ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 014166/2023 (u znalce č.948-22/2023)

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stanovení ceny v místě a čase obvyklé - stavby bez č.p. (garáž) na pozemku p.č. 301/2 v k.ú. Holešovice, Praha 7, Železničářů

ZHOTOVITEL:	**Miloš Votoček,** ve spolupráci s **KOPPREA Consulting, s.r.o.**		
Adresa:	Brandlova 1560, 149 00 Praha 4		
	IČ: 679 37 543	telefon: [redacted]	e-mail: [redacted]
	KOPPREA Consulting, s.r.o.	U svobodárny 12	190 00 Praha 9
	IČ: 09283129	telefon: [redacted]	e-mail: [redacted]

Zadavatel:	**Městská část Praha 7, Úřad městské části**
	U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA	**520 000 Kč**

Počet stran: 16 včetně 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.3.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 12.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek na stanovení ceny v místě a čase obvyklé - stavby bez č.p. (garáž) na pozemku p.č. 301/2 v k.ú. Holešovice, Praha 7, Železničářů, pro účely jejího odkupu od současného vlastníka.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro jednání

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.2.2023 za přítomnosti zpracovatele, vnější obhlídkou.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. O-0013/ZOMA/2023 z 15.3.2023
- informace o stavbě, nahlížení do KN
- informace o pozemku, nahlížení do KN
- realitní nabídky na prodej pozemků
- údaje z KN o realizovaných cenách garáží
- informace z místního šetření
- informace zjištěné znalcem

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Výnosová hodnota

(též „kapitalizovaná míra zisku", „kapitalizovaný zisk")

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Obvyklá cena
(též „tržní hodnota", „cena obecná", „obchodovatelná cena")

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

To neplatí pro případy, které se musí oceňovat podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, kde výše uvedené definici předchází věta, že „Majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování." Protože pro nemovitosti a některá práva jiný způsob stanoví, nelze pro ně stanovit cenu obvyklou. … Tato poslední věta byla jedním z výkladů znění zákona č.151/1997 Sb. v tom smyslu, že když bylo požadováno stanovení obvyklé ceny nemovitosti dle zák.č.151, bylo třeba vypracovat ocenění dle cenového předpisu.

Obvyklá cena se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty (tržní hodnota = odhadnutá částka, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku). **Základní metodou ocenění je metoda porovnávací, zásada: vše** by **se mělo odvíjet od trhu.** Pokud však se daný druh majetku na trhu neobchoduje, je třeba použít přiměřeně jinou náhradní metodiku; je však třeba na tuto skutečnost výslovně upozornit.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění byly hledány údaje o realizovaných prodejích řadových a samostatných garáží. Tyto byly nalezeny v širším okolí, zčásti též případů rozdílného vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících. Protože byly ceny ve velkém rozpětí, byly hledány i nabídky z realitního trhu.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Holešovice
Adresa nemovité věci:	Železničářů, 170 00 Praha 7

Vlastnické a evidenční údaje

prof.JUDr.Ph.D. Kristina Koldinská, [redacted] LV: 1224,
podíl 1 / 1

Garáž (budova bez čp/če) je zapsána na LV č. 1224 pro k.ú. Holešovice
Pozemek p.č. 301/2 je zapsán na LV č. 825 pro k.ú. Holešovice.

Místopis

Posuzovaná garáž, stojící na pozemku jiného vlastníka, sousedí s ulicí Železničářů, která je frekventovanější vedlejší ulicí, v blízkosti ulice Plynární, v k.ú. Holešovice, Praha 7. Místo leží v severní části MČ Prahy 7, na levém břehu řeky Vltavy. Jedná se o severní část širšího centra Hl.m.Prahy. Nachází se zde převážně starší smíšená zástavba složená z bytových domů, provozních objektů, škol. V ulici Plynární jezdí MHD-tram, zastávka do cca 250m, v jejím sousedství je výstup ze stanice metra C - Nádraží Holešovice. V okolí jsou např. novostavba studentského ubytovacího zařízení, obchody, provozovny služeb, mateřská škola, střední škola.
Dostupnost je velmi dobrá, jak HD, tak vlastní dopravou.

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		
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 - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

282/1	Hlavní město Praha
301/1	Hlavní město Praha, svěřeno Městské části Praha 7

Celkový popis nemovité věci

Předmětná garáž je řadová koncová, jednoduchého provedení, zděná z tvárnic a cihel, s pultovou střechou, krytou vlnitým eternitem. Zdivo je omítnuté pouze v malém rozsahu, zvýšené opotřebení. Vrata dřevěná palubková, podlaha betonová. Bez instalací. Stavba je na pozemku p.č. 301/2 (16m2) jiného vlastníka (Hl.m.Praha, svěřeno MČ Praha 7).
Přístup je z místní zpevněné komunikace, t.j. z ul. Železničářů, přes travnatý pozemek p.č. 301/1 (Hl.m.Praha, svěřeno MČ Praha 7). Pozemky jsou oceněny v cenové mapě v ceně 14.700,- Kč/m2, dle Územního plánu leží pozemek v zóně SV-G - všeobecně smíšená.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Přístup je přes pozemek obce, evidovaný jako ostatní plocha - jiná.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Porovnávací hodnota

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat bylo konstatováno, že jsou k dispozici údaje o realizovaný prodejích srovnatelných staveb (garáží) bez pozemků pouze v širším okolí a v omezeném množství případů. Proto byly analyzovány i údaje o realizovaných prodejích včetně pozemků, ze kterých byl jeden vzorek použit.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Garáž bez čp/če na pozemku p.č. 301/2
Adresa předmětu ocenění:	Železničářů 170 00 Praha 7
LV:	1224
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Holešovice
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Neprovedeno.

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Garáž o půdorysných rozměrech cca 2,95*5,35m, výšce 2,10/2,80m.

Užitná plocha:	14,00 m^2
Zastavěná plocha:	16,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

V porovnání jsou jednotkové ceny korigovány u nabídek z hlediska důvěryhodnosti, dále dle polohy, vybavenosti a stavebně-technického stavu. Je též provedena korekce na vliv pozemku v jednom případě, kde byl prodej i s pozemkem. Nebyla provedena časová korekce na realizované prodeje z roku 2022, neboť s poslední době ceny staveb stagnovaly (u některých došlo i k mírnému poklesu).

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Řadové garáže**
Lokalita: Praha 6 Bubeneč, Jednořadá
Popis: Realizovaný prodej 11 ks řadových garáží na pozemcích města. Jedná se o garáže ze dvou skupin v ul. Jednořadá, 1 garáže asi pro 2 OA tamtéž a o 1 G ze skupiny u ul. Ve Struhách. Všechny garáže jsou obdobného konstrukčního provedení - zděné s pultovou střechou, krytina živice nebo vlnitý eternit, s podlahou betonovou, plechovými vraty. Buď se světelným rozvodem EL (230V), nebo bez instalací. Celková výměra ZP = 17+21+17+17+17+22+17+15+17+15+33 = 208m^2.
Zastavěná plocha: 208,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 208,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: KN, V-50404/2022

K1 Redukce pramene ceny - prodej k 08/2022	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 250 000	208,00	39 663	0,86	**34 110**

Název: **Řadové garáže**
Lokalita: Praha 6 Bubeneč, Jednořadá
Popis: Realizovaný prodej 24 ks řadových garáží s vlastními pozemky a 1 pozemku pod cizí garáží. Jedná se o garáže ze skupiny v ul. Jednořadá, v 6 případech garáž přesahuje na cizí pozemek (2-3m2). Všechny garáže jsou obdobného konstrukčního provedení - zděné s plochou střechou, krytina živice, s podlahou betonovou, převážně s plechovými vraty. Buď se světelným rozvodem EL (230V), nebo bez instalací. Celková výměra ZP = 19+17+17+17+19+17+17+17+17+17 +18+19+19+19+19+19+18+18+19+19+19+19+19+18 = 436m^2. Pozemek s cizí G má 19m^2.
Zastavěná plocha: 436,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 208,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: KN, V-50406/2022

K1 Redukce pramene ceny - prodej k 08/2022	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
27 000 000	436,00	61 927	0,60	**37 156**

Název: **Prodej garáže 13 m2**
Lokalita: V zákoutí, Praha 7 - Holešovice
Popis: Nabízíme Vám k prodeji garáž v osobním vlastnictví na Praze 7 – Holešovice, v blízkosti stanice metra C – Nádraží Holešovice. Garáž je o výměře 13 m2, s dřevěnými vraty s kovovou výztuží na visací zámek a je umístěna na pozemku, který je také za dřevěnými vraty s visacím zámkem. Pozemek, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy, není součástí prodeje. V garáži není zavedena elektřina.Garáž je ihned k prodeji. Zprostředkovatelem prodeje je realitní kancelář Flatino s.r.o.
Užitná plocha: 13,00 m^2
Zastavěná plocha: 13,00 m^2

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka Dokonalý nájemník	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
480 000	13,00	36 923	0,95	**35 077**

Název: **Prodej garáže 19 m2**
Lokalita: Praha 6, Dejvice, V Trníčku
Popis: Nabízíme prodej zděné řadové garáže na Praze 6, v ul. V Trníčku . Garáž o ploše 19 m2 se nachází v uzavřeném uzamykatelném, oploceném areálu nedaleko obytných domů, poblíž autobusové zastávky Jenerálka . Pozemek ve vlastnictví hl. města Prahy, roční nájemné cca 3.000,-.Kč. Garáž je ihned k dispozici. Zděná, pultová střecha s vlnitým eternitem, betonová podlaha, dřevěná vrata. Rozvod EL.
Užitná plocha: 19,00 m^2
Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka Alenigo	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší - dál od centra	1,15
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
690 000	21,00	32 857	0,99	**32 528**

Název: **Prodej garáže 19 m2**

Lokalita: Praha 6, Dejvice, V Trníčku

Popis: Realizovaný prodej zděné řadové garáže na Praze 6, v ul. V Trníčku. Garáž o ploše 19 m2 se nachází v uzavřeném uzamykatelném, oploceném areálu nedaleko obytných domů, poblíž autobusové zastávky Jenerálka . Pozemek ve vlastnictví hl. města Prahy, roční nájemné cca 3.000,-.Kč. Zděná, pultová střecha s vlnitým eternitem, betonová podlaha, dřevěná vrata. Rozvod EL.

Užitná plocha: 19,00 m^2

Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: KN, V-11564/2023

K1 Redukce pramene ceny - prodej k 03/2023	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší - dál od centra	1,15
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
490 000	21,00	23 333	1,04	**24 266**

Název: **Prodej garáže 19 m2**

Lokalita: Praha 6, Dejvice, V Trníčku

Popis: Realizovaný prodej zděné řadové garáže na Praze 6, v ul. V Trníčku. Garáž o ploše 19 m2 se nachází v uzavřeném uzamykatelném, oploceném areálu nedaleko obytných domů, poblíž autobusové zastávky Jenerálka . Pozemek ve vlastnictví hl. města Prahy, roční nájemné cca 3.000,-.Kč. Zděná, pultová střecha s vlnitým eternitem, betonová podlaha, dřevěná vrata, po rekonstrukci. Rozvod EL.

Užitná plocha: 19,00 m^2

Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: KN, V-28718/2022

K1 Redukce pramene ceny - prodej k 05/2022	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší - dál od centra	1,15
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
750 000	21,00	35 714	0,93	**33 214**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je vypočtena z průměrné jednotkové ceny za 1m^2 zastavěné plochy (ZP) garáží, která je vynásobena ZP oceňované garáže. Pro porovnání byly použity 4 realizované prodeje a 2 nabídky z realitního trhu.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 266 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 725 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	37 156 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	**32 725 Kč/m^2**
Zastavěná plocha stavby:	16,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**523 600 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota 523 600,- Kč

Porovnávací hodnota	523 600 Kč

Silné stránky

Dobrá poloha v širším centru Prahy, v blízkosti MHD.

Slabé stránky

Pozemek jiného vlastníka, objekt neudržovaný.

Obvyklá cena/Tržní hodnota

520 000 Kč

slovy: Pětsetdvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena, resp. tržní hodnota (použito i realitních nabídek) byla stanovena v zaokrouhlené úrovni porovnávací hodnoty.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek na stanovení ceny v místě a čase obvyklé - stavby bez č.p. (garáž) na pozemku p.č. 301/2 v k.ú. Holešovice, Praha 7, Železničářů, pro účely jejího odkupu od současného vlastníka.

OBVYKLÁ CENA / TRŽNÍ HODNOTA	**520 000 Kč**

slovy: Pětsetdvacettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace o stavbě na pozemku p.č. 301/2 a o pozemku v k.ú. Holešovice	2
Kopie katastrální mapy - nahlížení	1
Fotodokumentace ze dne 24.3.2023	1
Mapa oblasti	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením znalec prohlašuje, že si je vědom všech možných následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:
Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

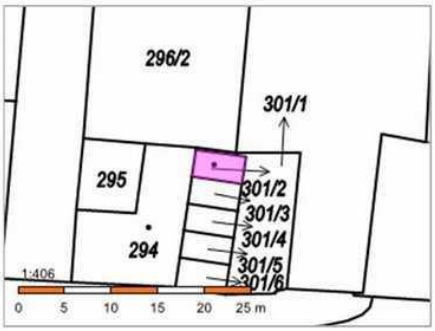
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014166/2023 (u znalce č.948-22/2023).

V Praze 12.4.2023

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 4

Informace o stavbě

Katastrální území:	Holešovice [730122]
Číslo LV:	1224
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 301/2
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koldinská Kristina prof. JUDr. Ph.D., [redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

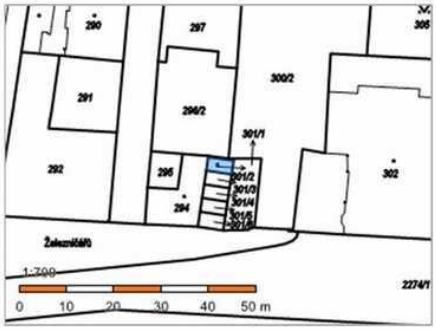
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.03.2023 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	301/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Holešovice [730122]
Číslo LV:	825
Výměra [m^2]:	16
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	**Podíl**
Městská část Praha 7, U průhonu 1338/38, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

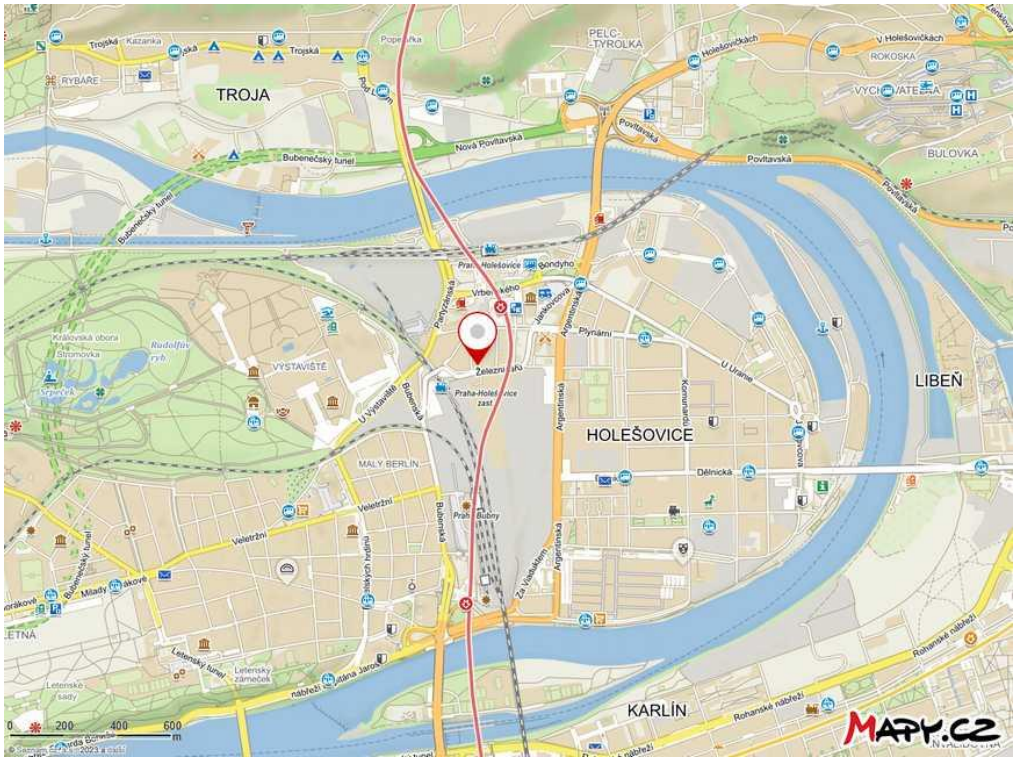
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.03.2023 08:00.

288
Za papírnou
310
309/1
307/
289
293
298
290
297
305
300/2
291
296/2
301/1
292
295
301/2
301/3
301/4
301/5
301/6
302
294
Železničářů
2274/1
2429
2432
2435
2434
2436
2437
1:500
0
5
10
15
20
25 m

Fotodokumentace ze dne 24.3.2023

Mapa oblasti