pozemek ke koupi. ? k.ú. Nynice LV č. 180 o celkové výměře 27700 m2 • Parcela č. 2442/121 - o výměře 1656 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2234/1 - o výměře 9305 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/202 - o výměře 1688 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2235/2 - o výměře 5923 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/120 - o výměře 461 m2 (Orná půda) • Parcela č. 492/2 - o výměře 6245 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/119 - o výměře 817 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/200 - o výměře 839 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/201 - o výměře 498 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/117 - o výměře 84 m2 (Orná půda) • Parcela č. 2442/118 - o výměře 18 m2 (Lesní pozemek) • Parcela č. 2442/164 - o výměře 91 m2 (Ostatní plocha) • Parcela č. 2442/162 - o výměře 47 m2 (Ostatní plocha) • Parcela č. 2442/163 - o výměře 28 m2 (Ostatní plocha) ? Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky obce.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 290 000	27 700	46,57	0,90	<b>41,91</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	41,91 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	108,52 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	170,00 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku</b> [ Kč ]
---------------------	-------------------	-------------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

ostatní plocha	1761/6	156	80,00	12 480
orná půda	1770/84	7 554	80,00	604 320
orná půda	1792/9	414	80,00	33 120
orná půda	1829/87	3 938	80,00	315 040
orná půda	2003/2	4 854	80,00	388 320
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>				<b>1 353 280</b>
Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu			* 0,80 =	082 624,00
Vlastnický podíl			*	1 / 12
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>16 916</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>90 219</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky na LV 2257	13 434,- Kč
<b>Cena zjištěná - celkem:</b>	<b>13 434,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>13 430,- Kč</b>
slovy: Třináct tisíc čtyři sta třicet Kč	

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>13 430 Kč</b>
--	------------------

slovy: Třináct tisíc čtyři sta třicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemky na LV 2257	90 219,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>90 219 Kč</b>
------------------------	------------------

<b>Výsledná cena</b>	<b>90 000 Kč</b>
----------------------	------------------

slovy: Devadesát tisíc Kč

#### Silné stránky

Zemědělské a ostatní pozemky v blízkosti města.

#### Slabé stránky

Jedná se o menšinové spoluvlastnické podíly na pozemcích.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Zadaná odborná otázka:**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 vzhledem k celku na pozemcích zapsaných na LV 2257 v katastrálním území Nýřany v obci Nýřany v okrese Plzeň - sever.

**Odpověď na odbornou otázku:**

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 vzhledem k celku na pozemcích zapsaných na LV 2257 v katastrálním území Nýřany v obci Nýřany v okrese Plzeň - sever činí

**Výsledná cena**

**90 000 Kč**

slovy: Devadesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	18
Katastrální mapa	1
Mapa lokality	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 76/2025.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 078762/2025.

V Praze 06.10.2025

Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 078762/2025

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	18
Katastrální mapa	1
Mapa lokality	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 05:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 699508 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708496 Nýřany

List vlastnictví: 2257

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bischoff Iveta, Weichselsteiner Str. 18D, 92369 Sengenthal, Německo		126/200
Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801 Bílina		21/200
Mošovský Petr, Okružní 678, 28161 Kouřim		53/200

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1761/6	156	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1770/84	7554	orná půda		zemědělský půdní fond
1792/9	414	orná půda		zemědělský půdní fond
1829/87	3938	orná půda		zemědělský půdní fond
2003/2	4854	orná půda		zemědělský půdní fond

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na spoluvlastnický podíl 1/12

pohledávka ve výši 12.000,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

*Oprávnění pro*

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 00075370

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801 Bílina, RČ/IČO

Parcela: 1761/6, Parcela: 1770/84, Parcela: 1792/9, Parcela: 1829/87, Parcela: 2003/2

*Listina* Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu EÚ Plzeň-město 134 EX-02701/2009 -133 (opravné) ze dne 14.08.2012. Právní moc ke dni 03.09.2012.

Z-6606/2012-407

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň-město 134 EX-02701/2009 -100 ze dne 18.01.2012. Právní moc ke dni 03.09.2012.

Z-6606/2012-407

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/12 spoluvlastnického podílu

pohledávka ve výši 964,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

*Oprávnění pro*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 05:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708496 Nýřany

List vlastnictví: 2257

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,  
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:  
00005886

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

Parcela: 1761/6, Parcela: 1770/84, Parcela: 1792/9, Parcela: 1829/87, Parcela:  
2003/2

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 5, 067 EX-124754/2008 -68 ze dne 26.06.2013. Právní moc ke dni  
08.07.2013.

Z-4732/2013-407

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 14.08.2013.

Z-8309/2013-407

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/12 spoluvlastnického podílu

pohledávka ve výši 3.931,50 Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

*Oprávnění pro*

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,  
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

Parcela: 1761/6, Parcela: 1770/84, Parcela: 1792/9, Parcela: 1829/87, Parcela:  
2003/2

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 10, 003 EX-8761/2011 -11 ze dne 09.12.2011. Právní moc ke dni 12.01.2012.

Z-1549/2012-407

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/12 spoluvlastnického podílu

pohledávka ve výši 14.634,-Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

*Oprávnění pro*

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

Parcela: 1761/6, Parcela: 1770/84, Parcela: 1792/9, Parcela: 1829/87, Parcela:  
2003/2

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Plzeň-sever 121 EX-12406/2012 -14 ze dne 29.08.2013.

Z-8412/2013-407

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/12 spoluvlastnického podílu

pohledávka ve výši 10.950,-Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

strana 2













**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 05:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708496 Nýřany

List vlastnictví: 2257

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město 134 EX-12800/2013 -037 ze dne 09.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2020 17:00:41. Zápis proveden dne 08.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever  
Z-78/2020-407

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 11295/20-11 k 69 EXE 3106/2020-6 ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2020 07:57:12. Zápis proveden dne 24.09.2020; uloženo na prac. Praha  
Z-32757/2020-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/12 spoluvlastnického podílu**

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí,  
41801 Bílina, RČ/IČO:  
Parcela: 1761/6, Parcela: 1770/84, Parcela: 1792/9, Parcela: 1829/87,  
Parcela: 2003/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5, 067 EX-11295/2020 -12 ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 06:39:13. Zápis proveden dne 29.09.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever  
Z-4728/2020-407

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Plzeň-sever 4 EXE-933/2011 -8 ze dne 08.11.2011. Právní moc ke dni 04.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 15:39:06. Zápis proveden dne 13.05.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever  
Z-1304/2021-407

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021 15:36:42. Zápis proveden dne 21.05.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever  
Z-1421/2021-407

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/12 spoluvlastnického podílu**

*Povinnost k*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.











**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 05:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708496 Nýřany

List vlastnictví: 2257

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 11627/22) ze dne 22.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2025 08:36:49. Zápis proveden dne 26.03.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-1705/2025-407

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 28874/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 11627/22 ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 11:09:16. Zápis proveden dne 29.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-27509/2025-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k 21/200 spoluvlastnického podílu

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí,  
41801 Bílina, RČ/IČO:

Parcela: 1761/6, Parcela: 1770/84, Parcela: 1792/9, Parcela: 1829/87,  
Parcela: 2003/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-28874/2025 -63 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 11627/22) ze dne 28.05.2025. Právní moc ke dni 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 14:55:04. Zápis proveden dne 03.06.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-2725/2025-407

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 22:07:57. Zápis proveden dne 25.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-3602/2025-407

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí, 41801  
Bílina, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 38059/25-18 spojeno do řízení 204 EX 11627/22 ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2025 09:47:47. Zápis proveden dne 16.07.2025; uloženo na prac. Praha

Z-36377/2025-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k 21/200 spoluvlastnického podílu

*Povinnost k*

Budai Vladimír, Fügnerova 254, Pražské Předměstí,

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

strana 15





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2025 05:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559300 Nýřany

Kat.území: 708496 Nýřany

List vlastnictví: 2257

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	43301	446
1792/9	43101	268
	44700	146
1829/87	43101	3669
	44700	269
2003/2	43004	4809
	43301	45

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.09.2025 05:25:54

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

strana 18



## Mapa oblasti

