

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002067/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1207/6 Doubravka pro insolvenční řízení č.j. KSPL 54 INS 16731/2025.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	ISALIS v.o.s.
	Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA

5 080 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.2.2026

Vyhotoveno: V Praze 23.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1207/6 (byt) v budově Doubravka č.p. 1207, 1208, 1209 (bytový dům, LV 2843) na pozemku parc. č. 414/45 (LV 8743) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 7415/141368 v kat. území Doubravka, obec Plzeň, část obce Doubravka, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 5019.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.2.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti ISALIS v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSPL 54 INS 16731/2025,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.2.2026,

- list vlastnictví č. 5019 ze dne 29.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 9.1.2026,
- kopie prohlášení vlastníka,
- informace o nemovité věci od matky dlužníka,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12947/2025-405. Podání k okamžiku 1.12.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9249/2025-405. Podání k okamžiku 3.9.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7034/2025-405. Podání k okamžiku 3.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1646509.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Doubravka
Adresa nemovité věci: Školní 1207/62, 312 00 Doubravka

Místopis

Město Plzeň se nachází v Plzeňském kraji, cca 15 km západně od města Rokycany, cca 27 km východně od města Stříbro a cca 40 km severovýchodně od města Klatovy. Městem protéká řeka Úhlava, Úslava, Radbuza, Mže a Berounka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje krajská nemocnice, polikliniky a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Plzeň v části Doubravka v ulici Školní č.p./č.o. 1207/62 ve smíšené zástavbě.

Zastávka trolejbusu „Na Dlouhých” se nachází cca 240 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Plzeň-Doubravka” se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☒ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 414/60 Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň
parc. č. 413/1 Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň
parc. č. 414/9 Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 18 jednotek (6 bytových jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 1207/6 se nachází v budově č.p. 1207 ve 3. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, předsíně, sklepa, vestavěné skříně, spíže, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné prosklené a posuvné. Orientace místností je na severovýchodní, severozápadní a jihozápadní světovou stranu. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, koberci a parkety. Obklady jsou keramické a dřevěné. Byt je určen k modernizaci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	9,08 m ²
pokoj	19,00 m ²
pokoj	15,00 m ²
pokoj	15,00 m ²
předsíň	8,20 m ²
koupelna	3,40 m ²
WC	0,88 m ²
vestavěná skřín	1,20 m ²
spíž	0,36 m ²
sklep	2,03 m ²
celkem	74,15 m²

K bytu patří balkon (3,15 m²). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 74,15 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. 414/45 stojí bytový dům s č.p. 1207, 1208, 1209. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o celkové výměře 534 m². Pozemek parc. č. 414/67 (ostatní plocha) navazuje na výše zmíněný stavební pozemek a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a nejsou předmětem ocenění. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 414/60, parc. č. 413/1 a parc. č. 414/9 ve vlastnickém právu statutárního města Plzeň.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 4.2.2026 za účasti matky dlužníka, paní Danuše Kubíčkové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

ANO	Exekuce
-----	---------

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
--	--

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 72 do 89 m²,
- lokalita: městská část Doubravka.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1207/6 Doubravka

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,15 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 1251/2 Plzeň - Doubravka				
Lokalita:	Školní 1251/49				
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Plzeň v části Doubravka v ulici Školní. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v průměrném stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha:	72,22 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	0,98				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	0,95				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 050 000	72,22	69 925	0,93	65 030	



Zdroj: realizovaný prodej z
1.12.2025
(V-12947/2025-405)

Název:	Byt č. 1256/5 Plzeň - Doubravka				
Lokalita:	Pod Lesem 1256/1				
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Plzeň v části Doubravka v ulici Pod Lesem. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v průměrném stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha:	78,27 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,03				
K2 Velikosti objektu	1,04				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	0,95				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 500 000	78,27	70 270	1,02	71 675	



Zdroj: realizovaný prodej z
3.9.2025 (V-9249/2025-405)

Název:	Byt č. 1185/5 Plzeň - Doubravka			
Lokalita:	Ke Sv. Jiří 1185/19			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1/L nacházející se v Plzni na Doubravce, konkrétně v ulici K Pražské dráze. Bytová jednotka o výměře podlahové plochy 88,81 m ² je situovaná do 4. nadzemního podlaží cihlového bytového domu a tvoří ji prostorný obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice se vstupem na lodžii (cca 5 m ²), kuchyně, samostatná toaleta, koupelna a poměrně široká chodba s možností uskladnění věcí. Jednotka je orientovaná směrem na sever a západ (lodžie), je bez omezení vlastnických práv, volná k nastěhování ihned. K bytu náleží zděný sklepní prostor.			
Užitná plocha:	88,81 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Velikosti objektu	1,14			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	0,95			
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c
	5 990 000	88,81	67 447	1,02
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				68 796



Zdroj: realizovaný prodej z 3.7.2025 (V-7034/2025-405)

Minimální jednotková porovnávací cena	65 030 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	68 500 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 675 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	68 500 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 079 275 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1207/6 Doubravka

5 079 275,- Kč

Porovnávací hodnota	5 079 275 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	5 080 000 Kč
slovy: Pět milionů osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- balkon a sklep,
- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- nezateplená fasáda BD,
- byt k modernizaci,
- bez pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1207/6 (byt) v budově Doubravka č.p. 1207, 1208, 1209 (bytový dům, LV 2843) na pozemku parc. č. 414/45 (LV 8743) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 7415/141368 v kat. území Doubravka, obec Plzeň, část obce Doubravka, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 5019.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.080.000,-Kč**.

Obvyklá cena

5 080 000 Kč

slovy: Pět milionů osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5019	8
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5
Schématické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002067/2026.

V Praze 23.2.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 54 INS 16731 / 2025 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza	795430/2070	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
	1207/6	byt		byt.z.	7415/141368
Vymezeno v:					
	Budova	Doubravka, č.p. 1207, 1208, 1209, byt.dům, LV 2843 na parcele 414/45, LV 8743			

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 Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 1.850.000,- Kč a příslušenství
- budoucí dluhy ze smluvních pokut dle čl. I., III., IV., V., VI., VII. a VIII. smlouvy o úvěru do výše 3.700.000,- Kč vzniklé do 31.12.2049
- budoucí dluhy z bezdůvodného obohacení do výše 3.700.000,- Kč vzniklé do 31.12.2049

Oprávnění pro

KCB project a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 02989051

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 28.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 11:27:35. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

V-7723/2024-405

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č.116/2024/001-PA ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 14:28:49. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

V-901/2025-405

Pořadí k 07.08.2024 11:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 28.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 11:27:35. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

V-7723/2024-405

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č.116/2024/001-PA ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 14:28:49. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

V-901/2025-405

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 28.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 11:27:35. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

V-7723/2024-405

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č.116/2024/001-PA ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 14:28:49. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

V-901/2025-405

o Zákaz zcizení

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

KCB project a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 02989051

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 28.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 11:27:35. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

V-7723/2024-405

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č.116/2024/001-PA ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 14:28:49. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

V-901/2025-405

Pořadí k 07.08.2024 11:27

o Zákaz zatížení

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

KCB project a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 02989051

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 28.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 11:27:35. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

V-7723/2024-405

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č.116/2024/001-PA ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 14:28:49. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

V-901/2025-405

Pořadí k 07.08.2024 11:27

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX-02380/2024 -004 ze dne 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 21:01:58. Zápis proveden dne 24.10.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7678/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-02380/2024 -015 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 21:01:58. Zápis proveden dne 24.10.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7678/2024-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-02380/2024 -015 ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 21:01:22. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-188/2025-405

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-02380/2024 -102 - odročeno na neurčito - ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 21:00:19. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7910/2025-405

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-02380/2024 -053 ze dne 30.07.2025. Právní moc ke dni 28.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 21:00:19. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7910/2025-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-5091/2024 -8 (304 EXE 710/2024-8) ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 15:10:55. Zápis proveden dne 04.12.2024; uloženo na prac. Chrudim

Z-9765/2024-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Chrudimi 129 EX-Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

5091/2024 -11 ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 15:10:55. Zápis proveden dne 04.12.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-8696/2024-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-5091/2024 -21 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 15:10:53. Zápis proveden dne 28.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-877/2025-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18305/2024 -11 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 22:30:27. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-128/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Brno-venkov 137Ex-18305/2024 -17 ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 16:45:02. Zápis proveden dne 16.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-383/2025-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 797/24-9 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 20:03:04. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Praha

Z-937/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 6 148 EX-797/2024 -11 ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2025 20:03:02. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-251/2025-405

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,

RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-14/2025 -19 ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 07:21:56. Zápis proveden dne 21.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-611/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-14/2025 -24 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 07:21:59. Zápis proveden dne 23.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-593/2025-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-14/2025 -50 ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 08:39:05. Zápis proveden dne 17.03.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2850/2025-405

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,

RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 3315/25-15 ze dne 05.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2025 10:30:28. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Praha

Z-6081/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,

RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219 EX-00201/2025 -042 ze dne 19.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2025 22:12:54. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-1359/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín 219EX-00201/2025 -041 ze dne 19.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2025 22:12:24. Zápis proveden dne 25.02.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2230/2025-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-00201/2025 -070 ze dne 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 22:12:39. Zápis proveden dne 04.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3385/2025-405

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02822/2025 -017 ze dne 02.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 09:21:36. Zápis proveden dne 03.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3362/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 094 EX-02822/2025 -019 ze dne 02.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 09:21:00. Zápis proveden dne 07.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3359/2025-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň - město 094 EX-02822/2025 -019 ze dne 23.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2025 09:21:13. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-4495/2025-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-5390/2025 -10 ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 16:36:22. Zápis proveden dne 24.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4464/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-5390/2025 -14 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 16:31:51. Zápis proveden dne 05.05.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3886/2025-405

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 10076/25-9 ze dne
25.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2025 11:27:44. Zápis proveden
dne 29.07.2025; uloženo na prac. Praha

Z-38425/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-
10076/2025 -18 ze dne 28.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025
09:17:27. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6066/2025-405

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Beneš, Liborova č.p. 405/14, Praha, 169 00

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-882/2025 -9 ze dne
29.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025 09:34:31. Zápis proveden
dne 30.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6060/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1207/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ 191
EX-882/2025 -14 ze dne 29.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025
09:34:31. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6060/2025-405

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza,
RČ/IČO: 795430/2070

o Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Oprávnění pro

Jednotka: 1207/6

Povinnost k

Parcela: 414/45, Parcela: 414/67

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2025 10:01:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722677 Doubravka

List vlastnictví: 5019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2013.

V-6077/2013-405

Pro: Šimůnková Šárka, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza

RČ/IČO: 795430/2070

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

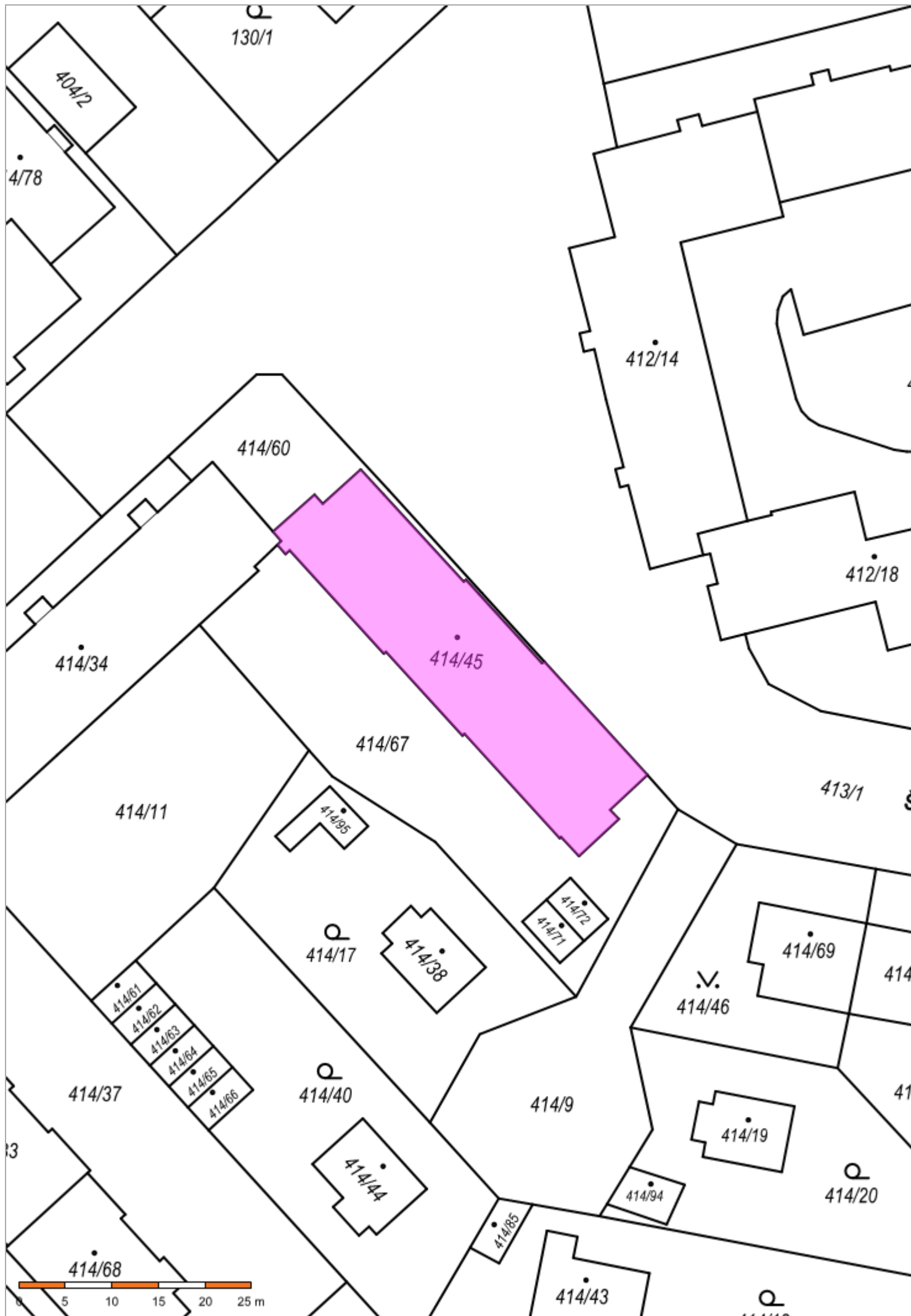
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotovil:

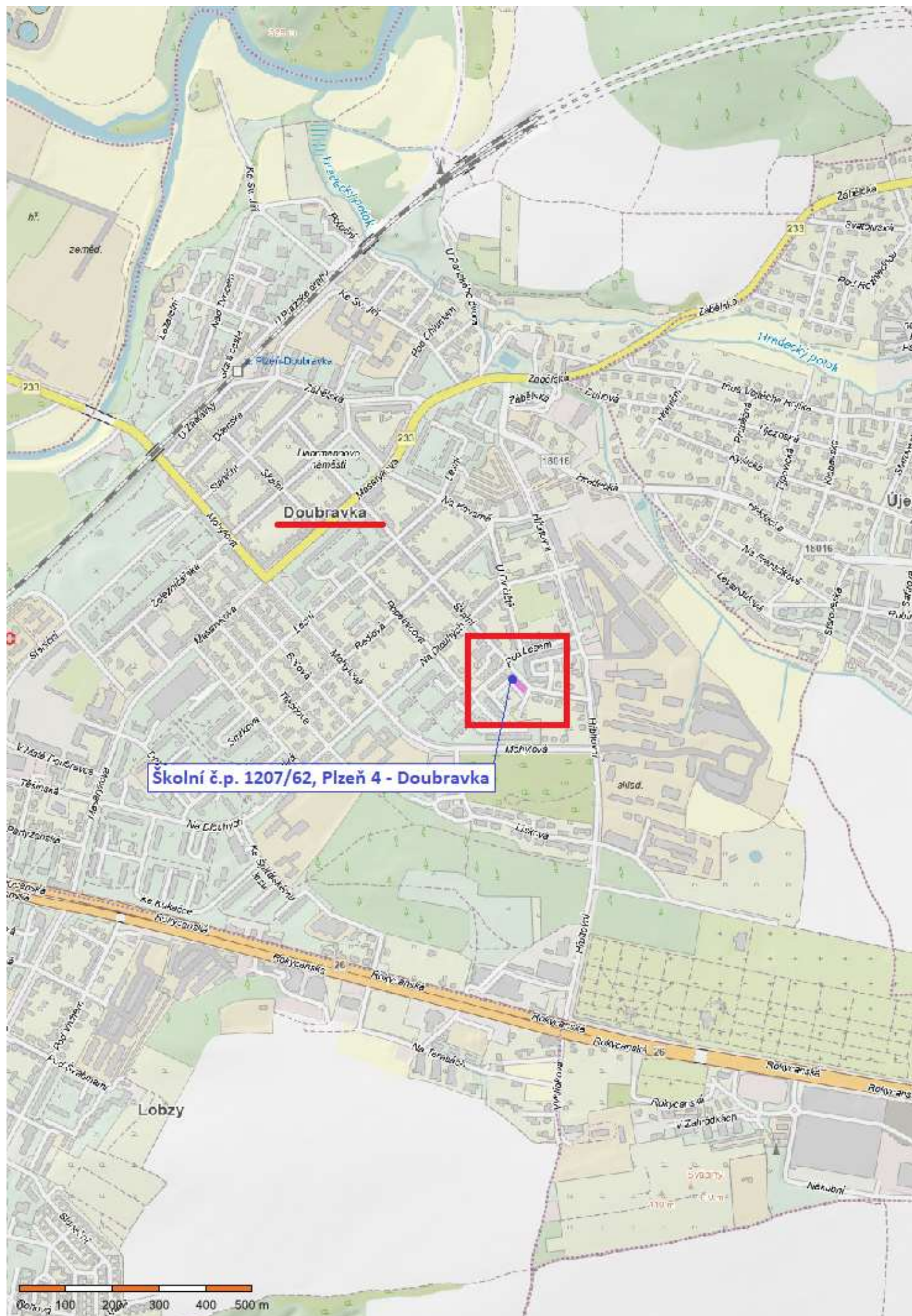
Vyhotoveno: 30.12.2025 01:16:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

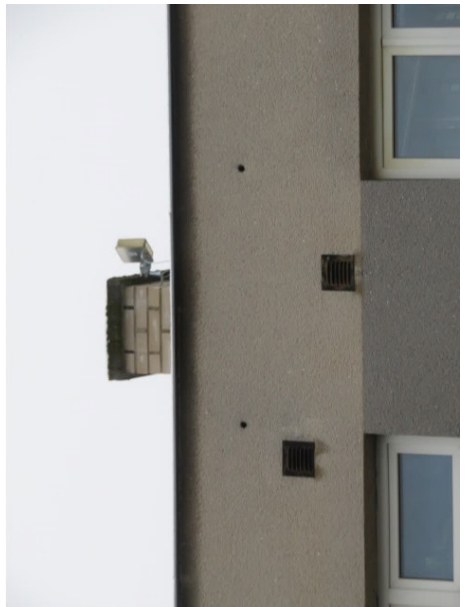
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



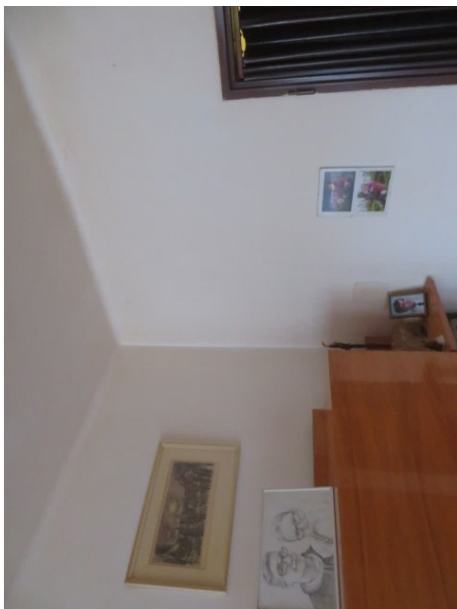
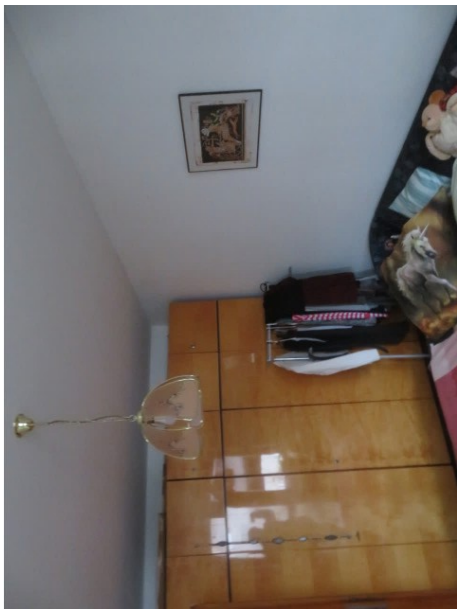


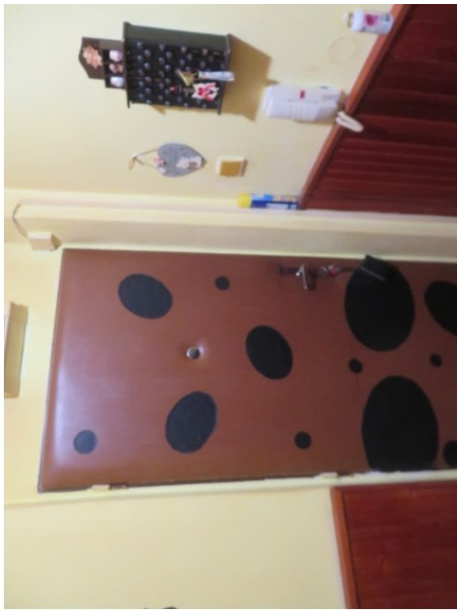




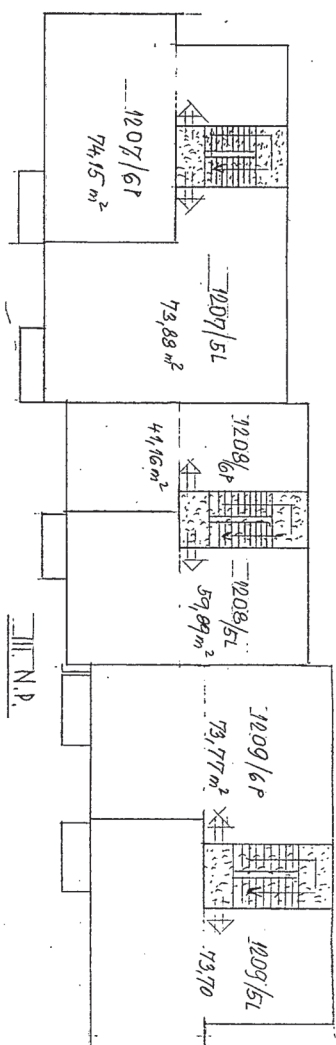




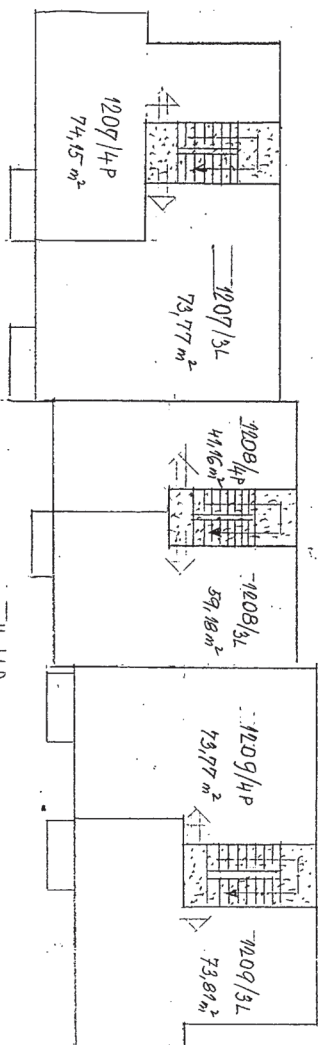




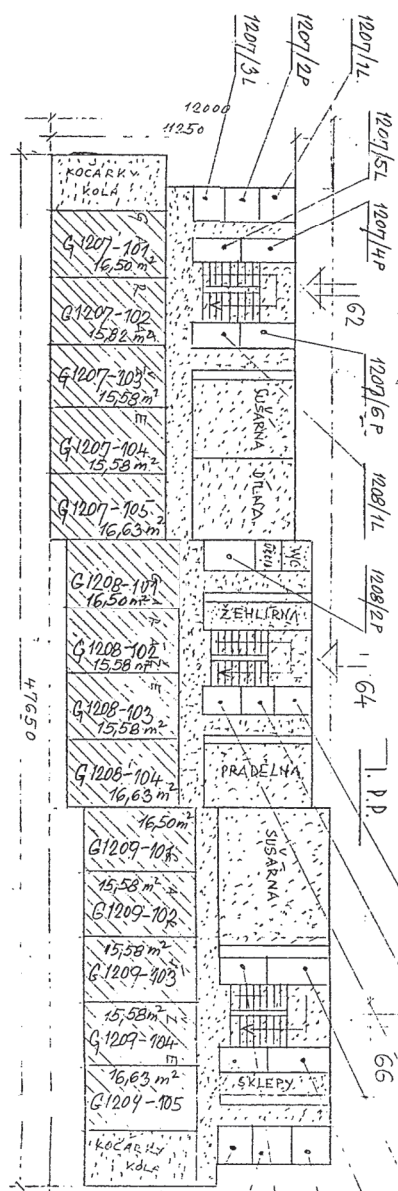
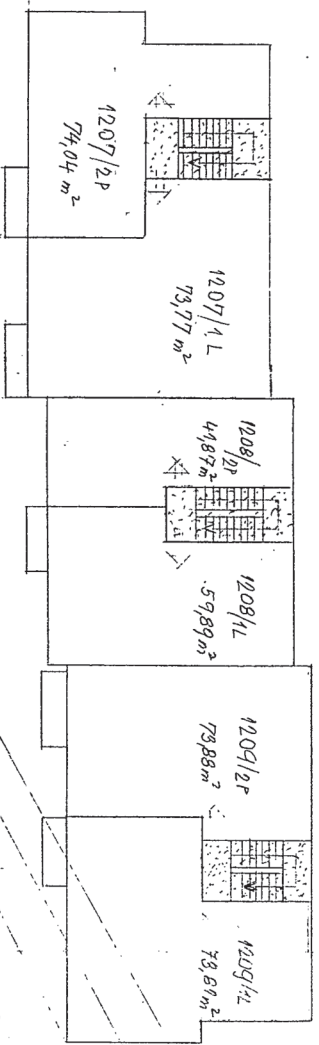
IV. N.P.



III. N.P.



II. N.P.



ŠKOLNÍ UL. č. 62, 64 a 66 č. pop. 1209, 1208 a 1207
KATASTR ÚZEMÍ PLZEŇ - DOUBRAVKA LV 1460.

ST. P. Č. 414/118, 414/118 a 414/145 (196 m², 140 m² a 198 m²)
OSTATNÍ PLOCHA 414/67 --- 666 m²

LEGENDA

- BYTOVÉ JEDNOTKY
- SPOLEČNÉ PROSTORY
- NEBYTOVÉ PROSTORY

SKLEPY K BYTŮM

1207	1208	1209
1L 1,92 m ²	1L 2,03 m ²	1L 2,03 m ²
2P 4,92	2P 2,03	2P 2,03
3L 1,92	3L 1,92	3L 2,03
4P 2,03	4P 1,32	4P 1,92
5L 2,03	5L 2,03	5L 1,92
6P 2,03	6P 1,32	6L 1,92