

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047247/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1518/4 Chocẽň pro exekuční řízení č.j. 195 EX 52/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD v Pardubicích, Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
	9. května 215, 53372 Moravany

OBVYKLÁ CENA

1 830 000 Kč

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 31.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 1518/4 (byt) v budově Choceň č.p. 1518 (bytový dům, LV 816) na pozemku parc. č. St. 2018 (LV 816) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2018 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2510/5 (ostatní plocha), parc. č. 2510/9 (ostatní plocha) o velikosti 1675/10000 v kat. území Choceň, obec Choceň, část obce Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 3453.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.7.2026.

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:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Voborníka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 8.6.2026 pod č.j. 195 EX 52/26-52,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.7.2026,

- list vlastnictví č. 3453 ze dne 27.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 816 ze dne 27.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 12.6.2026, 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 12.6.2026,
- vyznění o ohledání ze dne 18.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1240/2026-611. Podání k okamžiku 17.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1862918,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1421/2026-611. Podání k okamžiku 23.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1852246,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5488/2025-611. Podání k okamžiku 9.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1777852,
- částečná kopie prohlášení vlastníka,
- ohledání proběhlo za účasti p. Karla Adámka, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 za 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 Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Choceň, k.ú. Choceň
Adresa nemovité věci: Kpt. Jaroše 1518, 565 01 Choceň

Místopis

Město Choceň se nachází v Pardubickém kraji, cca 15 km západně od města Ústí nad Orlicí, cca 5 km severovýchodně od města Vysoké Mýto a cca 14 km severozápadně od města Litomyšl. Městem protéká řeka Tichá Orlice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše uvedených městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotnictví je zajišťováno poliklinikou a lékárnou. Nákup zboží je možný v supermarketech a specializovaných obchodech. Ve městě se dále nachází knihovna, pošta, muzeum, kino, pivovar, restaurační a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Choceň v ulici Kpt. Jaroše č.p. 1518 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Choceň, evang. kostel” se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Choceň” se nachází cca 1,8 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
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. 2510/2 Město Choceň, Jungmannova 301, 56501 Choceň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 6 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je komín a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající průměrné údržbě. Vchodové dveře do budovy jsou železné prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je částečně zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1518/4 se nachází v budově č.p. 1518 ve 2. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severní a jižní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Okna bytu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou kryté PVC, keramickou dlažbou, koberci nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádru bytu je zděné s vanou a WC. Byt je v dobrém, udržovaném stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	10,77 m ²
obývací pokoj	19,46 m ²
ložnice	13,45 m ²
ložnice	8,09 m ²
předsíň	8,05 m ²
koupelna	3,07 m ²
WC	0,96 m ²
komora	3,37 m ²
sklep	2,76 m ²
užitná plocha	69,98 m²

K bytu patří lodžie (5,28 m²). Plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 69,98 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1675/10000.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 2018 (LV 816) stojí bytový dům s č.p. 1518. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191 m². Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 2510/5 (ostatní plocha) a parc. č. 2510/9 (ostatní plocha). Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2510/2, který je ve vlastnictví města Choceň.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání dle článku III. odst. 1. smlouvy s povinností k jednotce č. 1518/4 pro p. Karla Adámka a pí. Miladu Adámkovou.

Ohledání bylo provedeno dne 22.7.2026 za účasti p. Karla Adámka, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 Věcné břemeno doživotního užívání

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání dle článku III. odst. 1. smlouvy s povinností k jednotce č. 1518/4 pro p. Karla Adámka a pí. Miladu Adámkovou.

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 zpravovaném 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:

- velikost bytů od 60 m² do 75 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Choceň.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1518/4 Choceň

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	69,98 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:

1.	Jednotka č. 1537/17 Choceň			
Lokalita:	Podhomolí č.p. 1537			
Popis:	Byt o dispozici 2+1 s lodžii v oblíbené části obce Choceň - Podhomolí. Byt se nachází v 5. patře panelového domu o 8 nadzemních podlažích. Byt dále nabízí vlastní sklep a využití společných prostor. Panelový dům v minulosti prošel částečnou rekonstrukcí v podobě zateplení, nových výtahů, stoupaček atd. Byt je v pěkném stavu, připraven k nastěhování.			
Užitná plocha:	64,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,04	
K2 Velikosti objektu			0,95	
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			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 090 000	64,00	63 906	0,99	63 267



Zdroj: realizovaný prodej z
17.2.2026
(V-1240/2026-611)

2.	Jednotka č. 1268/5 Choceň			
Lokalita:	Kaštanová č.p. 1268			
Popis:	Byt 3+1 v osobním vlastnictví se nachází ve 2. podlaží cihlového bytového domu v Chocni – ul. Kaštanová 1268. Byt je orientovaný na V-J-Z, je středový a proto je energeticky výhodný, okna jsou plastová. Topení a teplá voda je vlastním kombinovaným plynovým kotlem Baxi, rozvody topení mědi, radiátory litinové. K bytu náleží jeden sklep 2,5m ² .			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,04	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,02	
K6 Celkový stav			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 050 000	65,00	62 308	1,06	66 046



Zdroj: realizovaný prodej z
23.2.2026
(V-1421/2026-611)

3.	Jednotka č. 117/821 Choceň			
Lokalita:	Záměstí č.p. 117			
Popis:	Byt o dispozici 3+1 se nachází v centru města Choceň. Byt prošel rekonstrukcí – původní umakartové jádro bylo kompletně nahrazeno zděným. Jednotlivé obytné místnosti a koupelna s odděleným WC jsou neprůchozí a jsou přístupné z prostorné chodby. V bytovém domě je nový výtah, vlastní kotelna a na střeše jsou umístěny solární panely. Bytový dům je obecně velmi klidný. K bytu náleží sklep, lodžie a obyvatelé domu mohou využívat společnou kolárnu a sušárnu.			
Užitná plocha:	69,73 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,12			
K2 Velikosti objektu	1,00			
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	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 390 000	69,73	62 957	1,06	66 734



Zdroj: realizovaný prodej z 9.7.2025 (V-5488/2025-611)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Jednotka č. 1537/17 Choceň											63 267,-
4 090 000,-	64	63 906,-	1,04	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	
2. Jednotka č. 1268/5 Choceň											66 046,-
4 050 000,-	65	62 308,-	1,04	0,95	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	1,06	
3. Jednotka č. 117/821 Choceň											66 734,-
4 390 000,-	70	62 957,-	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	

Minimální jednotková porovnávací cena	63 267 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 349 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 734 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	65 349 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	69,98 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 573 123,00
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00
=	2 286 561,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
=	1 829 249,20
Výsledná porovnávací hodnota	1 829 249 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání dle článku III. odst. 1. smlouvy s povinností k jednotce č. 1518/4 pro p. Karla Adámka.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 80 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání	0,00 m ²	0,-	156 000,-	0,00	156 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					156 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	50 %
Roční užitek: [Kč]				=	78 000,-
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 78\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^6 - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^6)$					
Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	389 651,36 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí				=	194 825,68 Kč

2.2. Věcné břemeno užívání

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání dle článku III. odst. 1. smlouvy s povinností k jednotce č. 1518/4 pro pí. Miladu Adámkovou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 74 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání	0,00 m ²	0,-	156 000,-	0,00	156 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					156 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	50 %
Roční užitek: [Kč]				=	78 000,-
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$ $CB_U = 78\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^{11} - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^{11})$					
Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	631 217,83 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí				=	315 608,91 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 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 přikládáná 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 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.

(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 obliby.

(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.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 rozumí 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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. 1518/4 Choceň

1 829 249,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

194 826,- Kč

2.2. Věcné břemeno užívání

315 609,- Kč

Věcná břemena - celkem:

510 435,- Kč

Porovnávací hodnota	1 829 249 Kč
Věcné břemeno	510 435 Kč

Obvyklá cena	1 830 000 Kč
slovy: Jeden milion osm set třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- dispozice bytu 3+1,
- sklep, lodžie,
- dopravní dostupnost a OV.

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. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 1518/4 (byt) v budově Choceň č.p. 1518 (bytový dům, LV 816) na pozemku parc. č. St. 2018 (LV 816) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2018 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2510/5 (ostatní plocha), parc. č. 2510/9 (ostatní plocha) o velikosti 1675/10000 v kat. území Choceň, obec Choceň, část obce Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 3453.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.830.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 1518/4 (byt) v budově Choceň č.p. 1518 (bytový dům, LV 816) na pozemku parc. č. St. 2018 (LV 816) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2018 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2510/5 (ostatní plocha), parc. č. 2510/9 (ostatní plocha) o velikosti 1675/10000 v kat. území Choceň, obec Choceň, část obce Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 3453.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklep.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.830.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání dle článku III. odst. 1. smlouvy s povinností k jednotce č. 1518/4 pro p. Karla Adámka a pí. Miladu Adámkovou.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v objektivní výši **510.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.320.000,- Kč**.

Obvyklá cena

1 830 000 Kč

slovy: Jeden milion osm set třicet 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. 3453	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 816	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	9
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

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.

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 047247/2026.

V Praze 31.7.2026



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 27.05.2026 21:10:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 195EX 52/26 pro Soudní exekutor Voborník
Tomáš, Mgr.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 3453

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek	930427/3979	1/2
Adámková Pavlína, č.p. 63, 56501 Mostek	725215/3678	1/2

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
1518/4	byt		byt.z.	1675/10000
Vymezeno v:				
Budova	Choceň, č.p. 1518, byt.dům, LV 816			
	na parcele St. 2018, LV 816			
Parcela	St. 2018	zastavěná plocha a nádvoří		191m2
	2510/5	ostatní plocha		zelen 900m2
	2510/9	ostatní plocha		ostatní 62m2
				komunikace

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

dle článku III. odst. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Adámek Karel, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň, RČ/IČO:
460120/028

Adámková Milada, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň,
RČ/IČO: 525202/036

Povinnost k

Jednotka: 1518/4

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a
zatížení ze dne 06.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020
07:30:00. Zápis proveden dne 05.05.2020.

V-2711/2020-611

Pořadí k 14.04.2020 07:30

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu života oprávněných bez jejich předchozího písemného souhlasu dle článku III.
odst. 4. smlouvy

Oprávnění pro

Adámek Karel, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň, RČ/IČO:
460120/028

Adámková Milada, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň,
RČ/IČO: 525202/036

Povinnost k

Jednotka: 1518/4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 21:10:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 3453

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

Typ vztahu

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 07:30:00. Zápis proveden dne 05.05.2020.

V-2711/2020-611

Pořadí k 14.04.2020 07:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

- spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/2
- spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích

Povinnost k

Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek, RČ/IČO:

930427/3979

Jednotka: 1518/4

Listina Oznámení o vydání rozhodnutí o zajištění usnesení č.j. KRPE-79742-108/TČ-2025-170080 ze dne 18.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 16:21:47. Zápis proveden dne 01.10.2025.

Z-3992/2025-611

Listina Vyrozumění Policie České republiky o právní moci usnesení č.j. KRPE-79742-148/TČ-2025-170080 (nabylo právní moci dne 10.10.2025) ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 10:43:58. Zápis proveden dne 22.10.2025.

Z-4317/2025-611

Listina Usnesení soudu o zajištění majetku KS v Hradci Králové, č.j. 68 T 14/2025-565 změna ze dne 30.01.2026. Právní moc ke dni 07.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2026 11:48:02. Zápis proveden dne 02.03.2026.

Z-676/2026-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Voborník, 9.května , Moravany 533 72

Povinnost k

Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek, RČ/IČO:

930427/3979

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195 EX-52/2026 -7 ze dne 19.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 09:10:14. Zápis proveden dne 25.03.2026; uloženo na prac. Pardubice

Z-1445/2026-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/2

Povinnost k

Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek, RČ/IČO:

930427/3979

Jednotka: 1518/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Pardubicích č.j.195EX-52/2026 -15 ze dne 23.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 09:10:16. Zápis proveden dne 01.04.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 21:10:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 3453

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

Typ vztahu

Z-1146/2026-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Pardubice č.j.195 EX-52/2026 -32 (nabylo právní moci dne 30.4.2026) ze dne 01.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2026 20:10:20. Zápis proveden dne 13.05.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1620/2026-611

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek, RČ/IČO:
930427/3979

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-1265/2026 -31 ze dne 07.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2026 08:35:23. Zápis proveden dne 09.04.2026; uloženo na prac. Chomutov

Z-1656/2026-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu povinného ve výši 1/2

Povinnost k

Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek, RČ/IČO:
930427/3979
Jednotka: 1518/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov č.j.135EX-1265/2026 -33 ze dne 07.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2026 08:42:59. Zápis proveden dne 15.04.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1314/2026-611

o Podaná žaloba

na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 a na společných částech domu a pozemků

Oprávnění pro

Adámková Pavlína, č.p. 63, 56501 Mostek, RČ/IČO:
725215/3678

Povinnost k

Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek, RČ/IČO:
930427/3979
Jednotka: 1518/4

Listina Oznámení soudu OS v Ústí nad Orlicí, č.j. 7 C 24/2026-11 ze dne 07.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2026 12:03:30. Zápis proveden dne 20.04.2026.

Z-1324/2026-611

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 21:10:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 3453

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

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 07:30:00. Zápis proveden dne 05.05.2020.

V-2711/2020-611

Pro: Adámková Pavlína, č.p. 63, 56501 Mostek

RČ/IČO: 725215/3678

- o Smlouva (dohoda) o vypořádání SJ, darovací ze dne 30.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 16:02:49. Zápis proveden dne 20.06.2023.

V-4384/2023-611

Pro: Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek

RČ/IČO: 930427/3979

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.05.2026 22:10:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 21:10:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 195EX 52/26 pro Soudní exekutor Voborník
Tomáš, Mgr.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 816

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Adámek Michal, č.p. 62, 56501 Mostek	930427/3979	67/800
Adámková Pavlína, č.p. 63, 56501 Mostek	725215/3678	67/800
SJ Čáslavka Oldřich a Čáslavková Zdeňka, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň	510204/018 525308/268	1623/10000
Hašková Pavla, Turov 45, 56201 Podlesí	715802/3675	67/1200
SJ Kohl Helmut a Kohlová Marie, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň	420428/021 415706/008	67/400
Králová Daniela, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň	825827/3716	419/2500
Opařilová Lada Mgr., č.p. 145, 56501 Běstovice	785508/3676	67/1200
Stříhavková Jitka, Kpt. Jaroše 1518, 56501 Choceň	785318/3701	419/2500
Svatošová Petra, Prokopa Velikého 356, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	736208/3663	67/1200

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2018

**191 zastavěná plocha a
nádvoří**

Na pozemku stojí stavba: Choceň, č.p. 1518, byt.dům

2510/5

900 ostatní plocha

zeleň

2510/9

62 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Choceň, č.p. 1518

byt.dům

St. 2018

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

*Typ
jednotky*

*Podíl na
společných částech
domu a pozemku*

*Podíl na
jednotce*

1518/1

byt

3311

byt.z.

1623/10000

*Spoluvlastníci 510204/018 525308/268; Čáslavka Oldřich a Čáslavková
Zdeňka*

1518/2

byt

3451

byt.z.

1676/10000

Spoluvlastníci 825827/3716; Králová Daniela

1518/3

byt

3452

byt.z.

1676/10000

Spoluvlastníci 785318/3701; Stříhavková Jitka

1518/4

byt

3453

byt.z.

1675/10000

Spoluvlastníci 930427/3979; Adámek Michal

1/2

725215/3678; Adámková Pavlína

1/2

1518/5

byt

3454

byt.z.

1675/10000

Spoluvlastníci 420428/021 415706/008; Kohl Helmut a Kohlová Marie

1518/6

byt

3455

byt.z.

1675/10000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 21:10:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 816

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Typ na LV jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 715802/3675; Hašková Pavla				1/3
785508/3676; Opařilová Lada Mgr.				1/3
736208/3663; Svatošová Petra				1/3

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

ze dne 10.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 16.5.2000.

Povinnost k

Stavba: Choceň, č.p. 1518

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 1873/2000.

POLVZ: 440/2000

Z-6500440/2000-611

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2510/5, Parcela: 2510/9

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: Choceň, č.p. 1518

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomby), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 21:10:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580350 Choceň

Kat.území: 651974 Choceň

List vlastnictví: 816

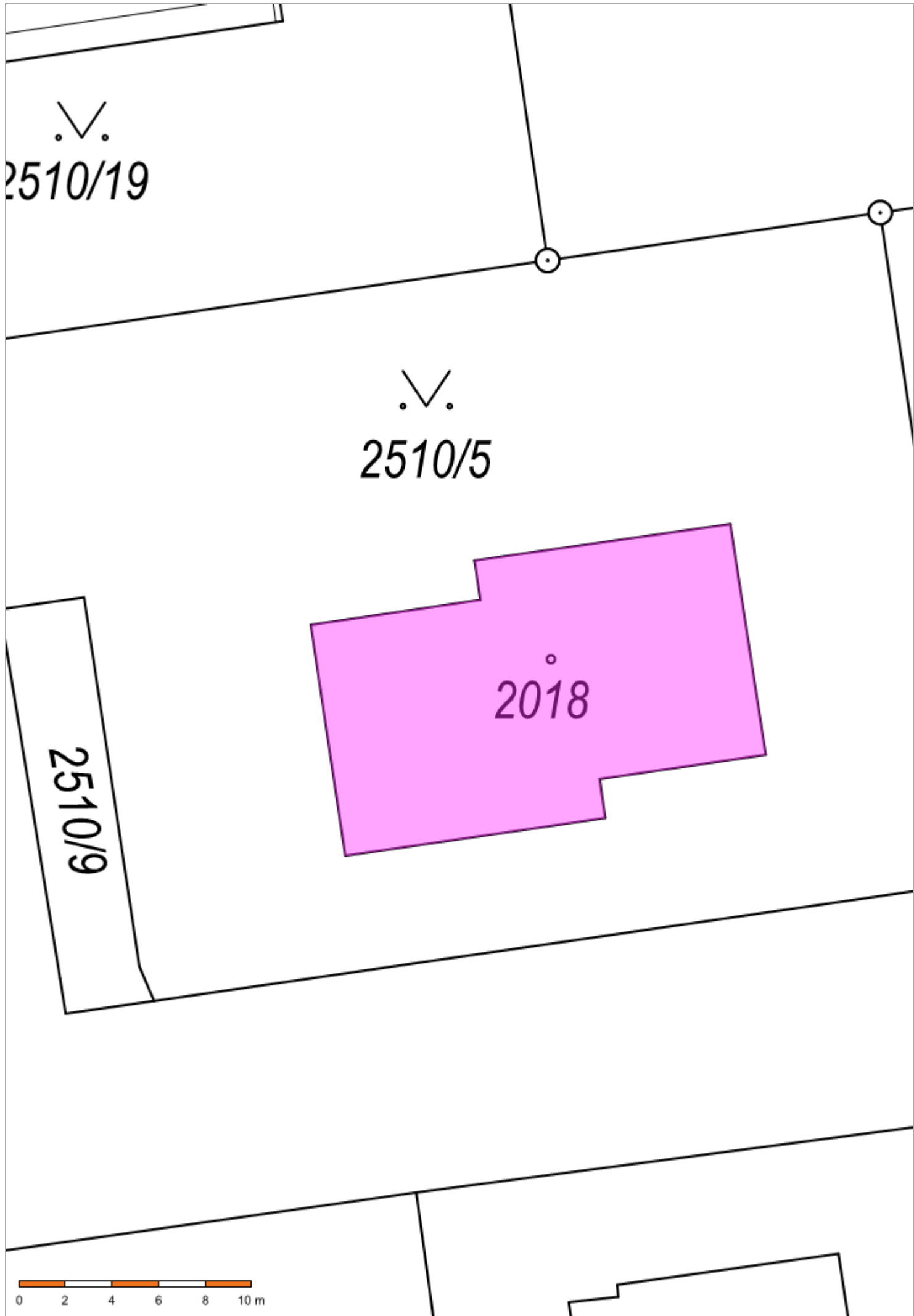
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

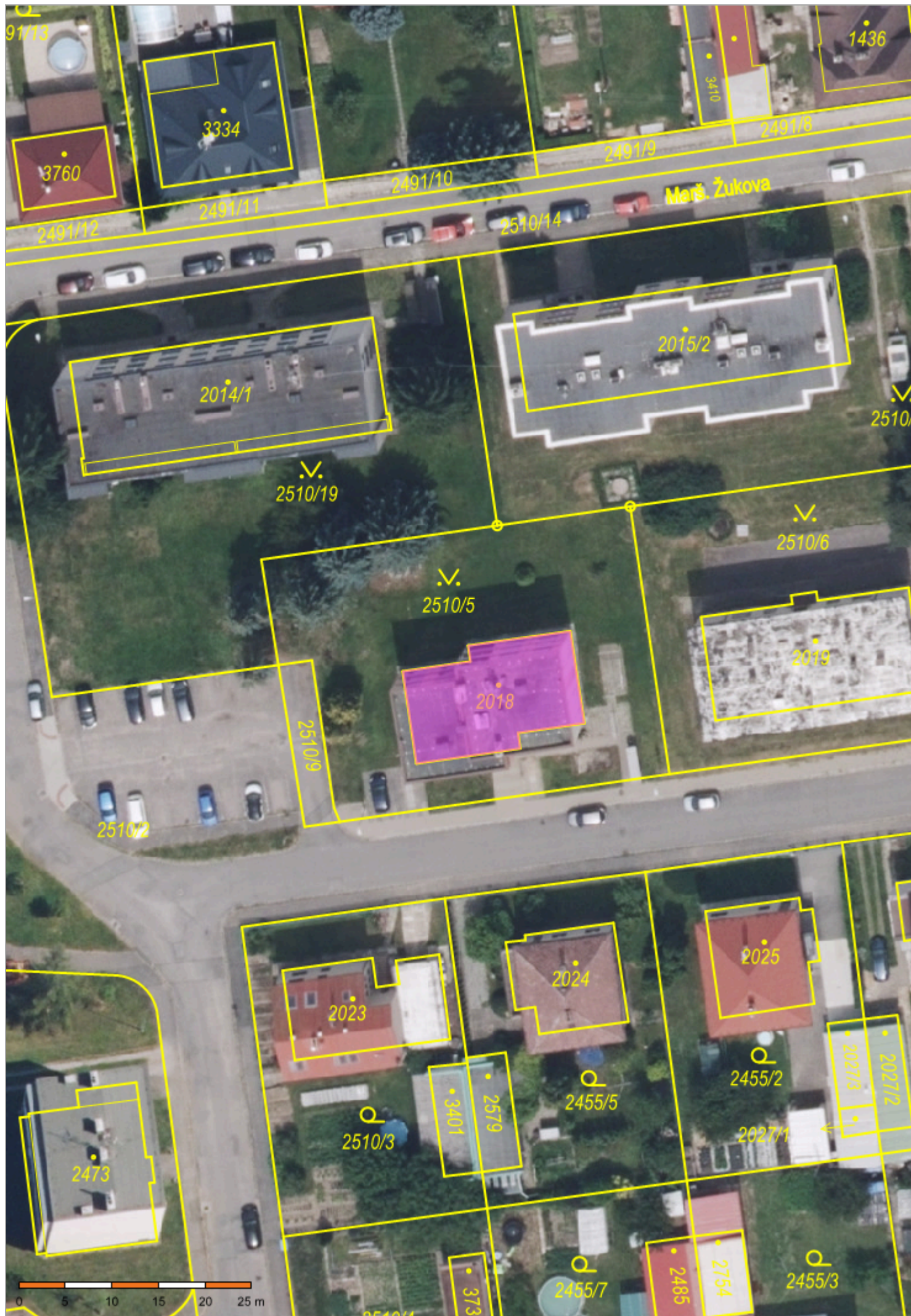
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

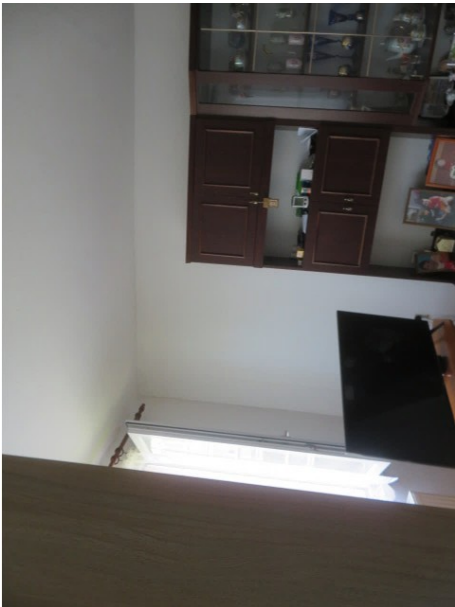
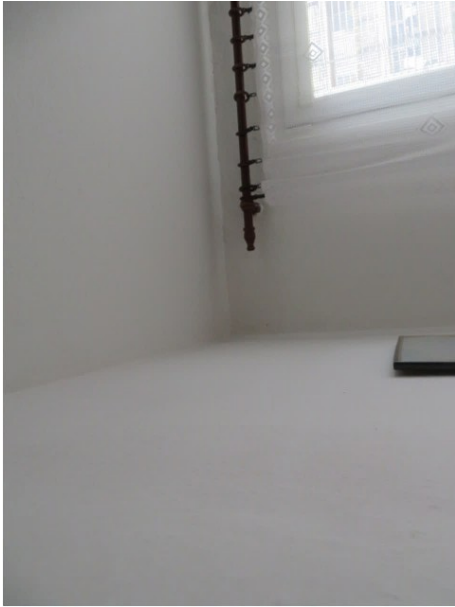
Vyhotoveno: 27.05.2026 22:10:13

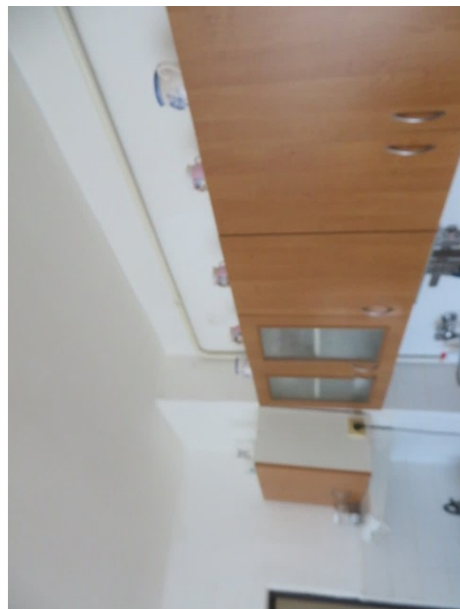
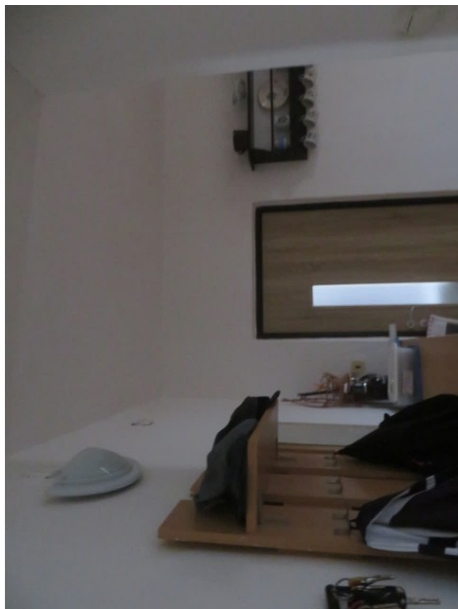
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





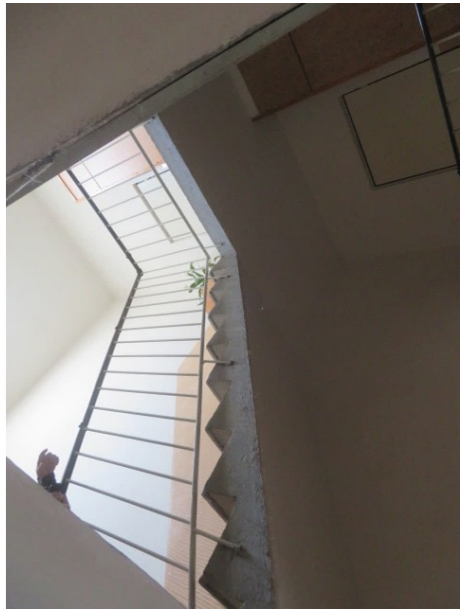
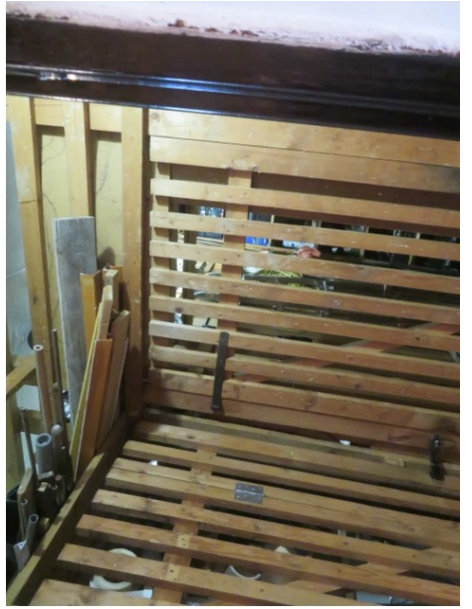


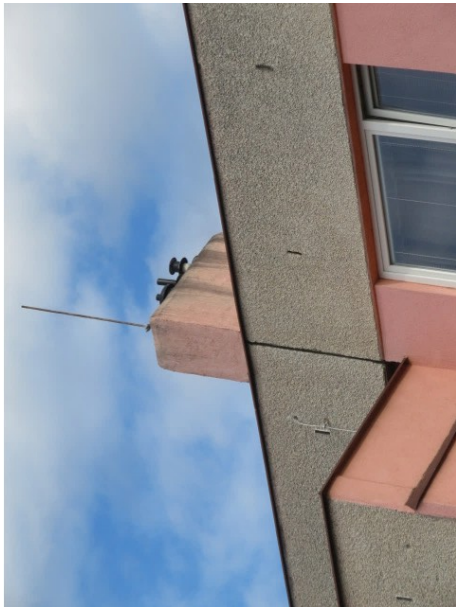




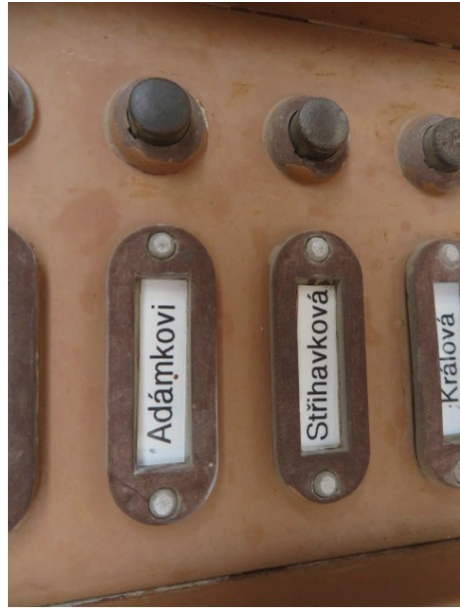












Příloha č. 1 k prohlášení vlastníka budovy : list č. 1

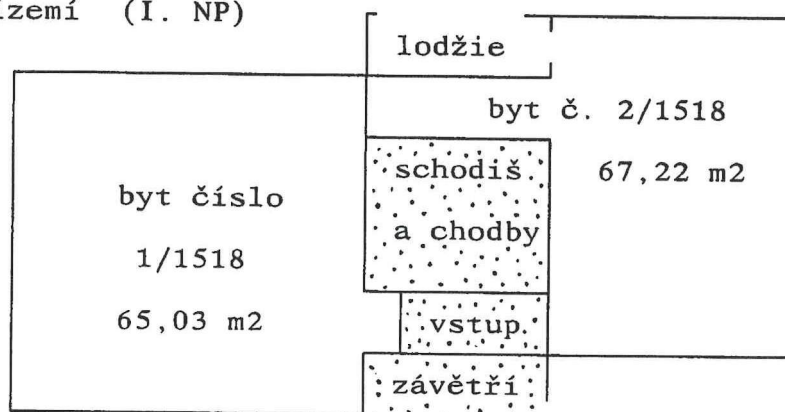
ze dne 15. 5. 2000

Katastrální území : Chocẽ

Číslo popisné : 1518

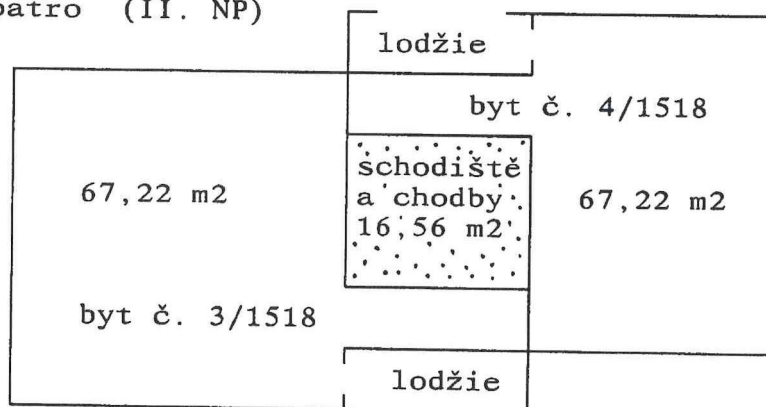
Číslo parcelní : 2018 (objekt bydlení čp. 1518 na st. p. č. 2018)

přizemí (I. NP)



společné prostory přizemí : schodiště a chodby 16,56 m2
vstup 1,86 m2
otevřené závětří 5,76 m2

I. patro (II. NP)



- bytové jednotky



- společné části domu
se schodišti