



Znalecký posudek č. 011921/2026

O tržní hodnotě nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: **I. Insolvenční společnost v.o.s.**
Karla Engliše 3221/2
150 00 Praha 5

Interní číslo Znalce: **NM_0046_2026**

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1967, k. ú. Kunratice, obec Praha

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí pro účely insolvence

Oceněno k datu: 15. 01. 2026

Datum místního šetření: 15. 01. 2026

Podle stavu ke dni: 15. 01. 2026

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/1

Počet stran: 51 stran, z toho 24 stran příloh

V Brně dne 09. 02. 2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Použitá odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	12
3.4.4	Přístup a příjezd.....	12
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	13
3.5	Popis předmětu ocenění	13
3.5.1	Pozemek	15
3.6	Nájemní a pachtovní práva	15
3.7	Rizika.....	16

3.7.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	16
3.7.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.7.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	16
3.7.4	Ostatní rizika.....	16
4	POSUDEK.....	17
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	17
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	17
4.1.2	Volba metody ocenění	18
4.2	Analýza dat - ocenění komparativní metodou	19
4.2.1	Stanovení hodnoty	19
5	ODŮVODNĚNÍ	23
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	23
5.2	Kontrola postupu.....	23
6	ZÁVĚR	24
6.1	Citace odborné zadané otázky	24
6.2	Odpověď.....	24
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	24
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	26

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpisy z KN, LV č. 1967	2 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Plněné znění inzerátů	8 listů
Příloha č. 5 – Fotodokumentace	10 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz).....	12
Obrázek č. 3 – Pohled na oceňované nemovité věci	14
Obrázek č. 4 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	14

<i>Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/).....</i>	15
<i>Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....</i>	16
<i>Obrázek č. 7 – Fotodokumentace srovnávací nemovitosti (lnem.cz).....</i>	19
<i>Obrázek č. 8 – Fotodokumentace srovnávací nemovitosti (lnem.cz).....</i>	20
<i>Obrázek č. 9 – Fotodokumentace srovnávací nemovitosti (lnem.cz).....</i>	21
<i>Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)</i>	24

Seznam tabulek

<i>Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky</i>	13
<i>Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení a započitatelná plocha</i>	14
<i>Tabulka č. 3 – Multikriteriální analýza</i>	22
<i>Tabulka č. 4 – Výsledky ocenění.....</i>	23

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu níže uvedených nemovitostí:

Okres:	Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 728314 Kunratice	List vlastnictví: 1967		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	Drašnarová Radka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6	725311/0524	
B	Nemovitosti		
	Stavby		
	Typ stavby		
	Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
	bez čp/če	jiná st.	267/27, LV 1812

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvence.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem byly sděleny následující skutečnosti:

- 1) K jiné stavbě bez č.p./č.o. nebyla předložena kolaudace ani obdobný dokument.
- 2) Pozemky pod stavbou jsou pronajímány Hlavním městem Praha, ale smlouva zpracovateli nebyla poskytnuta.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětné nemovité věci byla provedena dne 15. 01. 2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1967, katastrální území Kunratice

2.2.1.1.1 Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady. Odhad tržní ceny je řádně označen zpracovatelem, znalec tedy předpokládá, že je pravý a úplný.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Prahy
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*, *www.dppcr.cz*

2.2.2.1.1 Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 1967, k. ú. Kunratice
- Informace a fotodokumentace z místního šetření

2.2.3.1.1 Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými.

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

2.2.4.1.1 Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými. Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi nabídkových prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci na základě, které jsme stanovili tržní hodnotu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Praha je hlavní město a současně největší město Česka. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.

Do dnešní podoby se Praha vyvíjela jedenáct století. Coby historická metropole byla hlavním městem Českého knížectví, Českého království a sídelním městem císařů Svaté říše římské. Město hrálo významnou roli v české a protestantské reformaci, ve třicetileté válce a v dějinách 20. století jako hlavní město Československa, a to jak během obou světových válek, tak v poválečné komunistické éře. Praha je domovem řady slavných kulturních atrakcí, z nichž mnohé přežily zničující období Evropy 20. století. Mezi hlavní atrakce patří Pražský hrad, Karlův most, Staroměstské náměstí s Pražským orlojem, Josefov, Petřín a Vyšehrad. Od roku 1992 je historické centrum Prahy zapsáno do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

Praha se rozkládá na území 496 km² a žije zde okolo 1,3 milionu obyvatel, v pražské metropolitní oblasti žije zhruba 2,1 milionu obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Pražský železniční uzel je centrem dálkové i příměstské osobní dopravy. Velká pražská nákladová nádraží jsou v útlumu, avšak v Uhříněvsi vzniklo největší kontejnerové překladiště ve střední Evropě. Letiště Václava Havla je hlavním pražským letištěm.

Přímo centrem Prahy vede severojižní magistrála, která navazuje na dálnici D1. Postupně jsou dobudovávány vnější Pražský okruh a vnitřní Městský okruh, jehož součástí je i největší městský tunelový komplex v Evropě Blanka. Oba okruhy se staví od 80. let a jejich dostavba nabírá zpoždění. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové). Automobilová doprava v centru a v přilehlých čtvrtích je regulována modrými zóny placeného stání a především u okrajových stanic metra jsou zřizována odstavná parkoviště P+R.

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Praha je obcí s veškerou občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Kunratice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha-Kunratic. Původně se jednalo o samostatnou obec, která byla roku 1968 připojena k Praze. Na území Kunratic je evidováno několik desítek ulic a adresních míst. Žije zde několik tisíc obyvatel.

Hlavní místní komunikace procházející územím Kunratic nese název Kunratická, resp. Libušská. Do území Kunratic spadá rozsáhlý Kunratický les, významný rekreační a přírodní celek s přírodními památkami a historickými prvky, včetně zříceniny Nového hradu u Kunratic. Území je charakteristické kombinací původní zástavby, novější rezidenční výstavby a rozsáhlých zelených ploch. (zdroj: Wikipedie)

Předmětná věc nemovitá se nachází v jižní části Hlavního města Prahy, lokálně nazývané Kunratice, v zástavbě městské části Praha-Kunratice.

V bezprostředním sousedství je situována zóna s původními a lokálně novodobými stavbami rodinných domů stejného charakteru jako předmět ocenění a lokálně objektů občanské vybavenosti bez rušivých vlivů na své okolí.

V bezprostředním sousedství není situována žádná komerční stavba, která by měla negativní vliv na předmět ocenění. Proto daná skutečnost nepředstavuje riziko.

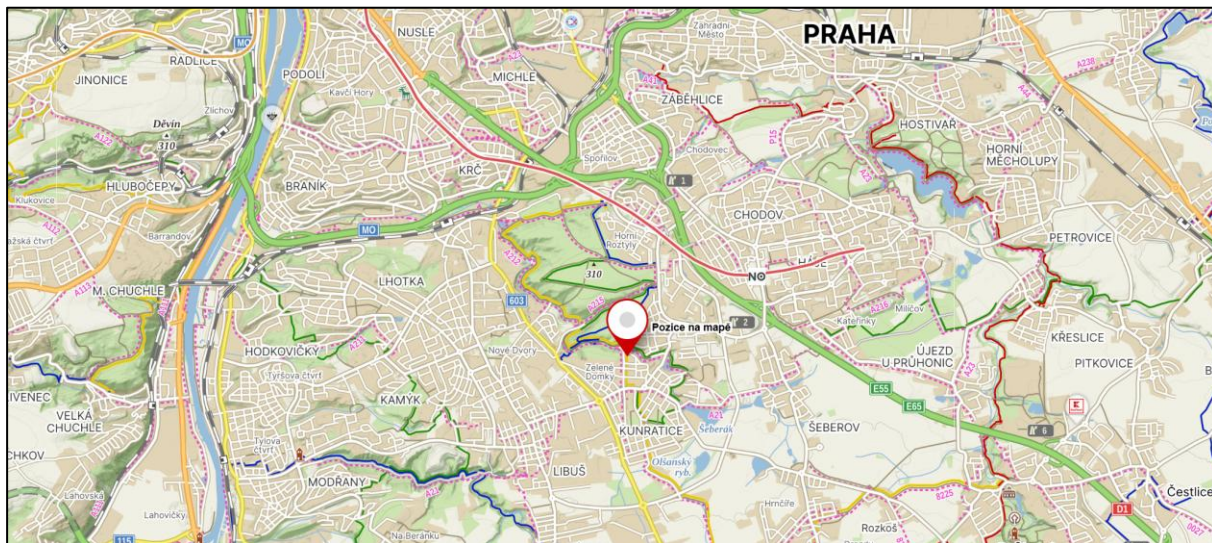
V bezprostředním sousedství není situována žádná silně frekventovaná liniová stavba (silnice, železnice, atp.), která by měla negativní vliv na předmět ocenění. Proto daná skutečnost nepředstavuje riziko.

V bezprostředním okolí objektu nejsou volné stavební pozemky, které je možné z hlediska aktuálního územního plánu zastavět. Okolí je tedy možné považovat za urbanisticky stabilní. Proto daná skutečnost nepředstavuje riziko.

V dochozí vzdálenosti se nachází základní nabídka zboží a služeb (restaurace, potraviny, specializované obchody, drobné řemeslné dílny, ZŠ, MŠ, sportoviště, atp.). Tato občanská vybavenost je v dochozí vzdálenosti od objektu. Širší občanská vybavenost je pak dostupná v rámci sousedních městských částí (např. Chodov, Krč, Libuš), resp. centra metropole s dojezdovou dobou cca 10, resp. 35–45 min.

Zastávka MHD je situována v dochozí vzdálenosti od předmětu ocenění s četností spojů v řádu jednotek za hodinu ve špičce.

V bezprostředním okolí je dostatek zeleně (pozemkové zázemí předmětu ocenění, veřejná prostranství s parkovou úpravou, Kunratický les, atp.).



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Chata je napojena na pouze na elektrickou síť.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem a dále k chatě přes pozemek parc.č. 267/1 nezpevněná.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2401	Ostatní plocha – ostatní komunikace	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
267/1	Orná půda	Česká republika/HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka Kunratická škola.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází dálnice D0 a D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Jedná se o samostatně stojící chatu bez č.p./č.e. nacházející se poblíž ulice Kriváňská, Praha – Kunratice. Chata má jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Dle sdělení na místě je chata z roku 1980 – 1981. Zásadní rekonstrukce nebyly provedeny, ale je v původním stavu s běžnou údržbou a opravami. Žádné vady ani poruchy nebyly na místním šetření identifikovány.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce betonové (1.PP) a dřevěné 1.NP, vodorovné konstrukce betonové (1.PP) a dřevěné 1.NP, střecha je dřevěná, sedlová, krytina plechová, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, vnitřní omítky nenachází se, vnější omítky pravděpodobně vápenocementová omítka, schody dřevěné, dveře náplňové (dřevěné), okna dřevěná, podlahy místností PVC, prkna, beton, vytápění nenachází se, elektroinstalace 230 V, bleskosvod neproveden, rozvody vody neprovedeny, voda pouze venku používaná sezónně, zdroj teplé vody nenachází se, instalace plynu neprovedena, kanalizace neprovedena, vybavení kuchyně kuchyňská linka, vnitřní vybavení pouze chemický záchod v 1.PP, ostatní nenachází se.



Obrázek č. 3 – Pohled na oceňované nemovité věci



Obrázek č. 4 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení a započitatelná plocha

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1.PP	sklep	12,15	0,50	6,08
1.NP	místnost	12,63	1,00	12,63
Podkroví	místnost – započtena plocha nad 1,3 m	7,22	1,00	7,22

CELKEM	32,00		25,93
---------------	--------------	--	--------------

3.5.1 Pozemek

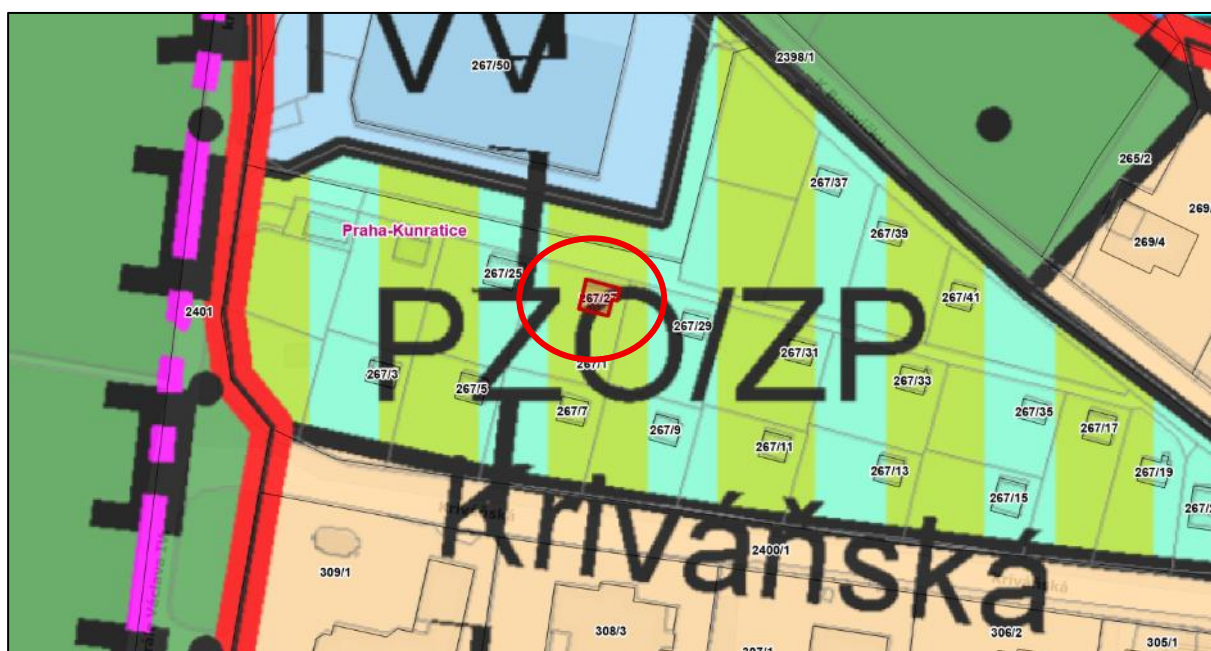
Pozemek parc. č. 267/27 o výměře 21 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku nachází jiná stavba bez č.p./č.e. (chata). Skutečný stav užívání je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je cizího vlastníka a je užíván pod nájemní smlouvou.

Pozemek parc. č. 267/1 má celkovou výměru 6144 m², z které je oddělen plotem a užíván chatou pozemek o výměře cca 240 m², a v katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda. Pozemek je užíván jako zahrada a jako příjezdová cesta. Skutečný stav užívání není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je cizího vlastníka a je užíván pod nájemní smlouvou.

Výše uvedené pozemky tvoří spolu se stavbou funkční celek o výměře přibližně 261 m².

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu se nemovitosti nachází v ploše PZO - zahrádky a zahrádkové osady a ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy. Současná i budoucí výstavba je v souladu s územním plánem.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>)

3.6 Nájemní a pachtovní práva

Dle sdělení není chata pronajímána. Jsou ale pronajímány pozemky pod a kolem chaty od Hlavního města Praha, aby bylo možné chatu užívat.

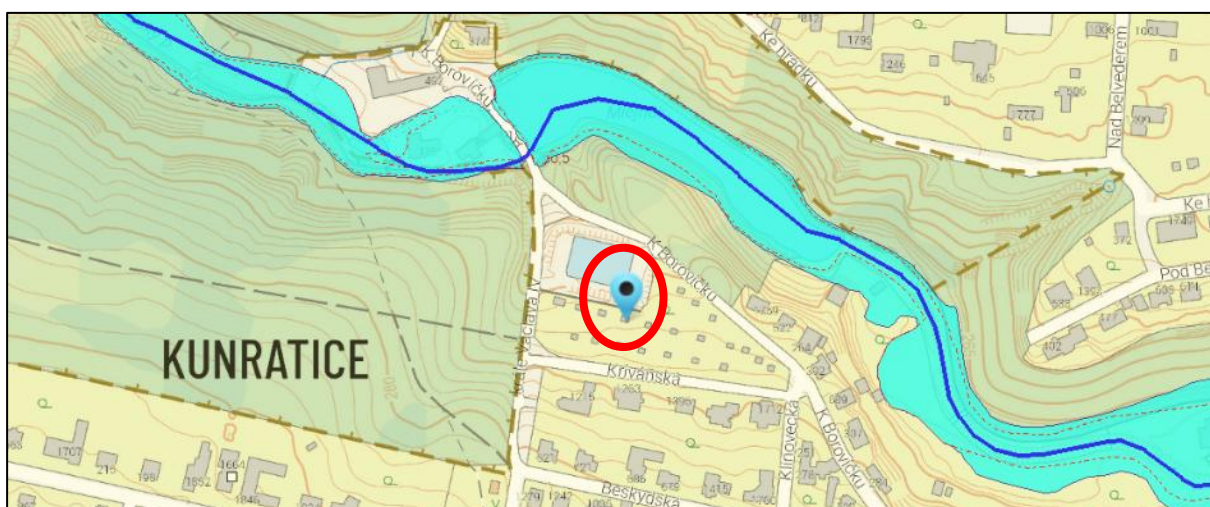
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Na výpisu z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 1967, k.ú. Kunratice nejsou uvedeny žádné zápisy.

3.7.4 Ostatní rizika

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1967, k.ú. Kunratice je vedeno:

- 1) Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 26 D-660/2024 -65 ze dne 30.01.2025. Právní moc ke dni 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 13:51:35. Zápis proveden dne 12.03.2025. Pro: Drašnarová Radka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6. V-12796/2025-101.

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena komparativní metoda.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění komparativní metodou

4.2.1 Stanovení hodnoty

Budoucí hodnota je stanovena na základě ocenění porovnáním. Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1.1 Chata na pozemku parc.č. 267/27

Pro porovnání byly použity vzhledem k nedostatku realizovaných prodejů nabídkové prodeje. Zdrojem informací je internetová databáze Inem.cz.

1. Chata, Kriváňská, Praha – Kunratice



Obrázek č. 7 – Fotodokumentace srovnávací nemovitosti (Inem.cz)

Exkluzivní nabídka. Uchvátí vás tato malebná chata v klidné zahrádkářské osadě v blízkosti Kunratického lesa. Chata s užitnou plochou 27 m² a prostorným pozemkem o rozloze 240 m² nabízí útulné a pohodlné bydlení. Celý objekt je ve velmi dobrém stavu, postavený z cihlové konstrukce. Tato chatka je vybavená veškerým nábytkem a čeká jen na své nové majitele, kteří

si zde mohou užít poklidného venkovského života. Nechte se okouzlit krásou a útulností této chaty . Jedná se o udržovanou zděnou chatu (přízemí a obyvatelné podkroví) o zastavěné ploše 16 m², chata je zároveň podsklepená. Na pozemku jsou vzrostlé stromy a keře (meruňka, jablono, rakytník). Do chaty je zavedena elektřina a voda. Pozemek je ve vlastnictví MČ Praha 4- Kunratice a je pronajat na dobu neurčitou. Pozemek je oplocen a má vlastní vstup z obecní komunikace. Za pozemek se neplatí žádný nájem, pouze poplatky ZO ČZS (200,- Kč/ročně).

PLOCHA: 27 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 1 560 900 Kč (23.01.2025)

2. Chata, Kriváňská, Praha - Kunratice



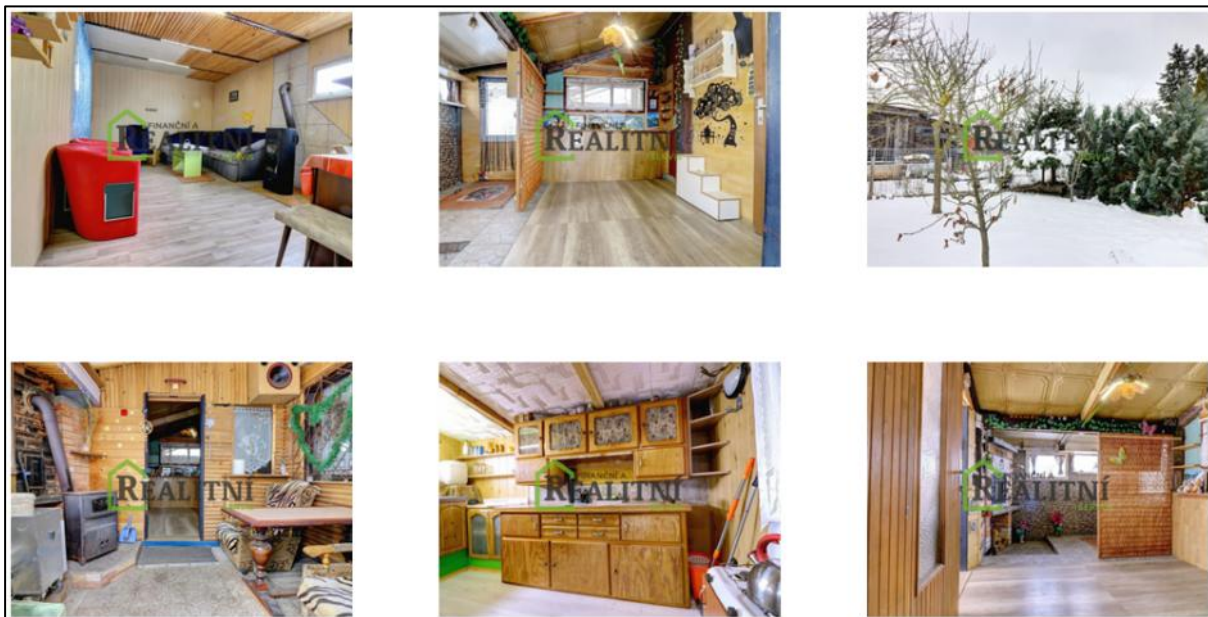
Obrázek č. 8 – Fotodokumentace srovnávací nemovitosti (Inem.cz)

Nabízím k prodeji zděnou chatu o velikosti 16m² na pronajatém zasítovaném pozemku o ploše 250 m² v zahrádkářské oblasti Praha Kunratice. Smlouva o užívání pozemku s Českým zahrádkářským svazem je možná na základě členství. Voda je přivedena na pozemek, v sezóně je možnost vodu připojit do chaty, odpad v objektu není. Zahrada se nachází v klidném prostředí plném zeleně a klidu. Parkování možné před zahrádkou. Ve vzdálenosti přibližně půl kilometru od chaty naleznete autobusovou zastávku.

PLOCHA: 26 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 450 000 Kč (08.10.2022)

3. Chata, Do dubin, Praha - Kunratice



Obrázek č. 9 – Fotodokumentace srovnávací nemovitosti (Inem.cz)

Zprostředkovávám prodej přízemní, montované chaty o zast. ploše 36 m² v zahrádkové osadě v Praze 4- Kunraticích. Součástí prodeje je i přenechání pronájmu pěkné, rovinné a oplocené zahrady o výměře přes 400 m² za roční nájemné 4.500.- Kč. V chatě se nachází předsíň s krb. kamny, hala s krbem, velký obývací pokoj s dalšími krb. kamny a zvýšenou podestou na spaní, kuchyně a místnost se suchou toaletou (lze umístit chemickou toaletou). V chatě je malý sklep na ukládání potravin a zeleniny. V osadě není k dispozici elektřina, ale chata má vlastní fotovoltaický solární systém s rozvody po celé chatě (led osvětlení, zásuvky). K dispozici je přivedená sezonní užitková voda a také dvě nádrže na vodu o objemu 2m³. V kuchyni je vařič na PB. Chata se prodává včetně veškerého vybavení. Na pozemku se také nachází pergola, letní sprcha a sklad s dílnou. Parkování je možné před osadou nedaleko chaty. Fotografie interiérů chaty jsou reálné, fotografie exteriéru jsou pouze orientační. Specializuji se dlouhodobě na prodej chat a zahrad v Praze a okolí.

PLOCHA: 34 m² (přepočítáno ze zastavěné plochy)

NABÍDKOVÁ CENA: 499 000 Kč (15.01.2021)

4.2.1.1.1 Komparace

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Tabulka č. 3 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukcí (K_{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Křiváňská, Praha - Kunratice	27	1 560 900	57 811	0,80	46 249	1,00	1,00	0,85	0,98	1,00	1,00	0,83	38 387
2	Křiváňská, Praha - Kunratice	26	450 000	17 308	0,90	15 577	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,70	1,45	22 587
3	Do dubin, Praha - Kunratice	34	499 000	14 591	0,90	13 132	1,03	1,02	1,00	1,00	0,95	2,45	2,45	32 172
Střední hodnota														31 049
Minimum														22 587
Maximum														38 387
Směrodatná odchylka														6 499
Průměr - směrodatná odchylka														24 550
Průměr + směrodatná odchylka														37 548
Variační koeficient														20,93%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 25,93
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 810 000

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou nabídkové prodeje.

- Vzorek č. 1 až 3 – nabídkový prodej.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – obdobná.
- Vzorek č. 3 – horší.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost nemovitosti. Menší nemovitost má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší.
- Vzorek č. 3 – obdobný.

K4 – Koeficient provedení a vybavení nemovitosti.

- Vzorek č. 1 – lepší.
- Vzorek č. 2 a 3 – obdobné.

K5 – Koeficient pozemku.

- Vzorek č. 1 a 2 – obdobný.
- Vzorek č. 3 – lepší – větší výměra.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele.

- Vzorek č. 1 – nepoužit.
- Vzorek č. 2 a 3 – růst trhu.

Odhadovaná porovnávací hodnota nemovitosti činí po zaokrouhlení 810 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 4 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Porovnávací metoda	810 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu níže uvedených nemovitostí:

Okres:	Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 728314 Kunratice	List vlastnictví: 1967		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo			
Drašnarová Radka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6		725311/0524	
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany	
bez čp/če	jiná st.	267/27, LV 1812	

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst. (2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

810 000 Kč

Cena slovy: osmsetdesettisíkorunčeských

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné tržní hodnoty. Interval tržní hodnoty obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je I. Insolvenční společnost, Karla Engliše 3221/2, 150 00 Praha

- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 011921/2026, interní číslo Znalce NM_0046_2026.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpisy z KN, LV č. 1967	2 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Plněné znění inzerátů	8 listů
Příloha č. 5 – Fotodokumentace	10 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1967

Počet listů: 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728314 Kunratice

List vlastnictví: 1967

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Drašnarová Radka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6	725311/0524	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

jiná st.

267/27, LV 1812

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 26 D-660/2024 -65 ze dne 30.01.2025. Právní moc ke dni 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 13:51:35. Zápis proveden dne 12.03.2025.

V-12796/2025-101

Pro: Drašnarová Radka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

RČ/IČO: 725311/0524

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.02.2026 17:24:41

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/>.

Příloha č. 2

Katastrální mapa

Počet listů: 1

Příloha č. 3

Katastrální mapa s ortofotem

Počet listů: 1



267/50

267/49

2398/1

267/37

267/39

267/1

267/25

267/27

267/29

267/3

267/31

267/5

267/7

267/9

267/11

Kriváňská

2400/1

309/1

309/2

308/3

- 33 -

307/2

0 5 10 15 20 25 m

Příloha č. 4

Plné znění inzerátů

Počet listů: 7

Prodej, Rekreační objekt, 27 m², Kriváňská, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

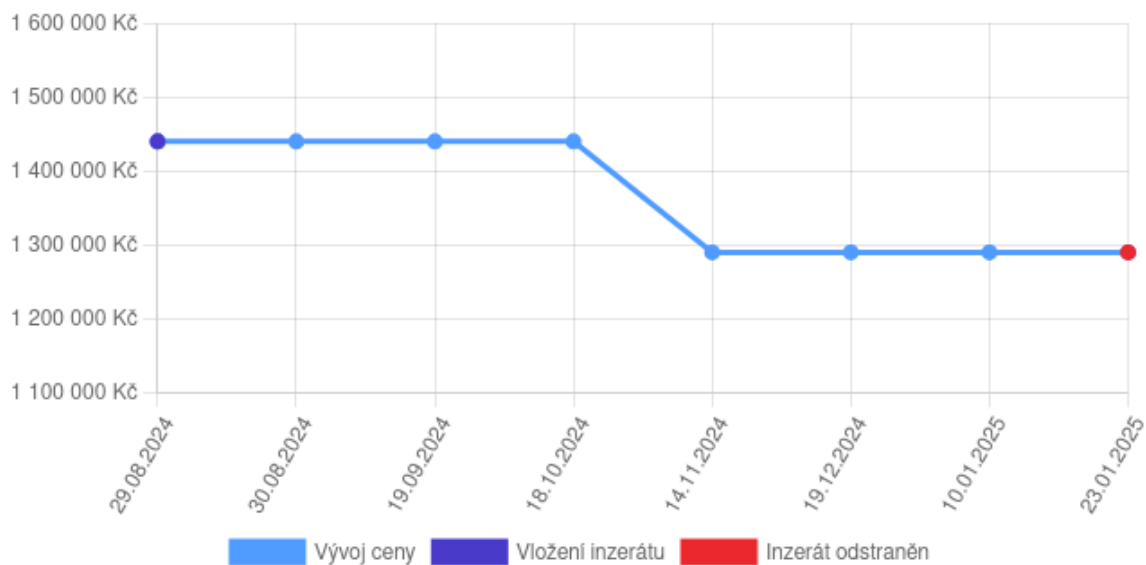
Lokalita	Kriváňská, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	1 290 000 Kč
Poznámka k ceně	bez DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Trativod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1999	Plocha pozemku	240 m ²
Užitná plocha	27 m ²	Podlahová plocha	27 m ²
Plocha zahrady	226 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Exkluzivní nabídka. Uchvátí vás tato malebná chata v klidné zahrádkářské osadě v blízkosti Kunratického lesa. Chata s užitnou plochou 27 m² a prostorným pozemkem o rozloze 240 m² nabízí útulné a pohodlné bydlení. Celý objekt je ve velmi dobrém stavu, postavený z cihlové konstrukce. Tato chatka je vybavená veškerým nábytkem a čeká jen na své nové majitele, kteří si zde mohou užít poklidného venkovského života. Nechte se okouzlit krásou a útulností této chaty . Jedná se o udržovanou zděnou chatu (přízemí a obyvatelné podkroví) o zastavěné ploše 16 m², chata je zároveň podsklepená. Na pozemku jsou vzrostlé stromy a keře (meruňka, jabloň, rakytník). Do chaty je zavedena elektřina a voda . Pozemek je ve vlastnictví MČ Praha 4- Kunratice a je pronajat na dobu neurčitou Pozemek je oplocen a má vlastní vstup z obecní komunikace. Za pozemek se neplatí žádný nájem , pouze poplatky ZO ČZS (200,- Kč/ročně).

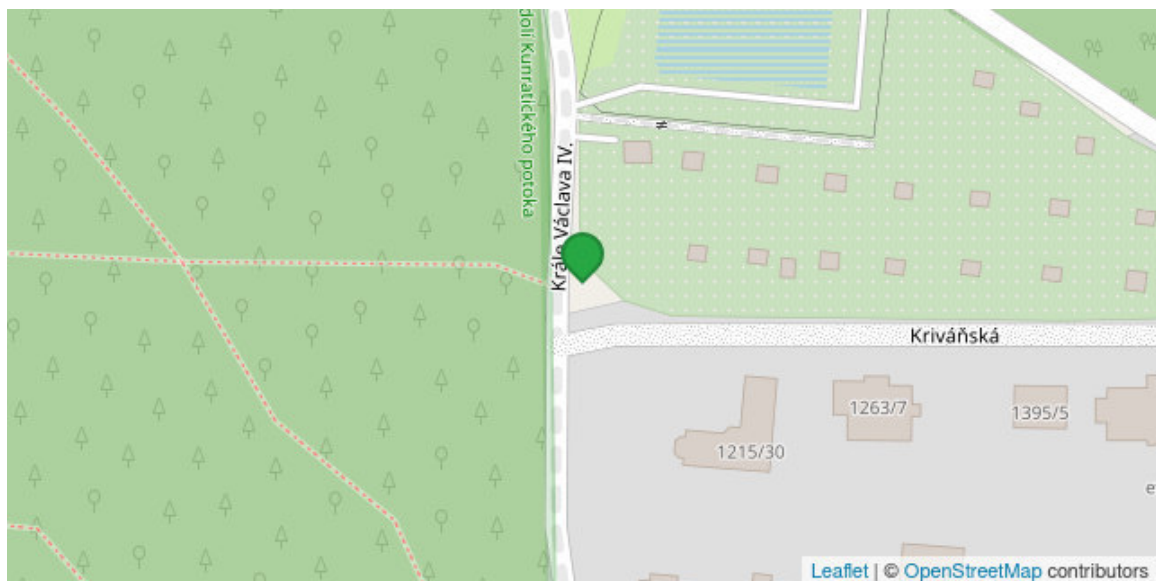
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



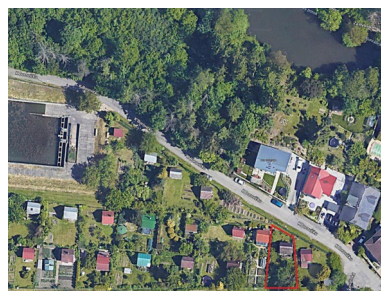
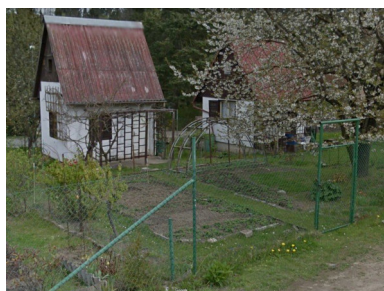
Prodej, Rekreační objekt, 16 m², Kriváňská, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Kriváňská, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	450 000 Kč
Voda	Vodovod	Vybaveno	Částečně
Elektřina	230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	250 m ²
Užitná plocha	16 m ²	Plocha zahrady	250 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

Nabízím k prodeji zděnou chatu o velikosti 16m² na pronajatém zástřešovaném pozemku o ploše 250 m² v zahrádkářské oblasti Praha Kunratice. Smlouva o užívání pozemku s Českým zahrádkářským svazem je možná na základě členství. Voda je přivedena na pozemek, v sezóně je možnost vodu připojit do chaty, odpad v objektu není. Zahrada se nachází v klidném prostředí plném zeleně a klidu. Parkování možné před zahrádkou. Ve vzdálenosti přibližně půl kilometru od chaty naleznete autobusovou zastávku.

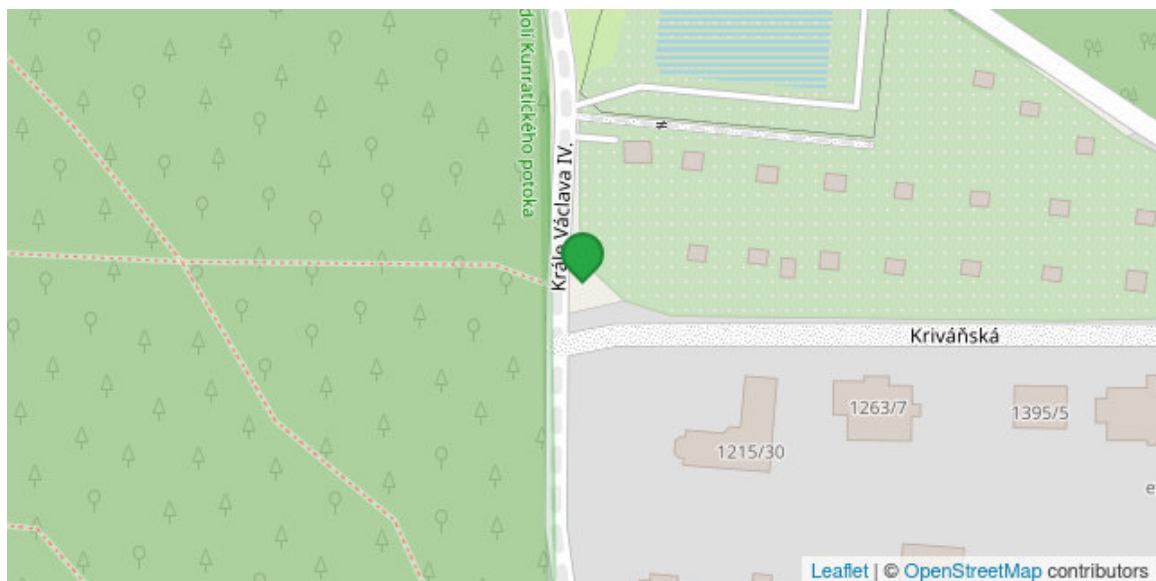
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



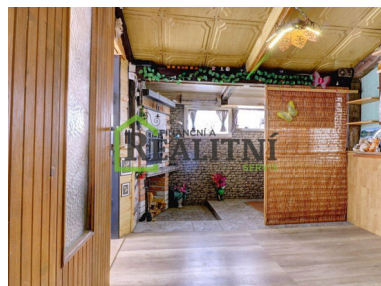
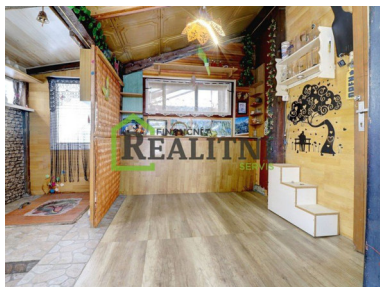
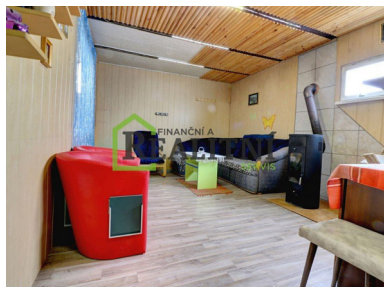
Prodej, Rekreační objekt, 36 m², Do dubin, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Do dubin, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	499 000 Kč
Poznámka k ceně	cena je vč. poplatku RK a právního servisu, roční nájemné za pozemek činí cca 5.400.- Kč	Voda	Místní zdroj
Plyn	Individuální	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Montovaná
Plocha pozemku	430 m ²	Užitná plocha	36 m ²
Podlahová plocha	36 m ²	Plocha zahrady	430 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní	Svažitost pozemku	Rovinatý

Zprostředkovávám prodej přízemní, montované chaty o zast. ploše 36 m² v zahrádkové osadě v Praze 4- Kunraticích. Součástí prodeje je i přenechání pronájmu pěkné, rovinné a oplocené zahrady o výměře přes 400 m² za roční nájemné 4.500.- Kč. V chatě se nachází předsíň s krb.kamny, hala s krbem, velký obývací pokoj s dalšími krb.kamny a zvýšenou podestou na spaní, kuchyně a místnost se suchou toaletou (lze umístit chemickou toaletou). V chatě je malý sklep na ukládání potravin a zeleniny. V osadě není k dispozici elektřina, ale chata má vlastní fotovoltaický solární systém s rozvody po celé chatě (led osvětlení, zásuvky). K dispozici je přivedená sezonní užitková voda a také dvě nádrže na vodu o objemu 2m³. V kuchyni je vaříč na PB. Chata se prodává včetně veškerého vybavení. Na pozemku se také nachází pergola, letní sprcha a sklad s dílnou. Parkování je možné před osadou nedaleko chaty. Fotografie interiérů chaty jsou reálné, fotografie exteriéru jsou pouze orientační. Specializuji se dlouhodobě na prodej chat a zahrad v Praze a okolí.

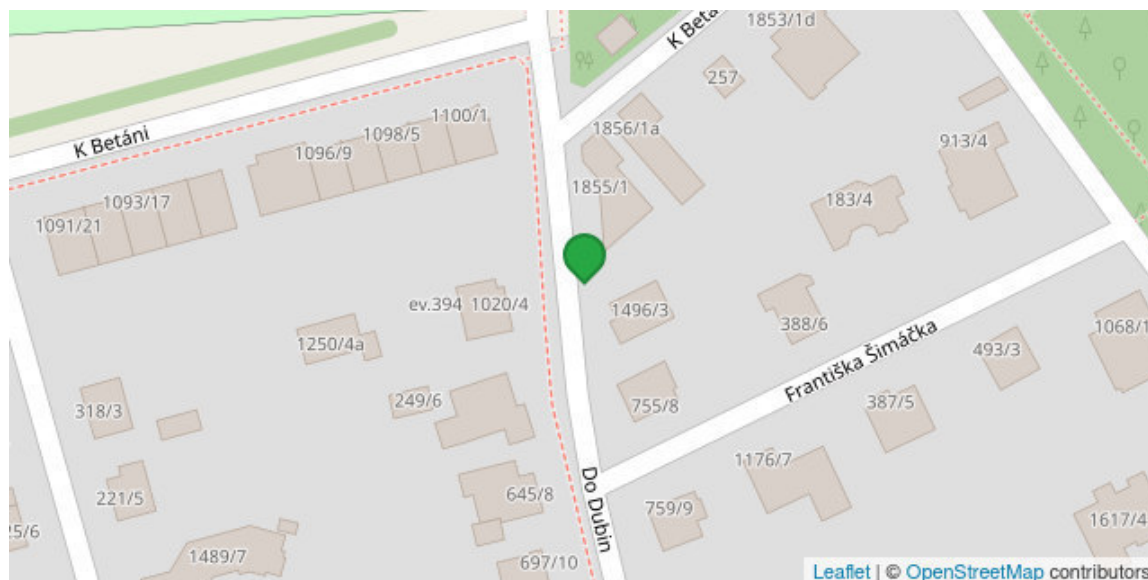
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Příloha č. 5

Fotodokumentace

Počet listů: 9

Fotodokumentace



Pohled na příjezd a přístup k chatě



Pohled na příjezd a přístup k chatě



Pohled na příjezd a přístup k chatě a na chatu



Pohled na příjezd a přístup k chatě



Pohled na chatu



Pohled na chatu



Pohled na chatu



Pohled na pozemky okolo chaty



Pohled na pozemky okolo chaty



Pohled na pozemky okolo chaty



1.PP - Pohled na schodiště do sklepa



1.PP - Pohled na schodiště do sklepa



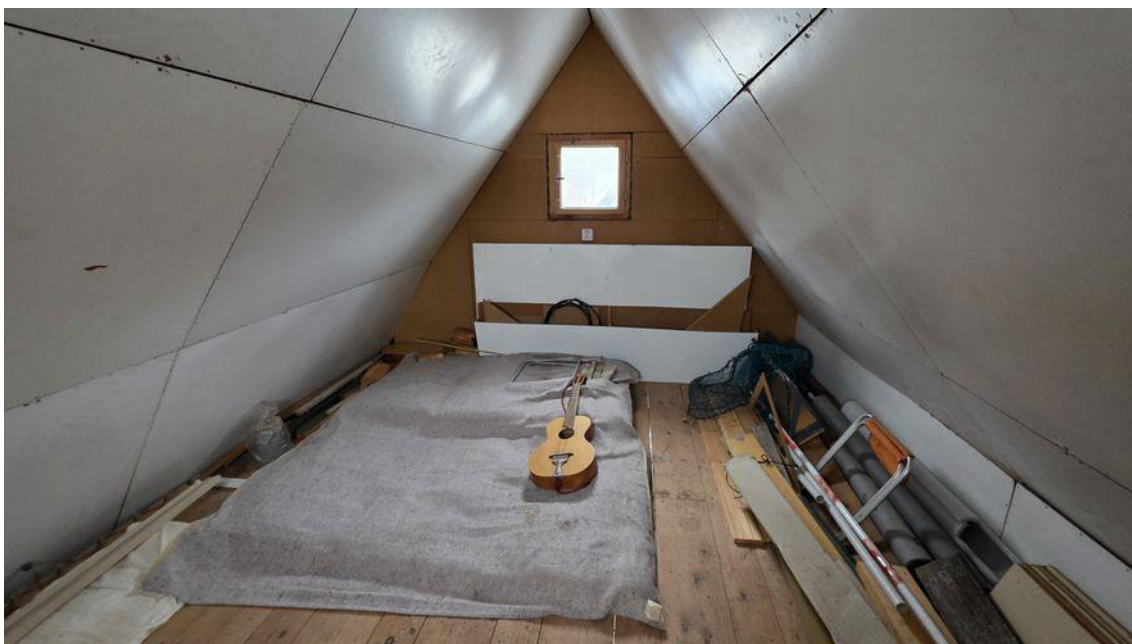
1.PP - Sklep



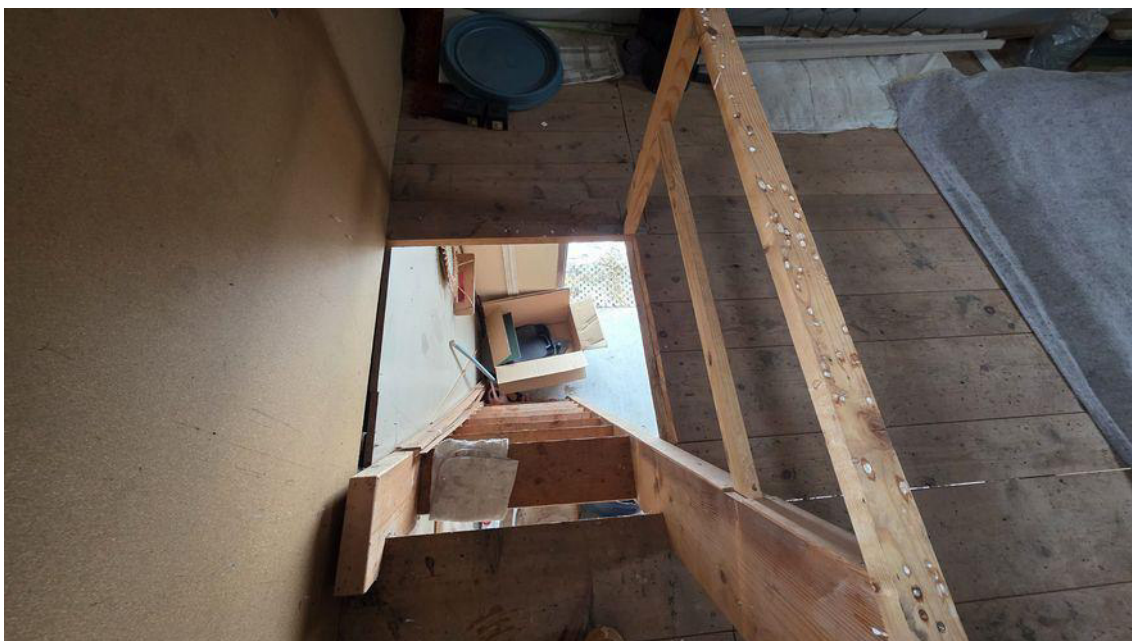
1.NP - Místnost



1.NP - Místnost



Podkroví - Pokoj



Podkroví - Pohled na schodiště do 1.NP