ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028908/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Choceň pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 31/26.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor**
	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA	**5 700 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 06.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 826 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 752 Choceň, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 2682/1 (zahrada) a parc. č. 2682/8 (zahrada) vše v kat. území Choceň, obec Choceň, část obce Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 607.

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 21.4.2026.

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 uspořádáním 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 na vypracování znaleckého posudku v rámci řízení č.j. 176 DD 31/26,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.4.2026,

- list vlastnictví č. 607 ze dne 24.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení

exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.4.2026, 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 8.4.2026,

- kopie nájemní smlouvy, včetně dodatku č. 1 - 3,

- informace od nájemnice pí Hejné,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1177/2025-611. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.2.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1609666,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3973/2025-611. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1657673,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-933/2026-611. Právní účinky zápisu k okamžiku 5.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1722432.

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 šetřením 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 popsaná 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 děli 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.

Získána 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: Dvořákova 752, 565 01 Choceň

Místopis

Choceň, město v parku, park ve městě, leží v malebné kotlině při obou březích Tiché Orlice v podhůří Orlických hor a Českomoravské vrchoviny. K městu spadá také 7 místních částí: Březenice, Dvořisko, Hemže, Choceň, Nová Ves, Plchůvky a Podrážek. V 90. letech minulého století se město dočkalo mnohých proměn. Došlo například k dokončení opravy zámku, k zahájení nové bytové výstavby i rozsáhlé rekonstrukce vlakového nádraží či k vybudování nových a k rekonstrukci stávajících sportovišť. Bohatý společenský život občanů bývá zajišťován pravidelně pořádanými akcemi. V květnu se každoročně koná Jazzový festival, v červnu Skorofestival tance a hudby i Choceňské letní slavnosti s Vítáním léta, v srpnu Pelinyfest a Pivní slavnosti, v září probíhá Vinobraní, v listopadu Choceňské světýlkování a v prosinci zase Mikulášský jarmark. Možnosti pohybového vyžití nabízí stadion baseballu a softballu, krytý zimní stadion, koupaliště, basketbalové, nohejbalové i tenisové kurty, víceúčelová hala s horolezeckou stěnou, fotbalový areál a volejbalová hala.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města v ulici Dvořákova č.p. 752 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Choceň, Tocháčkův kopec" se nachází cca 400 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Choceň" se nachází cca 1,6 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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2696/3 Město Choceň, Jungmannova 301, 56501 Choceň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, podsklepený a patrový rodinný dům č.p. 752 Choceň s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Objekt je vhodný k modernizaci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Střecha prošla v roce 2025 modernizací. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné prosklené nebo plné. Okna domu jsou dřevěná zdvojená nebo dvojitá. Podlahy jsou kryté prkny, parkety, PVC nebo dlažbou. Obklady jsou keramické. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V suterénu domu se nachází schodiště (3,29 m^2), chodba (3,28 m^2), sklep (5,15 m^2) a sklep (3,19 m^2). V přízemí domu je schodiště (6,48 m^2), chodba (5,57 m^2), předsíň (3,82 m^2), WC (1,33 m^2), koupelna (3,09 m^2), pokoj (12,04 m^2), pokoj (14,14 m^2), kuchyně (15,69 m^2) a chodba (2,68 m^2). Koupelna je vybavena vanou. V patře je pokoj (13,27 m^2), pokoj (17,50 m^2), chodba (4,46 m^2), koupelna (3,22 m^2), chodba (3,94 m^2), WC (1,29 m^2), pokoj (11,46 m^2) a komora (1,59 m^2). Koupelna je vybavena vanou. V podkroví je místnost (33,18 m^2) a chodba (33,04 m^2). V přízemí sousedního objektu se také nachází průjezd, ze kterého je přístup do oceňovaného domu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace a plynovodu. Vodovod je v ulici. Voda jí získána z vlastního zdroje - studny (hloubka cca 7- 10 m). Vytápění je ústřední s plynovým kotlem s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je karmou. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 826 se nachází stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 265 m^2. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 2682/1 a parc. č. 2682/8, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako zahrada o ploše 677 m^2, respektive 65 m^2. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, udržované a rovinaté. Na pozemku jsou zpevněné plochy, porosty, zděná dílna, pergola a zděná garáž se sedlovou střechou s krytinou z tašek. Vrata do garáže jsou dřevěná. Pozemky jako celek jsou oploceny drátěným plotem a jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1202/4, který je ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, zděná dílna, pergola a zděná garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy byly zjištěny, viz rizika. Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno (podle listiny) - služebnost - umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci - dle článku III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v GP č. 4068-369/2023. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: St. 826.

Ohledání bylo provedeno dne 21.4.2026 za účasti nájemnice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres stavby neodpovídá v evidovaném stavu na KN.

V přízemí sousedního objektu se také nachází průjezd, ze kterého je přístup do oceňovaného domu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena
Komentář: Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno (podle listiny) - služebnost - umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci - dle článku III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v GP č. 4068-369/2023. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: St. 826.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Nájemní smlouvy byly zjištěny.

- nájemní smlouva o pronájmu domu od 22.2.2021 na dobu 3 let za měsíční nájemné ve výši 15.500,- Kč. Dle dodatku č. 3 nájemné končí dne 31.3.2027. Nájemné bylo dodatkem zvýšeno na částku 20.900,- Kč.

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 popsané 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 přirážkou 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: RD,
- lokalita: Choceň.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 752 Choceň

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	88,00 m^2
Výměra pozemku:	1 007,00 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 provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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. **Rodinný dům Choceň**

Lokalita: U Hřiště 480, 56501

Popis: K domu patří dvě garáže, menší zahrada, kůlna, sklep a studna. Dům je určen k rekonstrukci. Nemovitost je z roku 1925 a v roce 1965 byla zrekonstruována do dnešní podoby. V přízemí a v prvním patře jsou bytové jednotky 2+1 s koupelnou a toaletou, ve druhém patře je obytné podkroví s koupelnou, toaletou a půdními prostory. V mezipatře je balkon. Dům je napojen na inženýrské sítě - elektřina 230/400V, obecní vodovod, plyn na hranici pozemku, kanalizaci. Vytápění domu v přízemí akumulační kamna, 1NP. je ústřední topení na pevná paliva. Ohřev vody bojler. Střecha je sedlová, okna jsou původní dřevěná, podlahy betonové.

Pozemek: 374,00 m^2

Zastavěná plocha: 92,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,07

Zdroj: realizovaný prodej z 17.2.2025 (V-1177/2025-611)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 700 000 Kč	1,18	**6 726 000 Kč**

2. **Rodinný dům Choceň**

Lokalita: Dr. E. Beneše 700, 56501

Popis: Dům je velmi dobře udržovaný a připravený k okamžitému užívání bez dalších okamžitých investic. Díky své dispozici a poloze je vhodný nejen pro rodinné bydlení, ale také pro podnikatelské účely, například jako sídlo lékařské ordinace, advokátní kanceláře apod. Dispozice domu je promyšlená a nabízí dostatek prostoru pro pohodlný život. V přízemí se nachází vstupní veranda a chodba, samostatné WC, kuchyň, prádelna, velký obývací pokoj (vzniklý propojením dvou místností), ložnice a koupelna. Z chodby v přízemí je také přístup do menšího sklepa a na schodiště vedoucí do podkroví. Podkroví vás překvapí svým otevřeným a světlým prostorem, kde se nachází velký pokoj s kuchyňským koutem a koupelna s WC. Tento prostor může sloužit jako samostatná bytová jednotka, pracovna nebo místo pro relaxaci. K domu náleží oplocená zahrada, která poskytuje dostatek soukromí a možnost odpočinku. Součástí zahrady je také samostatná zděná garáž a praktický zahradní domek, který byl kolaudován v r. 1977 jako ateliér a lze jej využít například jako dílnu, ateliér, sklad nebo relaxační zónu. Dům byl postaven v r. 1924, v r. 1957 byla provedena přístavba kuchyně, verandy a koupelny, v r. 1987 byla provedena instalace ústředního topení , v r. 2022 došlo k další částečné rekonstrukci (výměna oken, fasáda). Dům je napojen na všechny inženýrské sítě (plyn, El., voda, kanalizace), vytápění a ohřev vody je zajištěno ústředním topením s kotlem na plyn, okna jsou plastová, na zahradě se nachází také kopaná studna s hloubkou 4,20m.

Pozemek: 846,00 m^2

Zastavěná plocha: 117,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,06	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 21.5.2025 (V-3973/2025-611)
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,02	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 680 000 Kč	1,07	**6 077 600 Kč**

3. Rodinný dům Choceň

Lokalita: Třešňová 1446, 56501

Popis: Jedná se o řadový rodinný dům 4+1 s garáží a zahradou. Dům se nachází v klidné, žádané lokalitě - Choceň, ulice Třešňová. Nemovitost z roku 1973 je v dobrém, udržovaném stavu, připravena k nastěhování po dohodě s prodávajícím. V přízemí domu se nachází hlavní vstup se zádveřím, kuchyně se vstupem na zastřešenou verandu a udržovanou zahradu se zahradním přístřeškem a skleníkem, dále je zde komora, prostorný obývací pokoj, technická místnost se sprchovým koutem a toaleta. Přízemí domu a 1. patro spojuje dřevěné schodiště. V této části domu nalezneme chodbu, tři neprůchozí pokoje, dva balkony, koupelnu s vanou a další toaletou. Dům je podsklepen, součástí skepa je prádelna s vestavěnou vanou. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn a elektřinu. Vytápění domu a je plynovým kotlem, ohřev vody - karma.

Pozemek: 427,00 m^2

Zastavěná plocha: 76,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 5.2.2026 (V-933/2026-611)
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 900 000 Kč	1,05	**6 195 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům Choceň											6 726 000,-
5 700 000,-	1	5 700 000,-	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,18	
2. Rodinný dům Choceň											6 077 600,-
5 680 000,-	1	5 680 000,-	1,06	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,07	
3. Rodinný dům Choceň											6 195 000,-
5 900 000,-	1	5 900 000,-	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	1,06	1,05	

Minimální jednotková porovnávací cena	6 077 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 332 867 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 726 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**6 332 867 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		6 332 867,00	
Riziko přístupu		* 0,90	
	=	5 699 580,30	
Výsledná porovnávací hodnota			**5 699 580 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno (podle listiny) - služebnost - umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci - dle článku III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v GP č. 4068-369/2023. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: St. 826.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 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 tísni. 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.

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 K1 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. Rodinný dům č.p. 752 Choceň	5 699 580,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 699 580 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Obvyklá cena	**5 700 000 Kč**

slovy: Pět milionů sedm set tisíc Kč

Silné stránky

- lokalita,
- velikost pozemku.

Slabé stránky

- riziko přístupu,
- stav domu.

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 věcí, 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 pozemku parc. č. St. 826 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 752 Choceň, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 2682/1 (zahrada) a parc. č. 2682/8 (zahrada) vše v kat. území Choceň, obec Choceň, část obce Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 607.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.700.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 826 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 752 Choceň, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 2682/1 (zahrada) a parc. č. 2682/8 (zahrada) vše v kat. území Choceň, obec Choceň, část obce Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 607.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, zděná dílna, pergola a zděná garáž.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.700.000,- Kč.**

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

- věcné břemeno (podle listiny) - služebnost - umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci - dle článku III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v GP č. 4068-369/2023. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: St. 826. Věcné břemeno oceňujeme v paušální výši 10.000,- Kč.

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.

- nájemní smlouva o pronájmu domu od 22.2.2021 na dobu 3 let za měsíční nájemné ve výši 15.500,- Kč. Dle dodatku č. 3 nájemné končí dne 31.3.2027. Nájemné bylo dodatkem zvýšeno na částku 20.900,- Kč.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.690.000,- 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. 607	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	20

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
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 prvého 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 028908/2026.

V Praze 06.05.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.05.06 17:18:23 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

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 *24.03.2026 09:35:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580350 Choceň**

Kat.území: **651974 Choceň** List vlastnictví: **607**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2 **17366208**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 826	**265**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Choceň, č.p. 752, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 826**				
2682/1	**677**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
2682/8	**65**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  - služebnost - umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci

  - dle článku III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v GP č. 4068-369/2023

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: St. 826

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-2008240/VB/28 ze dne 19.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 09:20:00. Zápis proveden dne 20.05.2024.**

  V-3406/2024-611

  Pořadí k **25.04.2024 09:20**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 20.09.2023; uloženo na prac. Svitavy**

  V-5668/2023-609

  Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2026 09:35:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580350 Choceň**

Kat.území: **651974 Choceň** List vlastnictví: **607**

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

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2682/1	**52210**	**677**
2682/8	**52210**	**65**

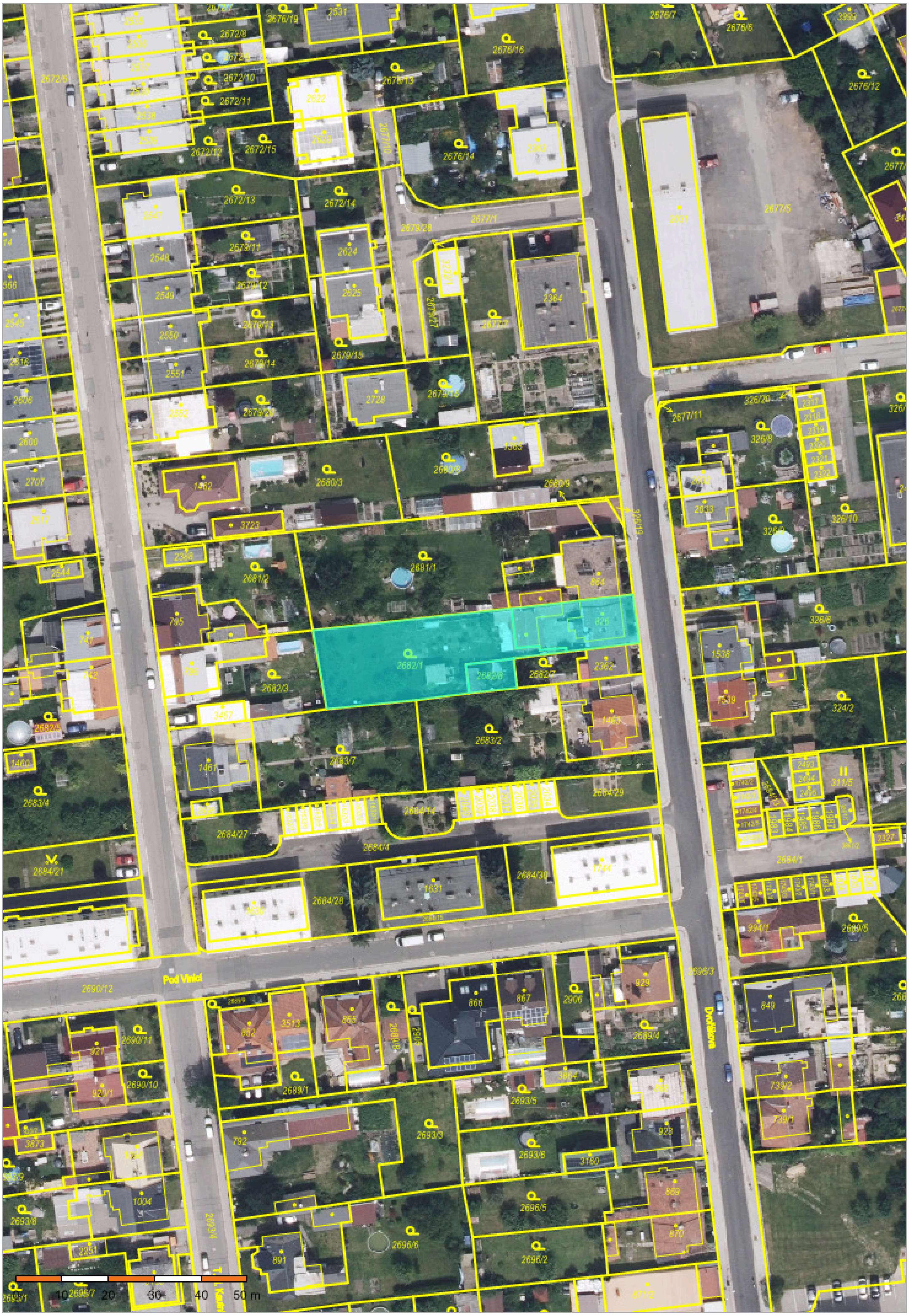
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.03.2026 09:50:00*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

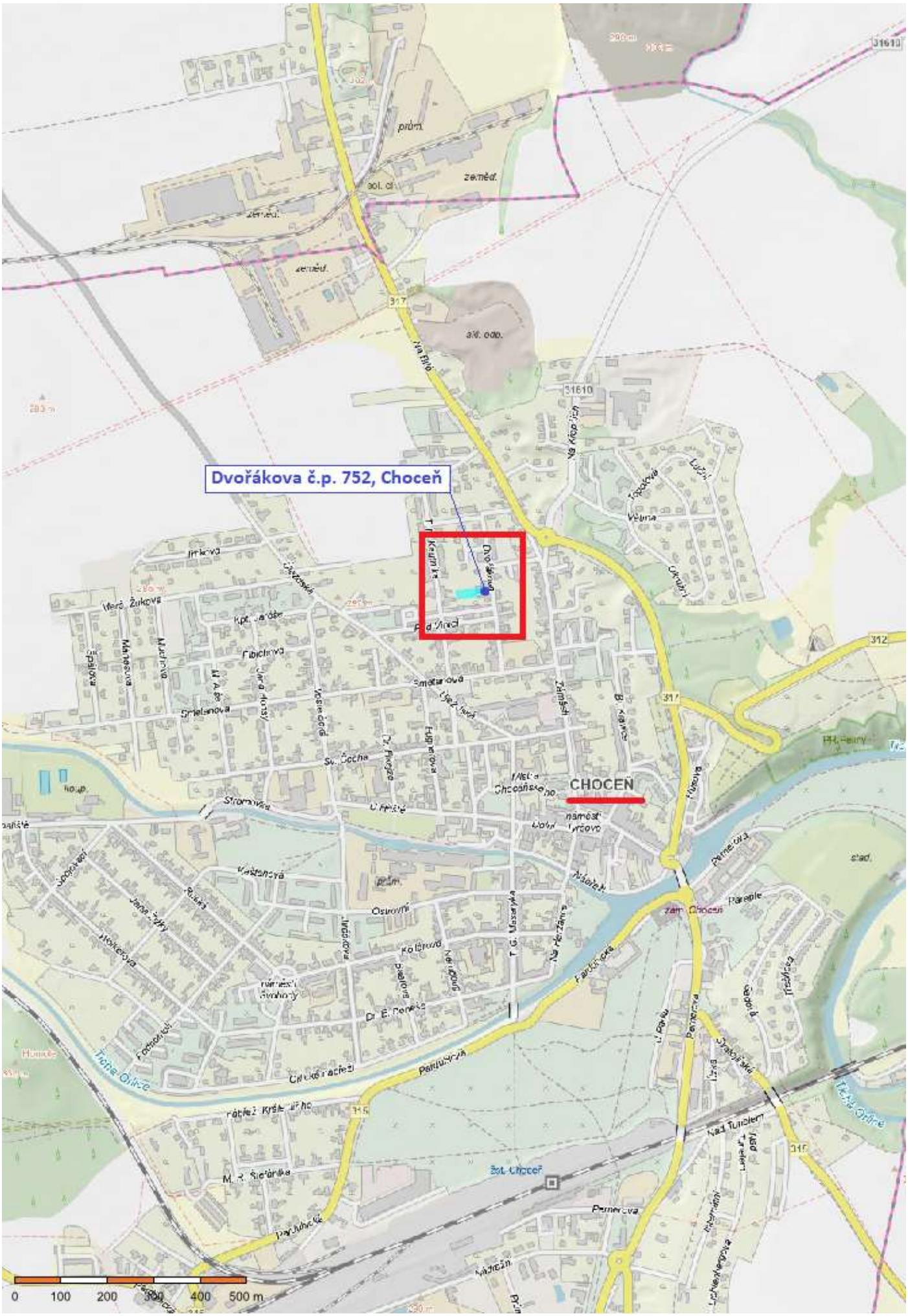
Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

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/.

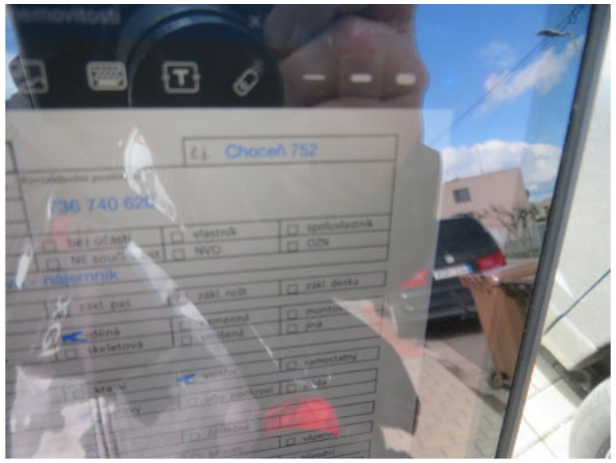
2679/14
2679/15
2679/20
2728
2679/16
1365
2680/3
2680/8
2680/9
326/19
3723
2681/2
2681/1
864
826
2682/3
2682/1
2682/8
2682/7
2362
1463
2683/7
2683/2
2684/29
2684/14
2040
2039
2038
2037
2036
2035
2034
1632/7
1632/6
1632/5
1632/4
1632/3
1632/2
1632/1
2684/4
2684/30
1744
1631
1630
2684/28
2684/15
0
5
10
15
20
25 m

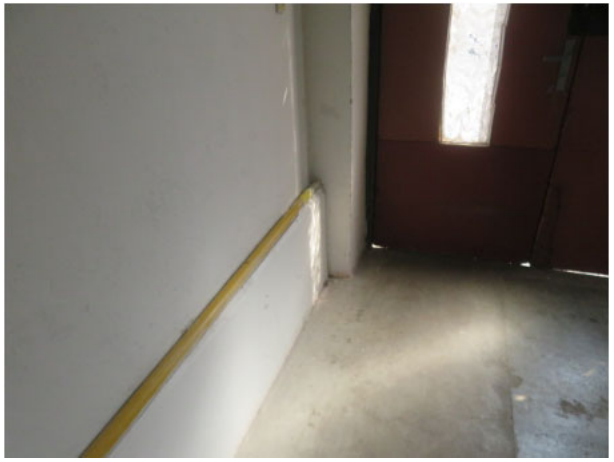


Pod Vinicí
Dvořákova
2690/12
2696/3
2693/4
2684/4
2684/1
2677/1
2677/5
2677/11
2031
2682/1
2682/6
2682/7
2682/3
2682/5
826
864
2362
1463
2681/1
2681/2
2680/3
2680/8
2680/9
1365
1462
3723
2368
795
796
741
742
3457
1461
2683/7
2683/2
2683/4
1460
2684/21
2684/27
2684/14
2684/29
2684/28
2684/30
1630
1631
1744
2672/6
2672/8
2672/10
2672/11
2672/12
2672/13
2672/14
2672/15
2676/19
2676/16
2676/14
2676/7
2676/6
2676/12
2622
2623
2531
2535
2536
2537
2538
2539
2547
2548
2549
2550
2551
2552
2606
2600
2707
2617
2544
2545
2616
2624
2625
2728
2363
2364
2677/7
2679/28
2679/11
2679/12
2679/13
2679/14
2679/15
2679/16
2679/20
3999
326/20
326/8
326/9
326/10
326/6
326/19
2317
2318
2319
2320
2321
2322
2032
2033
1538
1539
324/2
311/5
2493
2494
2495
994/1
2689/5
2327
849
739/2
739/1
929
2689/4
866
867
2906
865
3513
852
2689/1
2690/11
2690/10
921
920/1
3873
1008
1004
792
2693/3
2693/5
2693/6
2693/8
3864
868
923
3160
869
870
871/2
2696/5
2696/2
2696/6
891
2251
0 10 20 30 40 50 m


Dvořákova č.p. 752, Choceň
CHOCEŇ
0 100 200 300 400 500 m

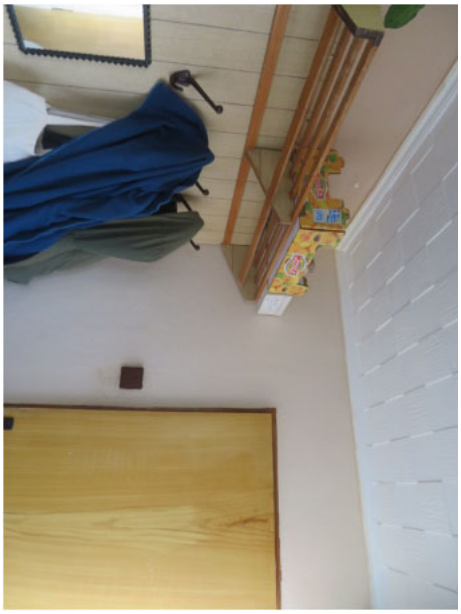
752

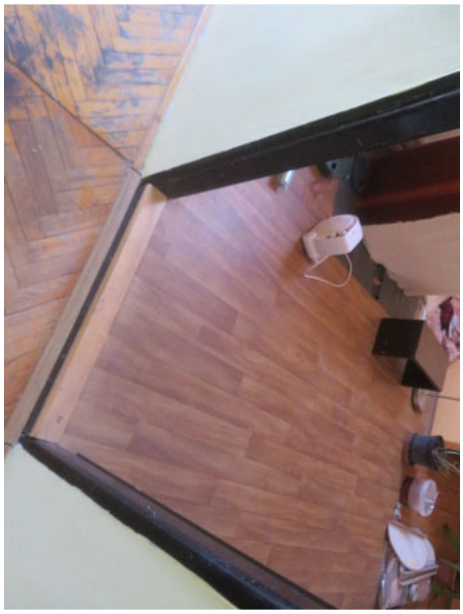

Choceň 752
nájemník

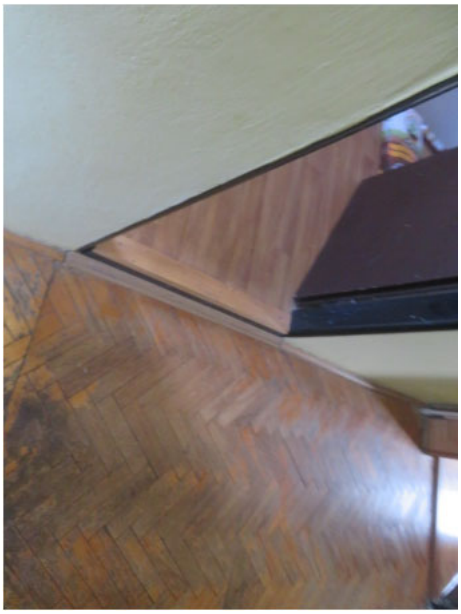


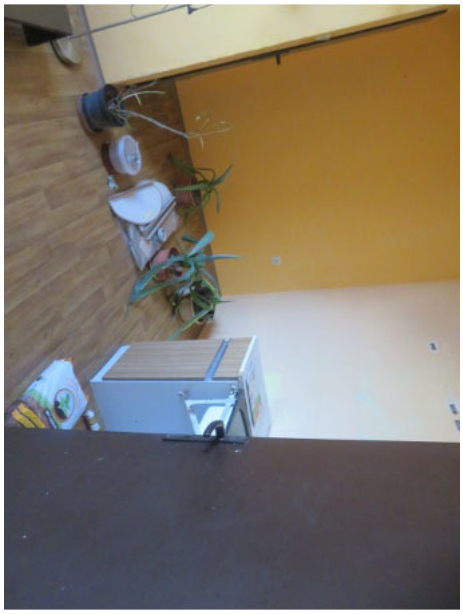
752

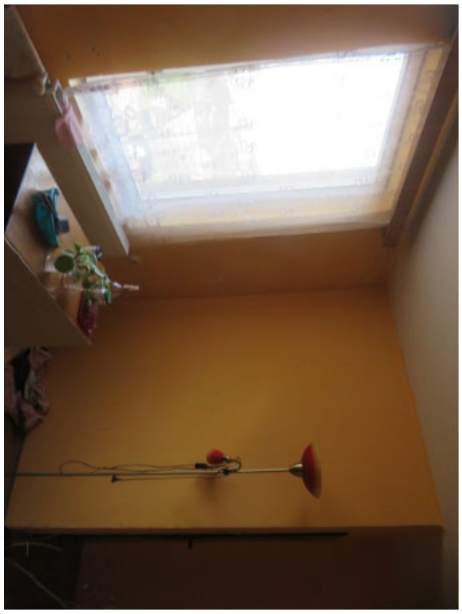
HEJNÝ Z

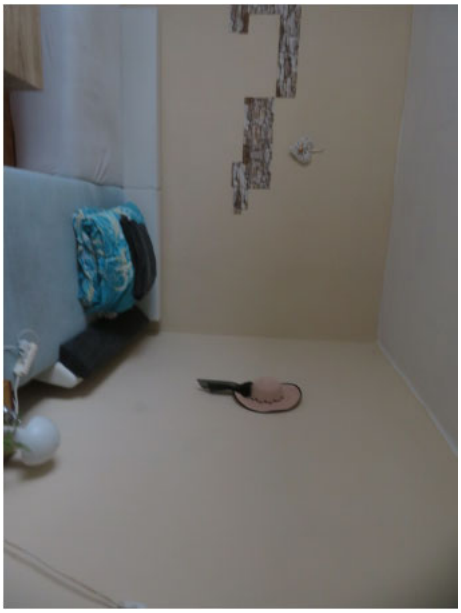


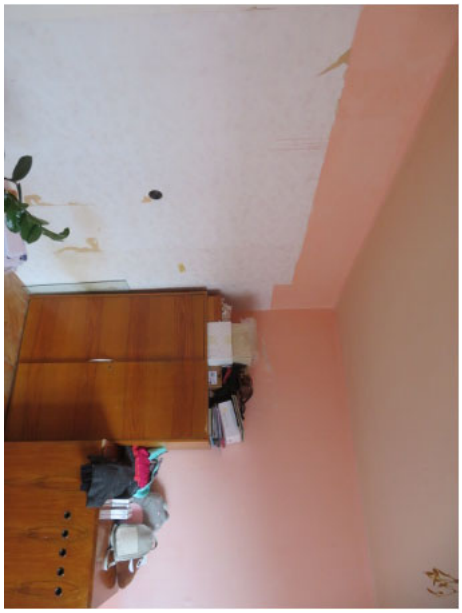


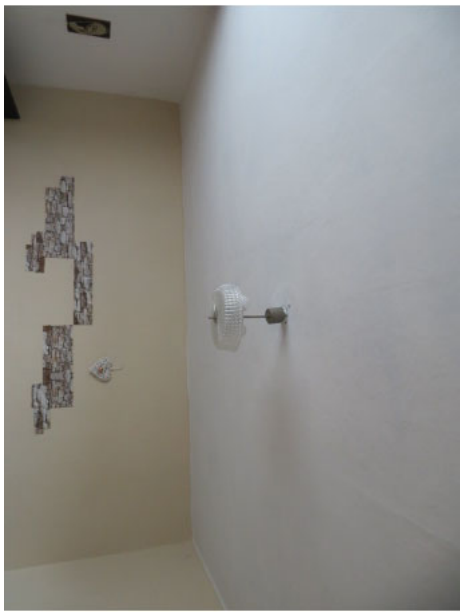


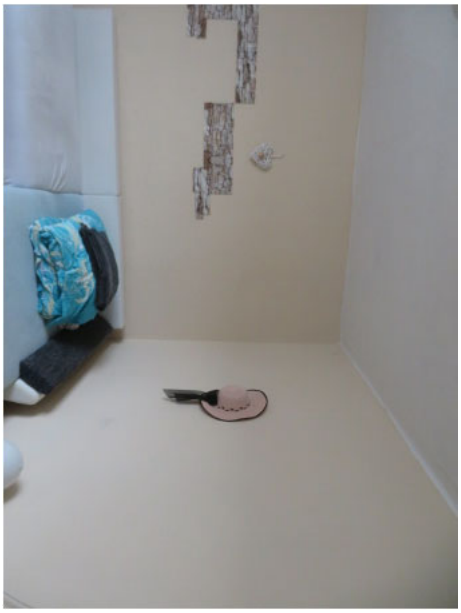


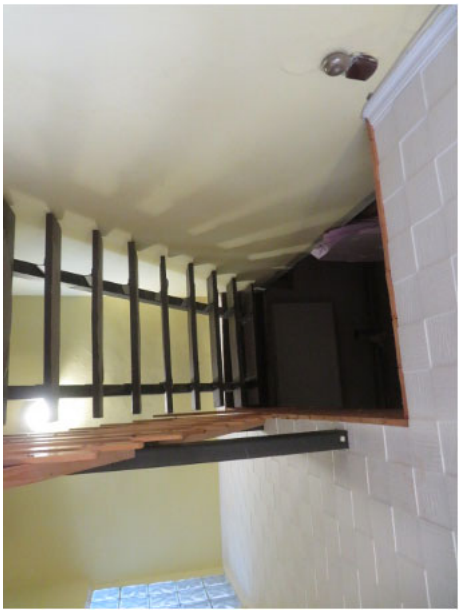


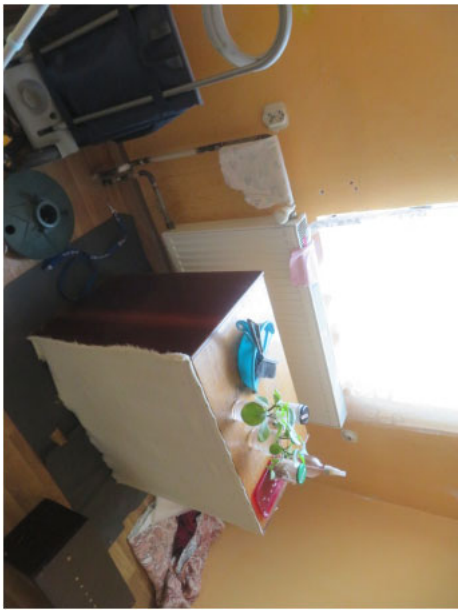


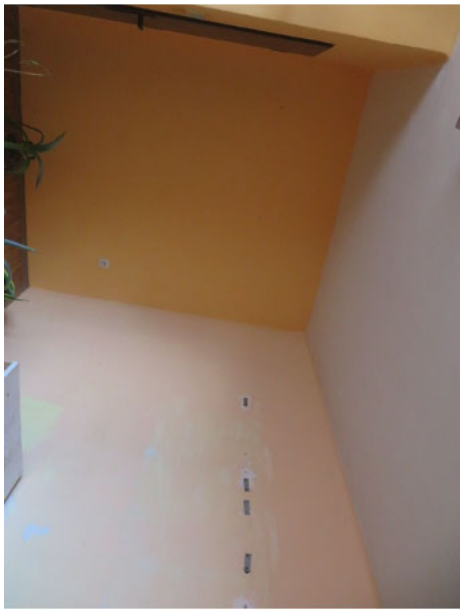


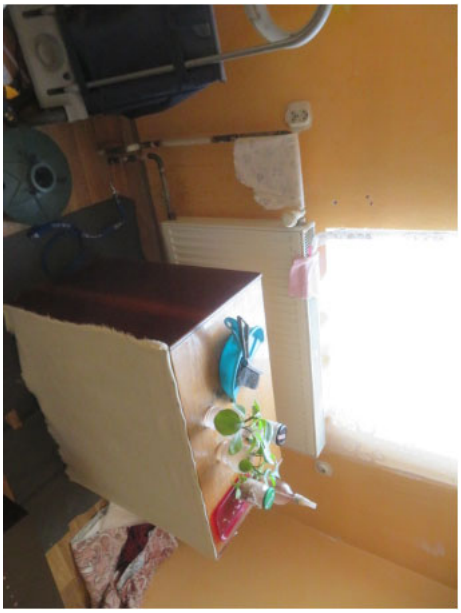


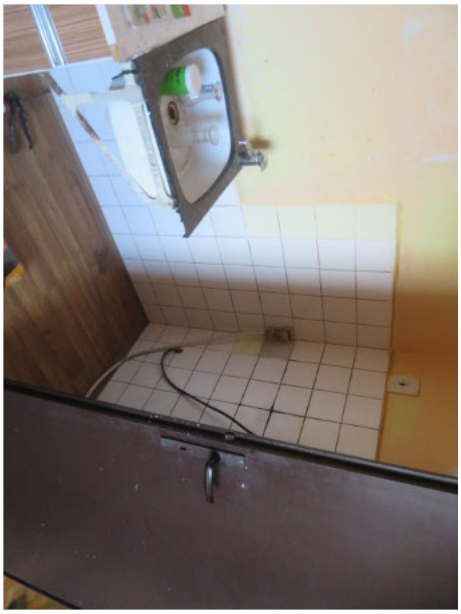


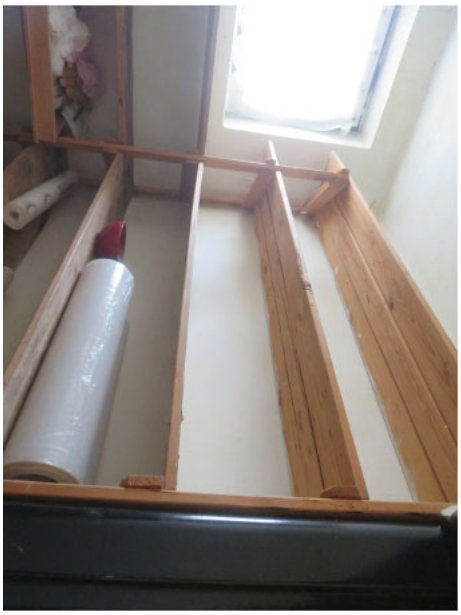


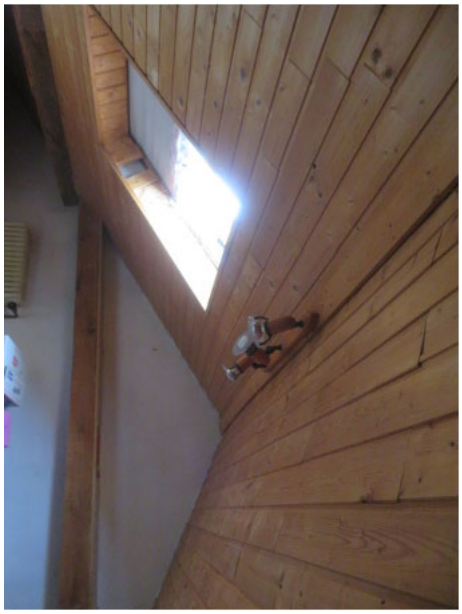


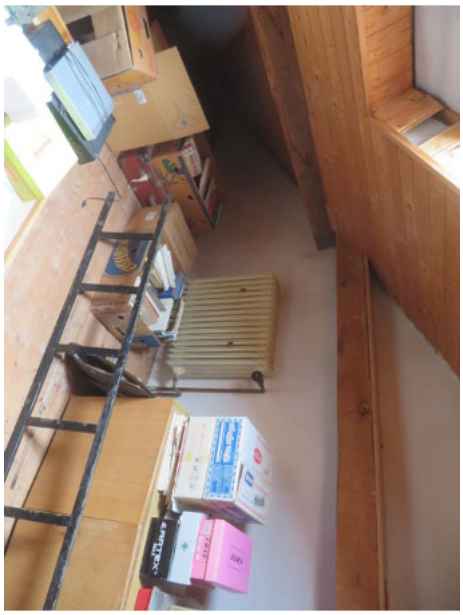


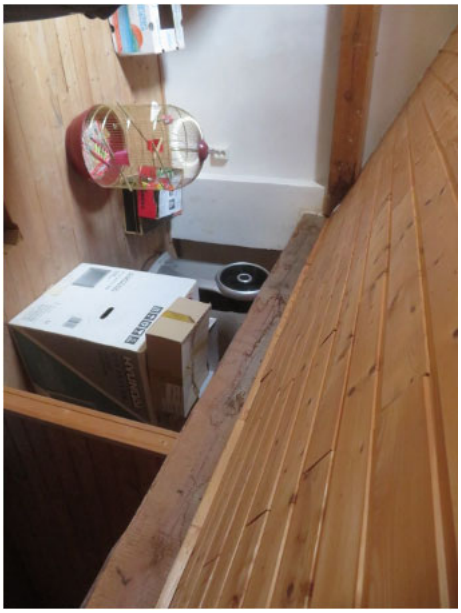


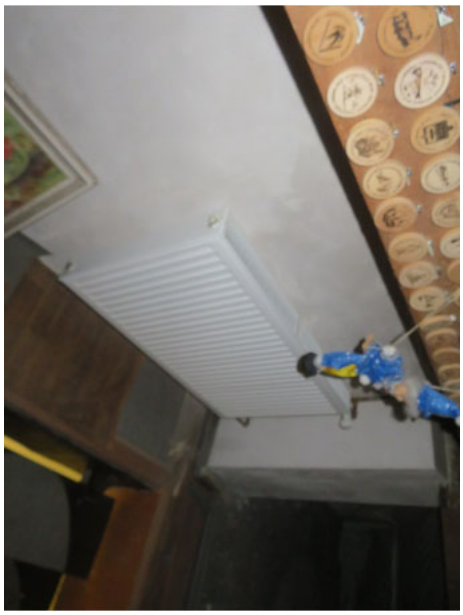


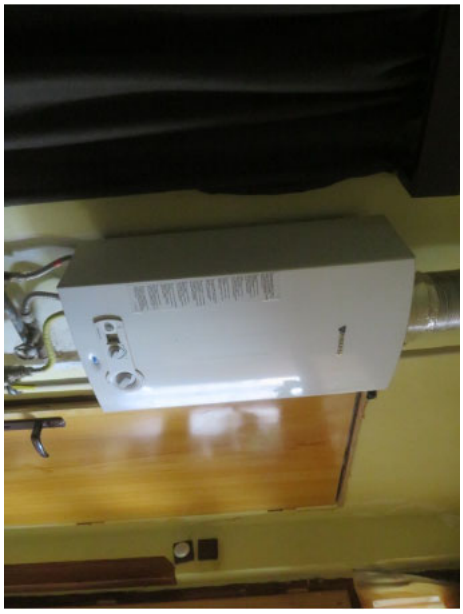


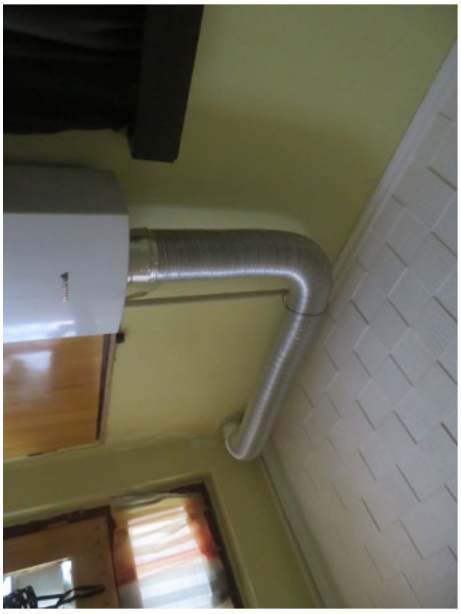


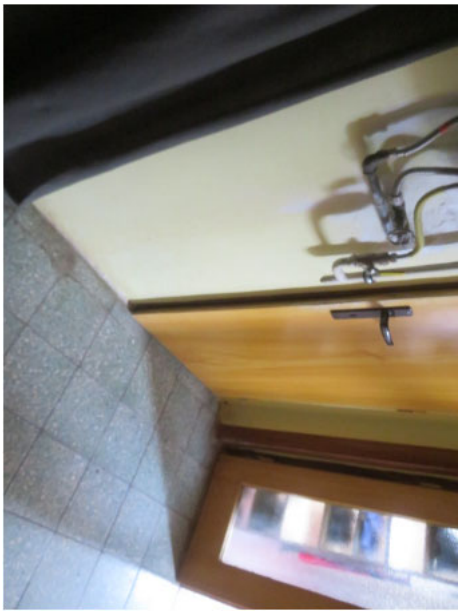


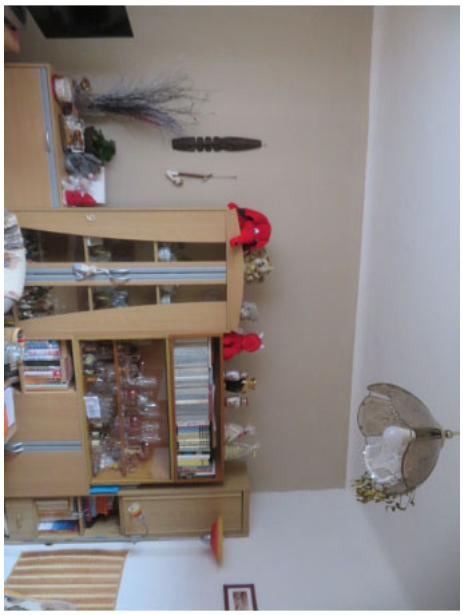


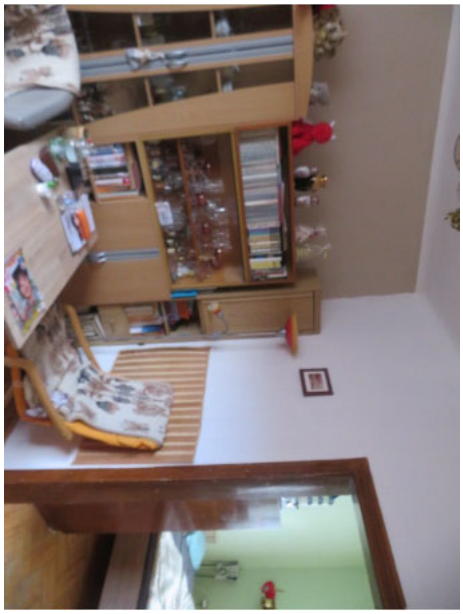


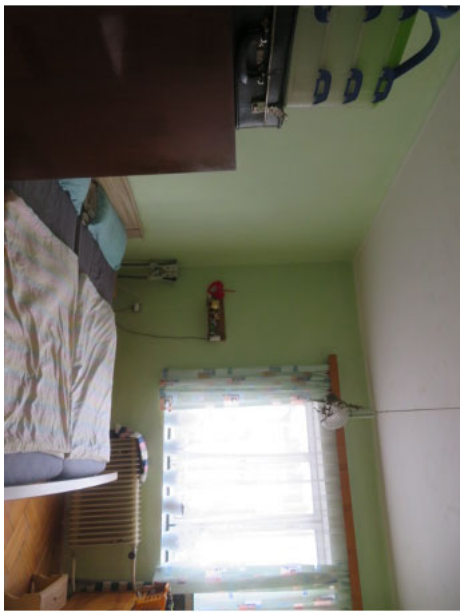


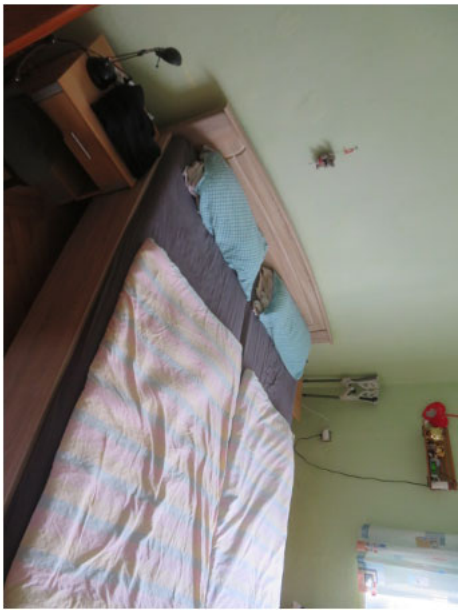


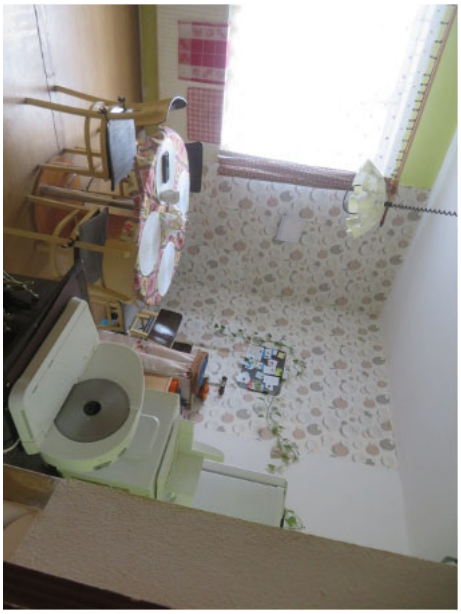


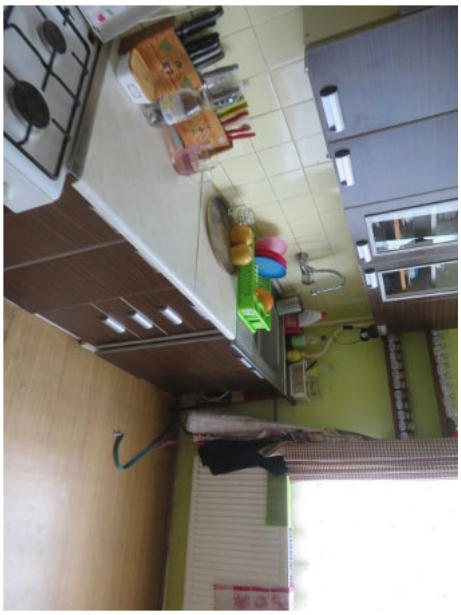


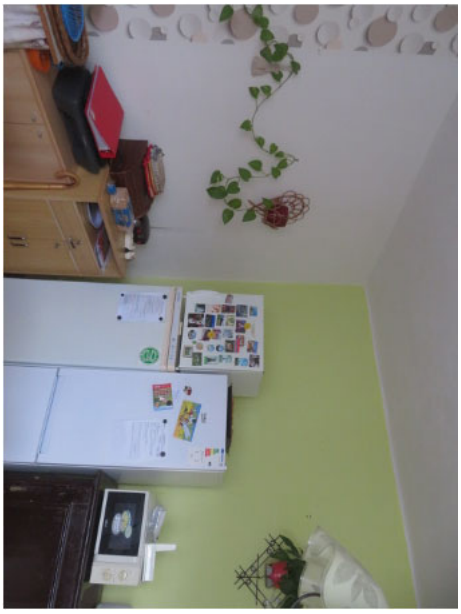


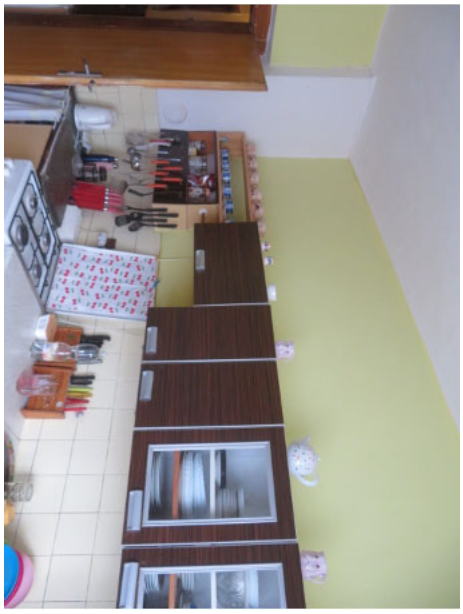


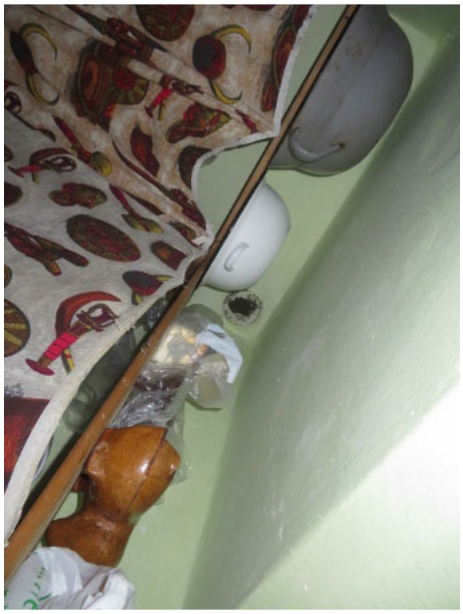


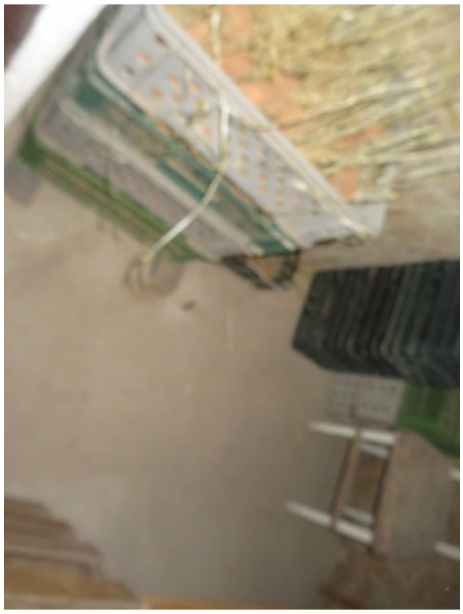


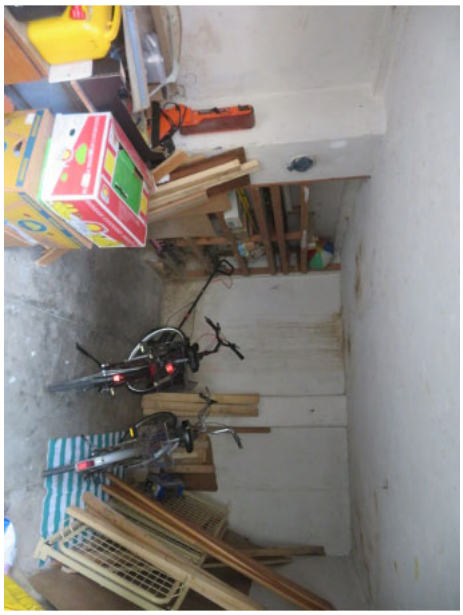


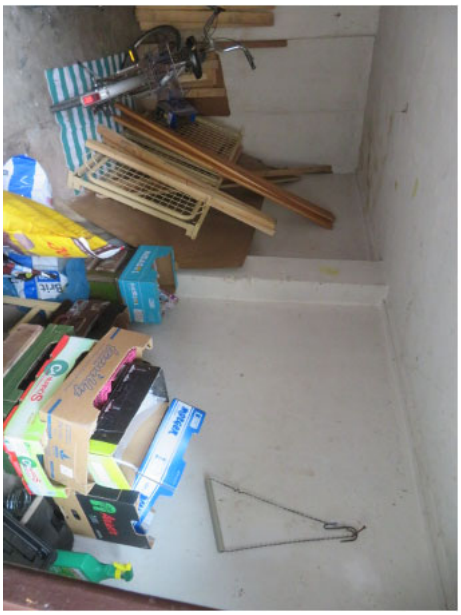


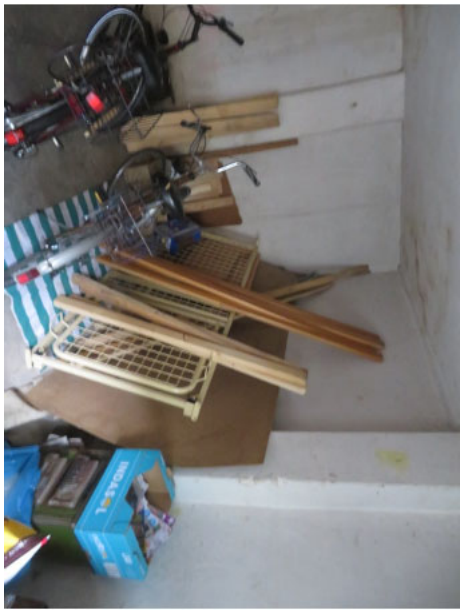


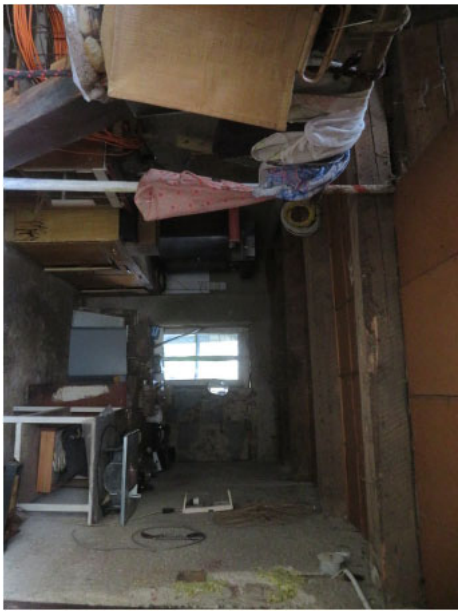


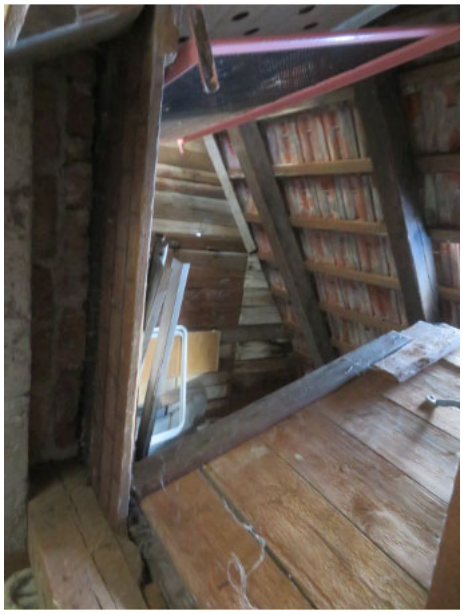












ANGIONA
DENSIGLA