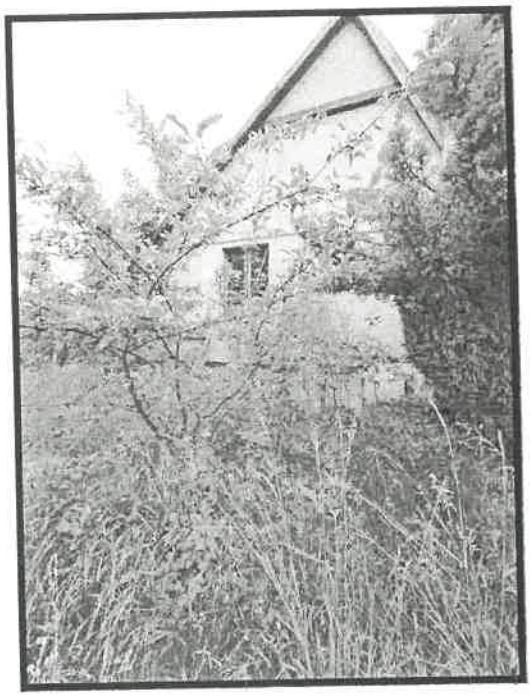
ZNALECKÝ POSUDEK

č: 060003/2026

Obor/odvětví/specializace: ...





O obvyklé ceně ideálního podílu - rekreační chaty č.ev.194
s příslušenstvím na pozemku č.286 s pozemkem č. 121/16
v katastrálním území Řitka, obec Řitka
okres Praha – západ

Znalec: Ing. Václav Chvátal
K Lánu 501/3, 160 00 Praha 6
Číslo posudku v evidenci znalce: 4352/13/2026

Zadavatel: Mgr. Martina Havlová
Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	**3 700 000 Kč**

Počet stran: 20 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

Podle stavu ke dni: 10.07.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 20.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu ideálního podílu rekreační chaty č.ev.194 na pozemku č. 286 s pozemkem č.121/16 v katastrálním území Řitka, obec Řitka v okrese Praha - západ , podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro účely dražby.

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

Zadavatel další skutečnosti nesdělil.

1.4. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena, posudek se vypracovává na žádost objednatele pouze dle údajů objednatele a z KN.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data byla převzata z KN. Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

I. Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
II. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
III. Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitostí
IV. Informací od Zadavatele

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní. Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a další literaturu jsem získal sám.

Hlavním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsem získal další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofoto mapy, územní plány atd.

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 196 – viz příloha

Znalec 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:

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, ortofoto mapy, územní plány aj.

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 jsem provedl

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví č.196
- informace z internetu
- informace a údaje sdělené objednatelem
- kopie katastrální mapy
- mapa oblasti
- ortofoto mapa
-- informace o realizovaných cenách z dostupných databází katastru nemovitostí a z internetu.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc. Věrohodnost ostatních dat nemohu ověřit vzhledem k nemožnosti fyzické prohlídky, jsou tedy použity data z KN a z prohlášení vlastníka.
Data lze považovat považovat za věrohodné, jelikož katastr nemovitostí je veřejný seznam .
Obdobně je to u aplikací třetích stran, jelikož nemají zájem a vliv v dané věci.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve jsem sebral data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti jsem vyhledal obdobné prodeje obdobných nemovitostí z internetu.

Hlavním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsem získal další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofoto mapy, územní plány atd.

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 196 – viz příloha

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 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 a aplikace společnosti sreality.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované Nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně ortofoto map. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečné 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:

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Řitka, k.ú. Řitka
Adresa nemovitosti:	Řitka 194, 252 03 Řitka

Vlastnické a evidenční údaje

dizier case s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00 Brno, LV: 196, podíl: 1 / 3
Oldřich Kalčík, V násadách č. ev. 194, 252 03 Řitka, LV: 196, podíl: 1 / 3
Miloslav Zobánek, V násadách č. ev. 194, 252 03 Řitka, LV: 196, podíl: 1 / 3

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici na žádný objekt nemovitosti, posudek se vypracovává podle zaměření na místě samém a podle údajů získaných od vlastníka nemovitosti.

Místopis

Řitka je obec ležící 21 km jižně od Prahy s bohatou historií, sahající až do roku 1310. Původně německá vesnice s názvem Jägersdorf se postupně proměnila v Řitku, známou i díky kontroverzní písni skupiny Yo Yo Band. Dnes zde žije přes 1300 obyvatel a najdete zde i známé osobnosti, například Helenu Vondráčkovou. Řitka je dobře dostupná autobusem v rámci PID a nachází se v blízkosti dálnice D4.

nemovitost je situována na severním okraji obce, k zastávce autobusu je cca 823 m.

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 - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

NE	Nemovitost věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Rekreační chata č.ev.194

Oceňovaná nemovitost

Jedná se o rekreační chatu částečně podsklepenou s jedním nadzemním podlažím.

Vzhledem k nemožnosti fyzickém prohlídky, jsou jednotlivé prvky stanoveny odborným odhadem.

Popis jednotlivých konstrukcí :

Základy jsou běžné základové pasy bez izolací proti vodě. Svislé konstrukce jsou vyzdívané tl.30 cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení je sedlovou střechou. Krytina je osinkocementové šablony. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Fasádní omítky jsou vápenné štukové. Vnější obklady se nevyskytují. Vnitřní obklady jsou keramické kuchyně, koupelny a WC. Schody jsou dřevěné z měkkého dřeva s podstupnicemi. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností jsou keramická dlažba a prkna, dlaždice. Podlahy ostatních místností jsou keramická dlažba. Vytápění je lokání s kotlem na pevná paliva. Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod se nevyskytuje. Rozvod vody je teplé a studené. Zdroj teplé vody je boiler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je z kuchyně, koupelny i WC do žumpy. Vybavení kuchyně je elektrický sporák. Vnitřní vybavení je vana a umyvadlo. Záchod je splachovací.

Rekreační chata je situovaná na pozemku č.286 o výměře 23 m^2 vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. K chatě patří pozemek č. 121/16 o výměře 379 m^2 vedený jako zahrada.

Zastavěná plocha:	23,00 m^2
Výměra pozemku:	402,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost horší je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovitosti:

1. Porovnatelná nemovitost č.1
Lokalita: V Potocích, Černolice

Jedná se o rekreační chatu: Pozemek 480 m2 s potenciálem, bazénem a chatou jako bonusem Chata z 80. let, která stojí na tomto pozemku v Černolicích (ulice V potocích), architektonickou cenu nevyhraje. Je to klasická dřevěná stavba o zastavěné ploše 51 m2. Je sice čistá, zařízená a okamžitě funkční, ale její skutečná hodnota leží v zemi pod ní a v tom, co z ní můžete udělat. Kupujete si totiž především perfektně situovaný stavební pozemek o výměře 480 m2 v zalesněném, klidném údolí kousek od Prahy, kde platí velmi zajímavý územní plán (zóna RI – rekreace individuální). Co vám územní plán dovoluje postavit? Místo stávajících 51 m2 můžete postavit objekt téměř dvojnásobný. Povoleno je 1 nadzemní podlaží + podkroví s maximální výškou 6,5 metru. Trvalé bydlení je zde vedeno jako výjimečně přípustné. Nemusíte začínat na zelené louce a řešit terénní úpravy. Na pozemku je vlastní studna s funkční vodárnou, elektřina je zavedena, teplou vodu řeší elektrický bojler. Odpad je řešen trativodem. Pozemek je kompletně oplocený, zahrada je udržovaná a okrasná. Na zahradě už stojí zapuštěný a zastřešený bazén. Žádný plastový nadzemní polotovar, ale hotové, funkční místo na koupání. Vedle chaty je menší dřevěný domeček, ve kterém se nachází suchý záchod, sprchový kout a sklad, ve kterém je umístěná vodárna. Lokalita: Černolice jsou vyhlášené svým klidem a přírodou (kousek odsud jsou známé Černovické skály). Údolí V Potocích vás odstřihne od městského shonu, přitom jste ale autem v Praze za pár minut. Kousek od chaty je i autobusová zastávka (cca 1,5 km pěšky), takže ani bez auta tu nejste ztraceni. Jaký je plán? Varianta A: Přijedete, hodíte ručník k bazénu a letošní léto strávíte grilováním a odpočinkem ve stávající chatě. Chata je plně vybavená a připravená k užívání. Mezitím si v klidu s architektem nakreslíte nový projekt. Varianta B: Vezmete stávající skelet a pustíte se do kompletní moderní rekonstrukce. Žádné realitní básničky o „pohádkové chaloupce". Je to skvělé místo, skvělá adresa, zavedená elektřina, studna, bazén a starší chata k radikální proměně nebo demolici.

Pozemek:	480,00 m^2
Užitná plocha:	46,00 m^2
Zastavěná plocha:	62,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - - jsou použity ceny z realitní databáze, nejedná se o skutečně realizované ceny. Ceny obsahují i provizi realitních kanceláří. Použije se koeficient ve výši 0,98	0,98
K2 Velikosti objektu - oceňovaná chata je menší	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - u chaty je bazén	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaná chata je v horším stavu	0,95
K6 Vliv pozemku - oceňovaná chata má menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
4 200 000 Kč	0,72	**3 024 000 Kč**

2. Porovnatelná nemovitost č.2
Lokalita: Líšnice

Krásná příležitost ke klidnému bydlení v přírodě nedaleko Prahy, ideální jak pro víkendový odpočinek, tak pro úpravu stávající nemovitosti dle vlastních představ. Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 449 m2, na kterém se nachází zděná chata ve velmi udržovaném stavu. Dispozice chaty nabízí příjemnou verandu, obývací pokoj s kamny propojený s kuchyní, menší ložnici a koupelnu. V polosuterénu se nachází další ložnice a garáž, kterou lze snadno přestavět na světlý obytný prostor s přímým vstupem na zahradu. V podkroví je k dispozici další místnost s potenciálem pro vybudování prostorné ložnice. Nemovitost zároveň nabízí možnost rozšíření formou přístavby, což poskytuje další potenciál pro komfortní rodinné bydlení. Pozemek vyniká svým rohovým umístěním, které přináší větší variabilitu využití a dostatek prostoru pro parkování. Lokalita Líšnice je vyhledávaná pro svůj klid, zeleň a výbornou dostupnost do centra Prahy (cca 25 minut). V docházkové vzdálenosti se nachází autobusová i vlaková zastávka s přímým spojením do hlavního města. Občanská vybavenost včetně školy a školky je k dispozici přímo v obci, širší nabídku služeb pak naleznete v nedaleké Zbraslavi či Mníšku pod Brdy.

Pozemek: 449,00 m^2
Užitná plocha: 95,00 m^2
Použité koeficienty:


Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - - jsou použity ceny z realitní databáze, nejedná se o skutečně realizované ceny. Ceny obsahují i provizi realitních kanceláří. Použije se koeficient ve výši 0,98	0,98
K2 Velikosti objektu - chata je větší	0,92
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - chata je lépe vybavena	0,95
K5 Celkový stav - oceňovaná chata je v horším stavu	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 400 000 Kč	0,81	**4 374 000 Kč**

Srovnatelné nemovitosti											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Porovnatelná nemovitost č.1											3 024 000,-
4 200 000,-	1	4 200 000,-	0,98	0,90	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	0,72	
2. Porovnatelná nemovitost č.2											4 374 000,-
5 400 000,-	1	5 400 000,-	0,98	0,92	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,81	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 024 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 699 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 374 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	**3 699 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 699 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 699 000 Kč

Obvyklá cena	3 700 000 Kč
	3 700 000 Kč
slovy: Tři miliony sedm set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla odvozena od porovnávací metody.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

dizier case s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00 Brno, LV: 196, podíl: 1 / 3	**1 233 333,- Kč**
Oldřich Kalčík, V násadách č. ev. 194, 252 03 Řitka, LV: 196, podíl: 1 / 3	**1 233 333,- Kč**
Miloslav Zobánek, V násadách č. ev.194, 252 03 Řitka, LV:196, podíl: 1 / 3	**1 233 333,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec dává výsledky analýz do takových souvislostí, aby jimi byl schopen odůvodnit následný závěr.

Východiskem interpretace je zadaná odborná otázka, v níž je formulován cíl zkoumání, tedy to, co má znalec vyřešit. Vyjma samotných výsledků bere znalec do úvahy též specifika daného případu, případně okolnosti sdělené zadavatelem. Uvádí i silné a slabé stránky nemovitosti.

Interpretace má laikům, případně reviznímu znalci, poskytnout informaci o tom, jak znalec vlastní výsledky odborně čte a nahlíží v úzké souvislosti se zadáním.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat byly veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým posudkem byla zjištěna obvyklá ceny ideálního podílu nemovitosti - rekreační chaty č.ev.194 situovaného v katastrálním území Řitka, obce Řitka v okresu Praha - západ na parcele č.286 s pozemkem č.121/16. Ocenění bylo provedeno ke dni 10.července 2026 za výchozích podmínek platných v tomto období. Posudek byl vyhotoven pro účely dražby. Oceňovaná nemovitost v době ocenění byla využívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Všechny zjištěné a v posudku uvedené skutečnosti byly zváženy a zohledněny ve výpočtech a výsledná cena oceňované nemovitostí byla zjištěna ve výši 3 700 000 Kč

Obvyklá cena	3 700 000 Kč
slovy: Tři miliony sedm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální. Výsledná cena odpovídá možnosti získání podkladů pro ocenění. Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány odhadem zpracovatele.
Tento znalecký posudek je proveden na základě požadavku objednatele pouze na základě informací zjištěných z veřejně dostupných míst a z veřejně dostupných zdrojů. Výměry byly měřeny z katastrální mapy a odhadem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze č. 1556 ze dne 3.2.1992 č.j. 1098/91, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060003/2026.

V Praze 20.07.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Václav Chvátal
K Lánu 501/3
160 00 Praha 6



Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 060003/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.196	6
Kopie katastrální mapy	1
ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu

Okres: CZ020A Praha-západ
Obec: 539651 Řitka
Kat.území: 745804 Řitka
List vlastnictví: 196

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

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
dizier case s.r.o., Hybešova 985/30, Staré Brno, 60200 Brno	29672562	1/3
Kalčík Oldřich, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka	730706/0321	1/3
Zobanek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka	530329/401	1/3

Parcela	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 286	23 zastavěná plocha a nádvoří	
	Řitka, č.e. 194, rod.rekr	
	St. 286	
121/16	379 zahrada	zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 7.250,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

  Masnerová Amalie, Hradební 69, Příbram I, 26101 Příbram, RČ/IČO: 205910/014

  Oprávněný:
  Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka.
  RČ/IČO: 530329/401
  Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

  Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 046 EX 1237/11-9 ze dne 05.12.2011.
  Z-28344/2011-210

  Vztah k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 63.440,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

  Masnerová Amalie, Hradební 69, Příbram I, 26101 Příbram, RČ/IČO: 205910/014

  Oprávněný:
  Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka.
  RČ/IČO: 530329/401
  Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

  Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 189 EX 401/02-46 ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2015 20:59:10. Zápis proveden dne 10.03.2015.
  V-2285/2015-210

  Vztah k datu: 12.02.2015 20:59

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka List vlastnictví: 196

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

Typ listu:

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 490.006,72 Kč a příslušenství
- dluh na vrácení poskytnutého plnění ve výši 490.006,72 Kč a příslušenství pro případ, že smlouva o úvěru zanikne odstoupením
- dluhu na vrácení plnění do výše 490.006,72 Kč dle smlouvy o úvěru jakožto bezdůvodného obohacení pro případ, že smlouva o úvěru bude prohlášena za neplatnou, nicotnou nebo za jednání, k němuž se nepřihlíží
- dluhu na náhradu škody způsobené porušením smlouvy, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do uplynutí 10 let od 31.12.2036 do výše 490.006,72 Kč

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Oprávnění pro:

VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489

Povinní z:

dizier case s.r.o., Hybešova 985/30, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 29672562

Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2026 12:16:05. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha-západ V-2908/2026-210

Právní účinky: 14.03.2026 12:16

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro:

VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2026 12:16:05. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha-západ V-2908/2026-210

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto stárého

Oprávnění pro:

VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2026 12:16:05. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha-západ V-2908/2026-210

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Oprávnění pro:

VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489

Povinní z:

dizier case s.r.o., Hybešova 985/30, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 29672562

Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu [illegible]

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539651 Řitka

Kat. území: 745804 Řitka List vlastnictví: 196

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

[illegible]

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2026 12:16:05. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha-západ

V-2908/2026-210

Vznik: 14.03.2026 12:16

[illegible]

- Nařízení exekuce

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Usnesení soudu o nařízení exekuce E-Nc 11608/2002 OS P3 ze dne 07.05.2002; uloženo na prac. Praha

Z-42798/2002-101

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-401/2002 -65 (Nc 11608/2002), usnesení o nařízení exekuce nabylo právní moci dne 15.8.2003, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí nabyl právní moci dne 20.2.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2017 21:35:21. Zápis proveden dne 31.03.2017; uloženo na prac. Chrudim

Z-3056/2017-603

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401
Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX 401/02-47 ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2015 20:59:37. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1258/2015-210

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení exekuční příkaz č.j. 189 EX 401/02-47 ze dne 12.2.2015 nabyl právní moci dne 20.02.2015, Usnesení o nařízení exekuce č.j. E-Nc 11608/2002 ze dne 7.5.2002 nabylo právní moci dne 15.8.2003. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2017 21:35:10. Zápis proveden dne 03.04.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2179/2017-210

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
na základě Usnesení I Nc 2739/2004-5
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401
Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 046 Ex 1237/11-7 ze dne 05.12.2011.

Z-28264/2011-210

Zahájení exekuce

[illegible]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu

Okres: CZ020A Praha-zapad Obec: 539651 Řitka

Katastrální území: 745804 Řitka List vlastnictví: 196

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

---

o

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Fajer, Hornická 1786, 347 01 Tachov

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-812/2013 -10 ze dne 31.05.2013: uloženo na prac. Tachov

Z-2879/2013-410

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01, Prostějov

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX-12712/2016 -007 (206 EXE 9246/2016) ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2016 13:33:33. Zápis proveden dne 26.10.2016; uloženo na prac. Chrudim

Z-8313/2016-603

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401
Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX 12712/16-020 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 17:31:53. Zápis proveden dne 27.12.2016; uloženo na prac. Praha-zapad

Z-9687/2016-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX 3153/17-8 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2017 20:13:37. Zápis proveden dne 26.06.2017; uloženo na prac. Praha-zapad

Z-4328/2017-210

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401
Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX 3153/17-16 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2017 20:13:37. Zápis proveden dne 26.06.2017; uloženo na prac. Praha-zapad

---

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu

: CZ020A Praha-západ : 539651 Řitka

745804 Řitka 196

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

Z-4328/2017-210

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 3998/17-9 k 206 EXE-6418/2017 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 20:01:39. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Praha
Z-30808/2017-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401
Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX 3998/17-10 ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2017 20:12:06. Zápis proveden dne 04.07.2017; uloženo na prac. Praha-západ
Z-4416/2017-210

o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcela Miklová, Exekutorský úřad Praha-západ, se sídlem Jindřicha Plachty 16/535, Praha 5

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Okresní soud Praha-západ 1 Nc-2739/2004 -5 ze dne 15.07.2004. Právní moc ke dni 11.09.2004. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2018 15:50:09. Zápis proveden dne 15.05.2018; uloženo na prac. Chrudim
Z-3228/2018-603

Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Okresní soud Praha-západ 1 Nc-2739/2004 -53 opravné ze dne 31.01.2018. Právní moc ke dni 27.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2018 15:50:09. Zápis proveden dne 15.05.2018; uloženo na prac. Chrudim
Z-3228/2018-603

o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Zobánek Miloslav, V násadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401

Usnesení soudu o nařízení exekuce 6 EXE 7697/2011-7 ze dne 26.04.2011. Právní moc ke dni 28.06.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 23:05:17. Zápis proveden dne 06.04.2021; uloženo na prac. Praha-západ
Z-2366/2021-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 20:55:22

Okres: CZ020A Praha-zapad Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka List vlastnictví: 196

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

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3

Zobánek Miloslav, V nasadách č.ev. 194, 25203 Řitka,
RČ/IČO: 530329/401
Parcela: St. 286, Parcela: 121/16

Omezení vlastnického práva: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 106 EX 5920/11-110 (k 6 EXE 7697/2011-7) ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 23:05:17. Zápis proveden dne 06.04.2021: uloženo na prac. Praha-západ
Z-2366/2021-210

Bez zápisu

Jiné zápisy

- Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 13 D-416/2006 -90 ze dne 06.10.2008.
  Z-23845/2008-210
  Pro: Zobánek Miloslav, V nasadách č.ev. 194, 25203 Řitka RČ/IČO: 530329/401
  Kalčík Oldřich, V nasadách č.ev. 194, 25203 Řitka 730706/0321
- Smlouva kupní ze dne 23.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2026 11:40:24. Zápis proveden dne 16.07.2026.
  V-7184/2026-210
  Pro: dizier case s.r.o., Hybešova 985/30, Staré Brno, 60200 Brno IČO: 29672562

Parcely

Parcela	Výměra [m²]
121/16	42604
	43716
	366
	13

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

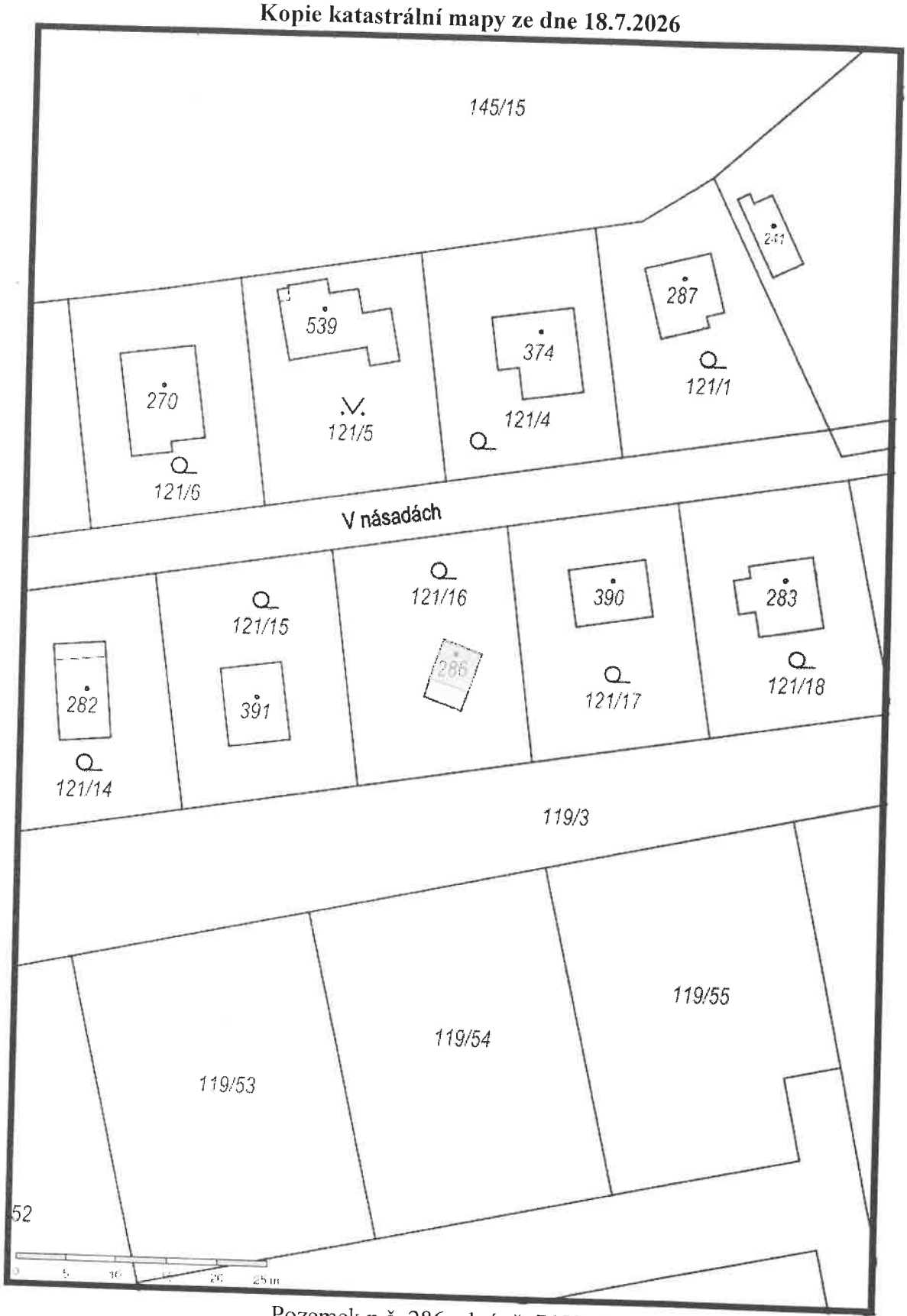
Vyhotoveno: 16.07.2026 20:44:57

Podpis, razítko:

Číslo ZP: .....

Tento výpis nemá veřejnou důvěryhodnost podle § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Jeho správnost ověřte na webové stránce ČÚZK (www.cuzk.gov.cz/).

Kopie katastrální mapy ze dne 18.7.2026



Pozemek p.č. 286 v k.ú. č. 745804

Kopie katastrální mapy ze dne 18.7.2026



Pozemek p.č. 286 v k.ú. č. 745804

Mapa oblasti




ING. VÁCLAV CHVÁTAL
odv. ceny a odhady
se zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika



ING. VÁCLAV CHVÁTAL
odv. ceny a odhady
se zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika