

ZNALECKÝ POSUDEK

6 168-12-2022

Stanovení **COB** bytů / nebytových prostor u **novostaveb**,
které vznikají / budou vznikat v k. ú. **Letňany**
(bytové / nebytové jednotky)

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí,
zapsaný pod pořadovým číslem **2 237 / 2022** ve znaleckém deníku.

Objednatel

Městská část Praha 18

Praha 9 – Letňany, Bechyňská 636, IČO 002 31 321

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.

Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Výtisk **1 (jedna)** ze **4 (čtyři)** vyhotovených originálů

11. února 2022

Úvodní list

| | |
|--|---|
| Objednatel: | Městská část Praha 18 Bechyňská 639 199 00 Praha 9 – Letňany IČO 002 31 321 |
| Zadání znaleckého zkoumání / dokazování: | Objednávka (email) z 2. února 2022. |
| Předmět znaleckého zkoumání / dokazování: | Byty / nebytové prostory v novostavbách, k. ú. Letňany. |
| Účel znaleckého zkoumání / dokazování: | Ekonomický podklad pro rozhodovací účely Objednatele ZP. |
| Zpracovatel: | Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223 |
| Znalecký posudek zpracovali: | dr. Ing. Vítězslav Hálek , MBA, Ph.D., David Kořínek , Ing. Jakub Lisa . |
| Počet tisků ZP: | Čtyři (4) / tři (3) obdrží Objednatel ZP . |
| Místní šetření: | 3. února 2022 |
| Datum zpracování: | 11. února 2022 |

Obsah

| | |
|---|-----------|
| Úvodní list | 2 |
| Obsah | 3 |
| Výchozí předpoklady / omezující podmínky | 4 |
| | |
| 1. Úvod..... | 5 |
| 1.1 Zadání / předmět / účel | 5 |
| 1.2 Rozhodné datum | 5 |
| 1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly | 6 |
| | |
| 2. Zdrojové podklady | 7 |
| | |
| 3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění | 9 |
| | |
| 4. Posudek / odůvodnění..... | 10 |
| 4.1 Otázka č. 1 | 11 |
| <i>Jaká je COB bytů / nebytových prostor u novostaveb, které vznikají / budou vznikat v k. ú. Letňany.</i> | |
| A. <i>Bytové jednotky</i> | <i>26</i> |
| <i>= 120.000,00 Kč/m²</i> | |
| B. <i>Nebytové jednotky</i> | <i>28</i> |
| <i>= 90.000,00 Kč/m²</i> | |
| | |
| 5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění..... | 32 |
| | |
| 6. Příloha | 33 |
| | |
| 7. Rozšířená příloha / CD | 34 |
| Metody znaleckého zkoumání / dokazování | |
| Schémata | |
| Podklady | |
| ZP | |
| Přílohy (tištěné / elektronicky) | |
| | |
| Znalecká doložka | 35 |

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/** v souladu se:
- a.** zákonem č. **254/2019 Sb.**, o znalcích, znaleckých kancelářích / ústavech,
 - b.** vyhláškou č. **503/2020 Sb.**, o výkonu znalecké činnosti,
 - c.** zákonem č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
 - d.** zákonem č. **237/2020 Sb.**, kterým se mění zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalecká kancelář informuje, že:

- 1/** zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / dokazování / ocenění jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/** zdrojové **podklady** **nebyly** z hlediska přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/** **neodpovídá** za pravost / platnost:
- a.** vlastnických / jiných **věcných** práv,
 - b.** **práv** vyplývajících z poskytnutých zdrojových **podkladů**, pokud jsou **předmětem** znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění je **odpověď** na **otázku**, zadanou Objednatelem ZP.

Otázka č. 1:

Jaká je **COB bytů / nebytových** prostor u **novostaveb**, které **vznikají / budou** vznikat v k. ú. **Letňany**.

Otázka **č. 1** se týká:

bytových / nebytových jednotek,
v **novostavbách**,
které **vznikají / budou** vznikat,
k. ú. **Letňany**,
u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,
katastrální pracoviště **Praha**,
obec **Praha**,

včetně **spoluvlastnického podílu** na společných částech **budovy / pozemku**,
včetně **součástí / příslušenství**.

ZP je vypracován jako **ekonomický** podklad pro rozhodovací účely **Objednatele ZP**.

1.2 Rozhodné datum

11. února 2022..... datum vyhotovení **ZP**

1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly

| | |
|------------------------------|-------|
| Český statistický úřad..... | ČSÚ |
| Cena obvyklá | COB |
| Znalecký posudek | ZP |
| Ministerstvo financí ČR..... | MF ČR |

| | |
|---|-----|
| Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb..... | ZOM |
| Nový občanský zákoník | NOZ |

| | |
|-----------------------------|-------|
| List vlastnictví | LV |
| Katastrální území | k. ú. |
| Katastr nemovitostí | KN |
| Územní plán | ÚP |
| Nemovitost / nemovitý | NEMO |
| Geometrický plán..... | GP |

| | |
|-------------------------------|-----|
| Zeleň městská krajinná | ZMK |
| Všeobecně obytné plochy..... | OV |
| Všeobecně smíšené plochy..... | SV |

| | |
|-------------------------|-------|
| Bytová jednotka..... | byt |
| Nebytová jednotka | nebyt |

2. Zdrojové podklady

Při

1/ znaleckém zkoumání / dokazování a

2/ následném vypracování **závěrů ZP**

bylo **využito**:

A – odborné **literatury**,

B – podkladů **předaných**,

C – podkladů z veřejně dostupných **internetových zdrojů**,

D – informací z **místního** šetření a

E – komplexních **schémat**.

A – Odborná literatura

- ➔ HÁLEK, V. ***Oceňování majetku v praxi***. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- ➔ HÁLEK, V. ***Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014***. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- ➔ BRADÁČ, A. ***Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí***. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ➔ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. ***Úřední oceňování majetku 2016***. Brno: CERM, vyd.1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.
- ➔ SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ: ***Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech***. Brno: Cerm, 1990-. ISSN 1211-443X.

B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ **Usnesení Zastupitelstva HMP** – PDF eBook-Usnesení č.33/8 verze 1.1 (veřejné).

C – Veřejné zdroje

- ➔ www.cuzk.cz
- ➔ www.mapy.cz
- ➔ www.obyvateleceska.cz
- ➔ cs.wikipedia.org
- ➔ www.sreality.cz
- ➔ www.reality.cz
- ➔ www.reality.idnes.cz

- www.cscom.cz
- www.edpp.cz
- smlouvy.gov.cz
- webové stránky obce

D – Informace z místního šetření

- **osobní prohlídka** lokality / plánovaných **bytů / nebytů**.

E – Komplexní schémata

- znaleckého **zkoumání / dokazování**,
- stanovení **hodnoty / ceny nemovitostí**,
- použitelnosti vzorku – **porovnávací metoda**,
- **přezkoumatelnost ZP**,
- **kontextů**,
- abstraktní **úrovně** uvažovaných **kontextů**.

Zdroje (B, C) jsme pokládali za **věrohodné / úplné**.

Podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto **ZP**.

Vybraná **odborná literatura (bod A)** je **dostupná / bezplatně stažitelná** z www.halek.org.

3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

A. Obecně vědní metody

- A.1 Základní pojmy
- A.2 Rozdělení metody
- A.3 Popis metod

B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování

- B.1 Data / informace / znalosti
- B.2 Předpisy pro ocenění
- B.3 Hodnota majetku / druhy
- B.4 Obecné metody ocenění
- B.5 Stanovení **COB** a ceny zjištěné podle ZOM
- B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení **COB**
- B.7 Stanovení **COB** v trestně-právních kauzách
- B.8 Přezkoumatelnost / výslech znalce

C. Ocenění nemovitostí

- C.1 Administrativní ocenění
- C.2 **Nákladové** ocenění nemovitostí
- C.3 **Výnosové** ocenění nemovitostí
- C.4 **Porovnávací** ocenění nemovitostí
- C.5 **Kombinace** věcné / výnosové hodnoty

Obsah kapitoly č. 3 / Metody znaleckého zkoumání / dokazování je uložen na **CD** příloze **ZP**.

4. Posudek / odůvodnění

| VÝCHODISKA | |
|---------------------|--|
| Zdroje dat | 2. Zdrojové podklady (str. 7 – 8 ZP) |
| Znalecké metody | A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění nemovitostí: C.4 Porovnávací ocenění NEMO |
| Obecně vědní metody | I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce |

Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování:

1. **Analýza** oceňovaného majetku (str. 11 – 12 ZP),
2. Odhad **porovnávací** hodnoty **bytu** (str. 13 – 25 ZP),
3. Odhad **porovnávací** hodnoty **nebytu** (str. 26 – 27 ZP),
4. Odhad **COB** (str. 28 – 29 ZP),
5. Odhad **COB** do budoucna (str. 30 ZP).

4.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** bytů / nebytových prostor u **novostaveb**, které **vznikají / budou vznikat** v k. ú. **Letňany**.

VÝCHODISKO

- ➔ Předmětem **ocenění** jsou **byty / nebyty**, k. ú. **Letňany**.
- ➔ Jedná se o **novostavby / budoucí novostavby**, které se plánují vybudovat v tomto **roce** a v následujících **5 letech**.
- ➔ Vzhledem ke **každoročnímu** prokazatelnému nárůstu cen zohledníme **COB** v čase, tj. pro rok **2022 až 2027**.
- ➔ V rámci **ZP** bude odhadnuta jednotková cena **bytu / nebytu**, která odpovídá cenovému intervalu.
- ➔ **COB** je platná po **kolaudaci** standardního **bytu / nebytu** za níže definovaných podmínek.
- ➔ **Byt / nebyt** je umístěn ve **standardním** bytovém / nebytovém **domě**.
- ➔ Rozsah **vybavení** odpovídá současným **normám** v průměrném provedení.
- ➔ Vycházíme ze standardní **velikosti bytu / nebytu** (malé byty mají jednotkovou cenu vyšší než větší byty).
- ➔ Extrémně **malé / velké** byty je nutné posuzovat **individuálně**.
- ➔ Vzhledem ke skutečnosti, že **poloha / umístění bytu / nebytu** má vliv na **COB**, vycházíme z předpokladu, že byt / nebyt je lokalizován v běžné **rezidenční** lokalitě s minimem **negativních / pozitivních** vlivů, které by měli výrazný vliv na hodnotu.
- ➔ **Stavebně technický stav** objektů odpovídá novostavbě s garantovanou životností.
- ➔ K **bytu / nebytu** náleží **spoluvlastnický podíl** na **budově / pozemku**.

POLOHA

- ➔ **Letňany** = městská **čtvrť** a katastrální území **Prahy**, které jako **jediné** tvoří území městské části **Praha 18**.
- ➔ Leží v městském obvodu **Praha 9**, na okraji **Polabské nížiny**, v blízkosti tzv. **Pražského zlomu**. V **jižní** části je konečná stanice **metra**.
- ➔ Centrální část **Letňany** je tvořena **rezidenční** zástavbou (panelové / bytové / rodinné domy).
- ➔ **Letiště** Letňany leží v jihovýchodní části. V **severní** části je průmyslový areál.
- ➔ **Nákupní centrum** se nachází na západním okraji. **Centrální část Prahy** je vzdálená **20 minut** jízdy.
- ➔ V místě je **rozšířená** občanská vybavenost. Veřejná doprava je **MHD / vlak / autobus**.
- ➔ Každým rokem budují nové **rezidenční** objekty (byty / RD). V místě je **poptávka** po bydlení.

Ocenění **porovnávací** metodou

[1] Porovnání s obdobnými **NEMO** včetně součástí / příslušenství.

[2] U **bytu** / **nebytu** = měrná jednotka **1 m²** podlahové plochy.

[3] Při znaleckém zkoumání / dokazování / **ocenění** touto **metodou** stanovujeme hodnotu **NEMO** pomocí **analýzy** prodejů **obdobných** druhů **NEMO**, které byly **a/ uskutečněny** v dané lokalitě v **nedávném** období či **b/ k datu** **ocenění**.

[4] Analyzují se **majetky** **prodané** / nabízené **k prodeji** v současných **tržních** podmínkách v daném **místě** / **čase**. Analyzované **NEMO** se **porovnávají** s oceňovanou **NEMO** pomocí **kritérií** / **cenotvorných** faktorů, které ovlivňují **potencionální poptávku** po těchto **NEMO**.

[5] Hlavní **faktory**, které mají **vliv** na **hodnotu**:

VŠEOBECNĚ NEMO:

- ➔ **datum** prodeje / **nabízený** dosud **nerealizovaný** prodej,
- ➔ **lokalizace** / **situování** **NEMO**,
(**centrum** / **okrajová periferie** / **satelitní čtvrť** / **samota** / **v blízkosti luk** / **lesa** / **vodní plochy** / **kvalita prostředí** / **ovzduší** / **hluk** / **zápach ...**)
- ➔ **existence** přístupových možností k **NEMO** / **dopravní obslužnost**,
(**zpevněná** / **nezpevněná komunikace** / **přístup přes neveřejné pozemky** / **druh veřejné dopravy** / **četnost spojů** / **vzdálenost od zastávky veřejné dopravy ...**)
- ➔ **občanská** vybavenost / **obecná dostupnost** zaměstnání,
(**materšské** / **základní** / **střední** / **vysoké školy** / **obchody se zbořím** / **zdravotnické zařízení** / **kliniky** / **pošta** / **administrativní** / **nákupní centra** / **restaurace** / **bary** / **hospody** / **čerpací stanice** / **veřejná parkoviště** / **zábavní** / **kulturní průmysl ...**)
- ➔ **technická** infrastruktura,
(**elektřina** / **vodovod** / **kanalizace** / **plyn** / **internet**)
- ➔ **velikost** / **rozsah** / **rozmanitost** majetku,
(**funkční i fyzická využitelnost** / **snižování jednotkové ceny s rostoucím množstvím**)
- ➔ **velikost** přináležejících / **využitelných pozemků**,
(**tvar** / **svažitost** / **orientace pozemku** / **možnost dodatečného zastavění ...**)
- ➔ **možnost další výstavby** v blízké lokalitě,
- ➔ **okruh** **potencionálních investorů** / **majetkové vztahy** / **věcná břemena**.

[6] Každý zmíněný **faktor** má jiný **vliv** na **hodnotu** konkrétního **NEMO** majetku.

[7] Při analýze **uskutečněných** prodejů **NEMO** obdobného **charakteru** bylo zohledněno zejména **a/ užívání**, **b/ velikost**, **c/ poloha** a **d/ kvalita**. Všechny analyzované **NEMO** jsou **srovnatelné** s oceňovanými **NEMO**.

[8] Uskutečněné prodeje obdobných druhů **NEMO** jsou částečně k **dispozici**.

[9] Při použití **historických** cen bereme v úvahu předpoklad **vývoje** cen **NEMO** → související obecný **nárůst** cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový **nárůst** k rozhodnému **datu**.

[10] Vývoj cen **pozemků / bytů / RD** sleduje např. **Hypoteční Banka** → **HB INDEX**.

→ = sledován za celou **ČR**.

→ Hodnota **100** = skutečné **ceny NEMO** k **1. lednu 2010**.

→ založen na **reálných** odhadech **tržních** cen **NEMO**, které si prostřednictvím **hypotečního** úvěru pořídili klienti **Hypoteční** banky.

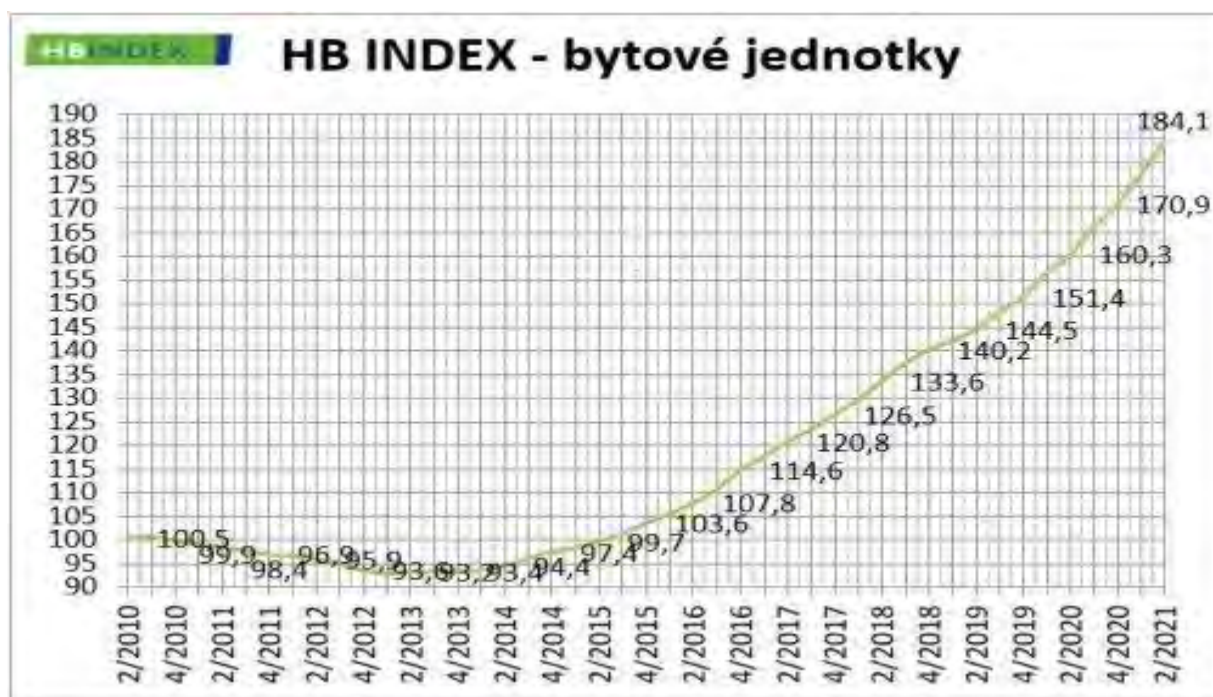
→ **Tržní** ceny → **přesnější** než **nabídkové**, které klienti sledují u realitních kancelářů.

→ Zkonstruován s využitím **hédonického** modelu → mnoho **parametrů NEMO**.

→ Obsahuje **údaje** z **odhadů** cen **NEMO** pro **hypoteční** úvěry od **Hypoteční** banky.

→ Nevýhoda = **vychází** pouze z cen z **hypotečních** úvěrů v rámci **Hypoteční** banky.

→ Za jistý **cenový** ukazatel → **analyzuje** vývoj **cen / změnu** cen v závislosti na **čase**.



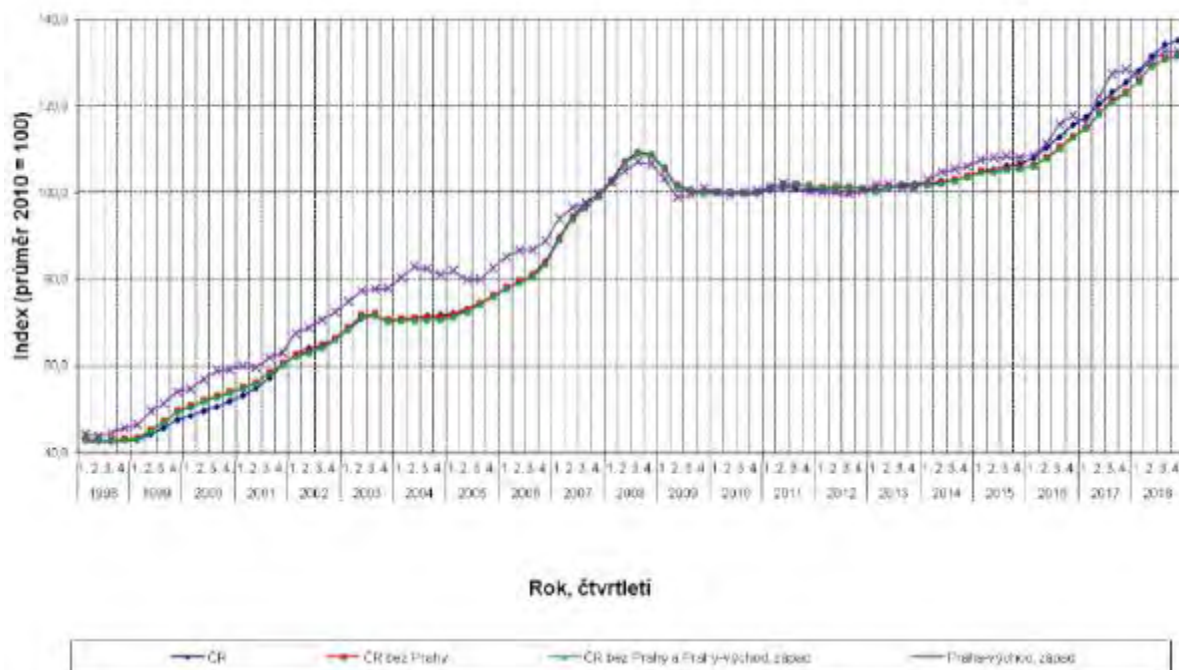
[11] Dalším zpracovatelem **dat** je **ČSÚ** → analyzuje statistická **data**.

→ **Data** jsou zpracována se **zpožděním** (data pro **2020** k dispozici **31. prosince 2021**).

→ **ČSÚ** poskytuje dostatečný **pohled** na **vývoj** cen **NEMO** majetku z globálního pohledu.

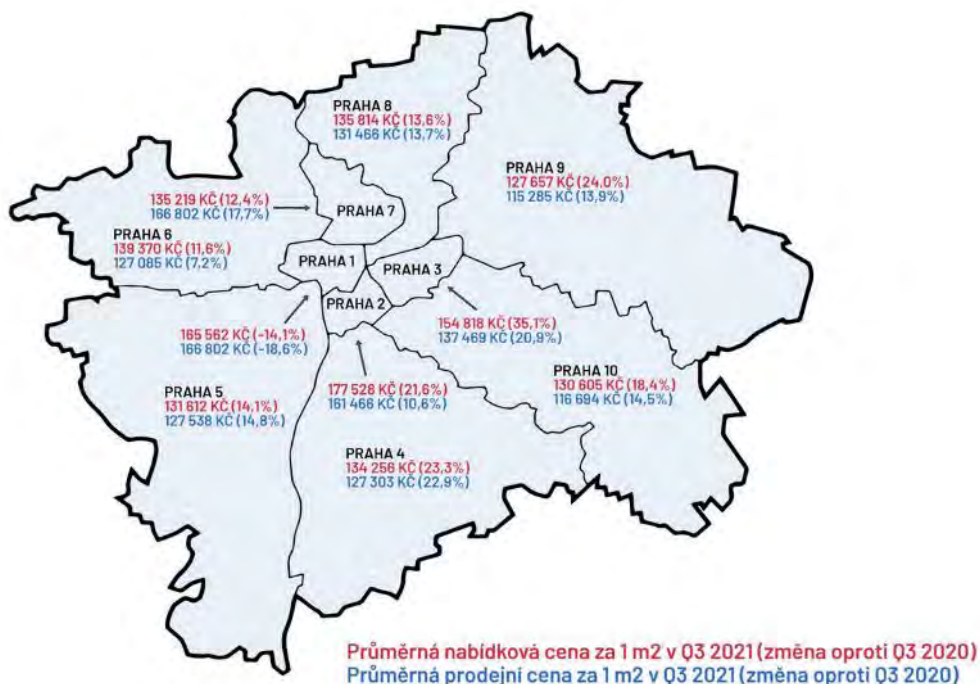
[12] Na **grafu** (**ČSÚ**) lze pozorovat **vývoj** cen všech **NEMO** v **dlouhodobém** horizontu **od** roku **1998** **do** začátku roku **2019**. Novější data **nejsou** ke dni zpracování **ZP** dostupná. Jedná se o vývoj **cen** souboru **NEMO** majetku jako **celku**.

7-2. Úhrnné indexy cen nemovitostí (průměr 2010 = 100)



[13] V různých lokalitách dochází k odlišnému vývoji cen NEMO majetku. Skutečnost je dána sblíživáním cen s ohledem na dostupnost bydlení / investičního záměru.

[14] Průměrné ceny nových bytů v Praze se vyšplhaly ve 3. kvartále na **137.518 Kč/m²**. Nejdražší částí metropole je Praha 2 (177 tis. Kč/m²). Data vychází z analýzy developerských společností Central Group, Trigema a Skanska Reality. Zdražování je hnáno zejména oblibou "bytů na investici". Ty jsou přitom nadhodnoceny až o **30 %**.



[15] Růst cen **bytů / nebytů** má za následek jejich **nedostatek**. V následujícím **grafu** je vyobrazen klesající počet **nabízených bytů** v rámci **Prahy**.



[16] Nůžky mezi **nabídkou** a **poptávkou** po bytech v **Praze** se rozevírají stále více. Důsledkem je **růst cen**, který pozorujeme v posledních **letech** a který v době **pandemie** nabral na obrátkách. Dle **Deloitte Develop Indexu** vzrostla **průměrná** cena bytu v Praze na **125.400 Kč/m²**. Index sleduje vývoj **rezidenčního** trhu z pohledu aktuálních **developerských** projektů a mj. také vypovídá o tom, že **nejžádanější** jsou stále byty o **dispozicích 2+kk**. Byty **2+kk**, ať již v **novostavbách** či rekonstruovaných **čiňžovních** domech, tvoří cca **40 %** z celkové **developerské** nabídky.

[17] Analyzované **statistiky** slouží jako **podklad** pro **rozhodnutí** o výši cenového **nárůstu**. Každá **NEMO** je **znalecky** analyzována a posuzuje se **individuálně**.

[18] Ne všechny uvedené faktory lze **matematicky** vyjádřit. Proto je **nelze** statisticky sledovat.

[19] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** porovnatelných **NEMO**. Údaje jsme **a/ ověřili** podle **veřejně** dostupných zdrojů (fotodokumentace, vizuální obhlídka, katastr **NEMO**) a **b/** ve znalecké analýze **upravili** jejich stav podle **skutečností**.

Vzorek č. 1

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 759/242, LV 8888**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 08:30:14. Zápis proveden dne 21.01.2021.

V-79759/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 759/242, LV 8888**

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 759/242 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č. p. 759 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 8888 |
| Podíl na společných částech: | 626/140598 |

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Stavba: | č. p. 759 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Část obce: | Letňany [400807] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 8481 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 470/251 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | bytový dům |



Vzorek č. 2

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 759/339, LV 9449**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 09:49:45. Zápis proveden dne 30.03.2021.

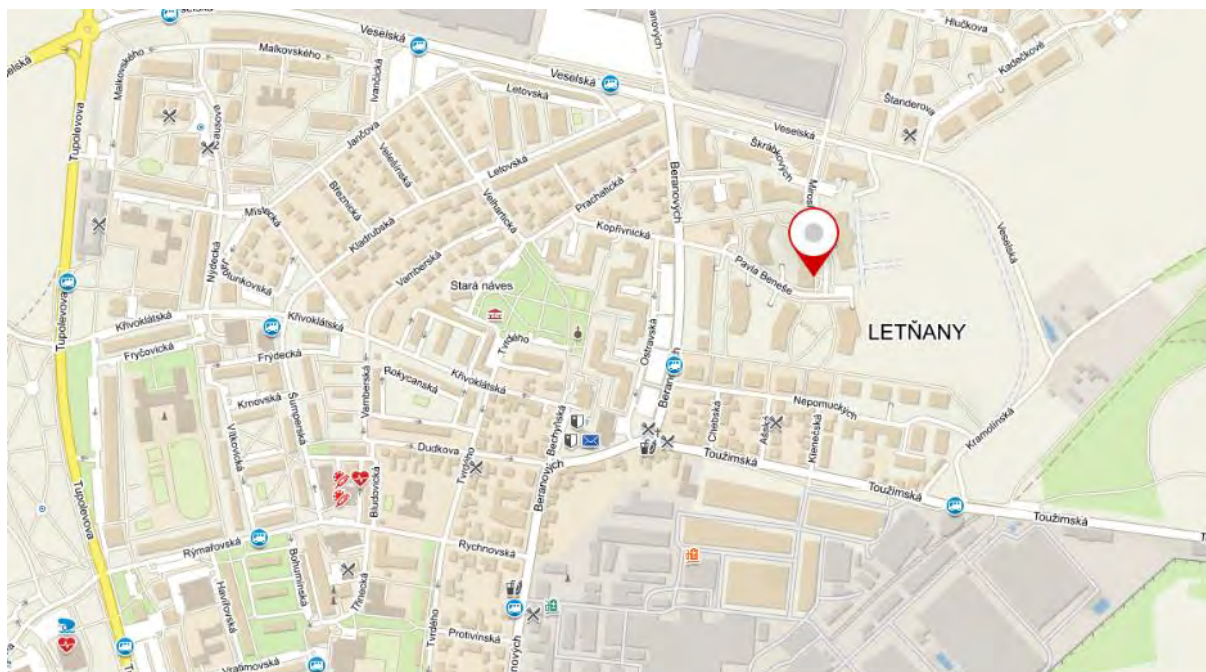
V-16953/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:

Letňany, 759/339, LV 9449

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 759/339 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č. p. 759 |
| Katastrální území: | Letňany (731439) |
| Číslo LV: | 9449 |
| Podíl na společných částech: | 861/140598 |

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Stavba: | č. p. 759 |
| Obec: | Praha (554782) |
| Část obce: | Letňany (400807) |
| Katastrální území: | Letňany (731439) |
| Číslo LV: | 8481 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 470/251 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | bytový dům |



Vzorek č. 3

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 776/205, LV 9816**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

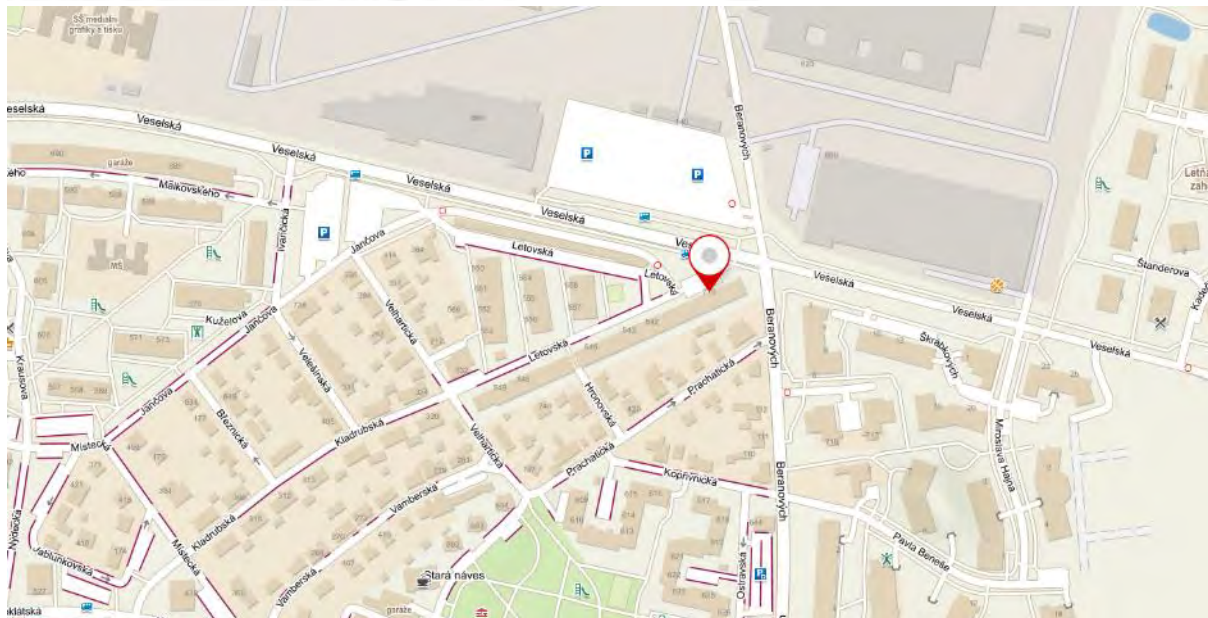
Smlouva kupní ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2021 12:35:00. Zápis proveden dne 11.08.2021.

V-55583/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 776/205, LV 9816**

| | |
|------------------------------|--|
| Číslo jednotky | 776/205 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 776, která je součástí pozemku p. č. 834/13 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9816 |
| Podíl na společných částech: | 357/45629 |

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 834/13 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9427 |
| Výměra [m ²]: | 1044 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vzorek č. 4

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 776/702, LV 9797**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

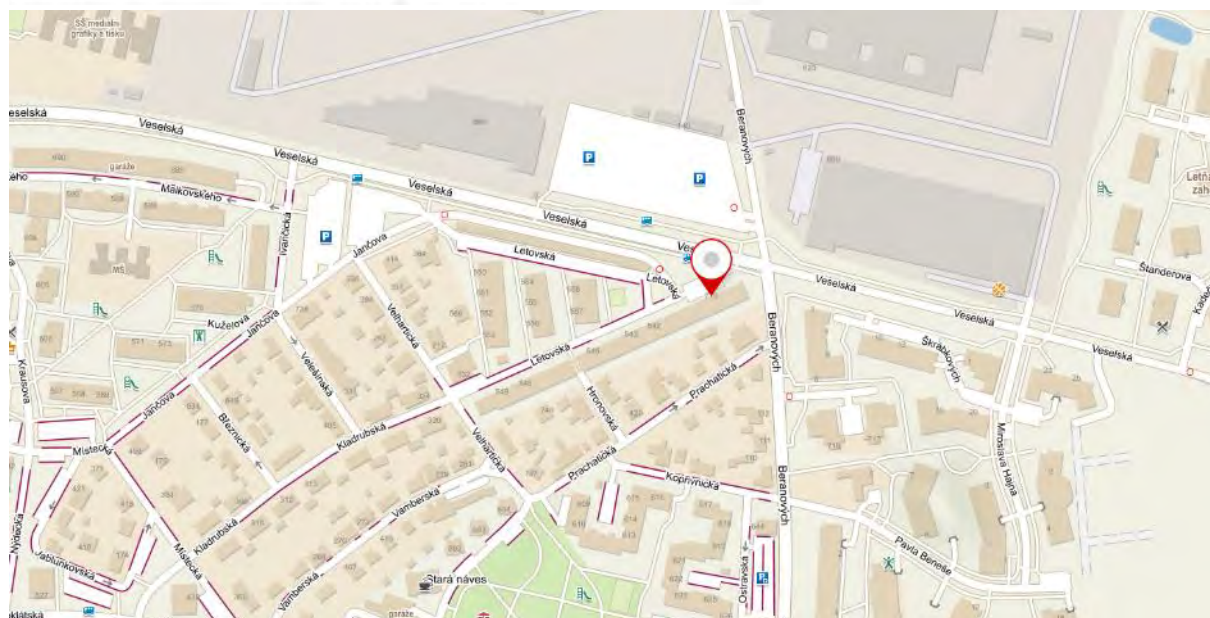
Smlouva kupní ze dne 08.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 16:21:01. Zápis proveden dne 18.11.2021.

V-80874/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 776/702, LV 9797**

| | |
|------------------------------|--|
| Číslo jednotky | 776/702 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 776, která je součástí pozemku p. č. 834/13 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9797 |
| Podíl na společných částech: | 357/45629 |

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 834/13 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9427 |
| Výměra [m ²]: | 1044 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vzorek č. 5

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 777/428, LV 9880**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.775.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

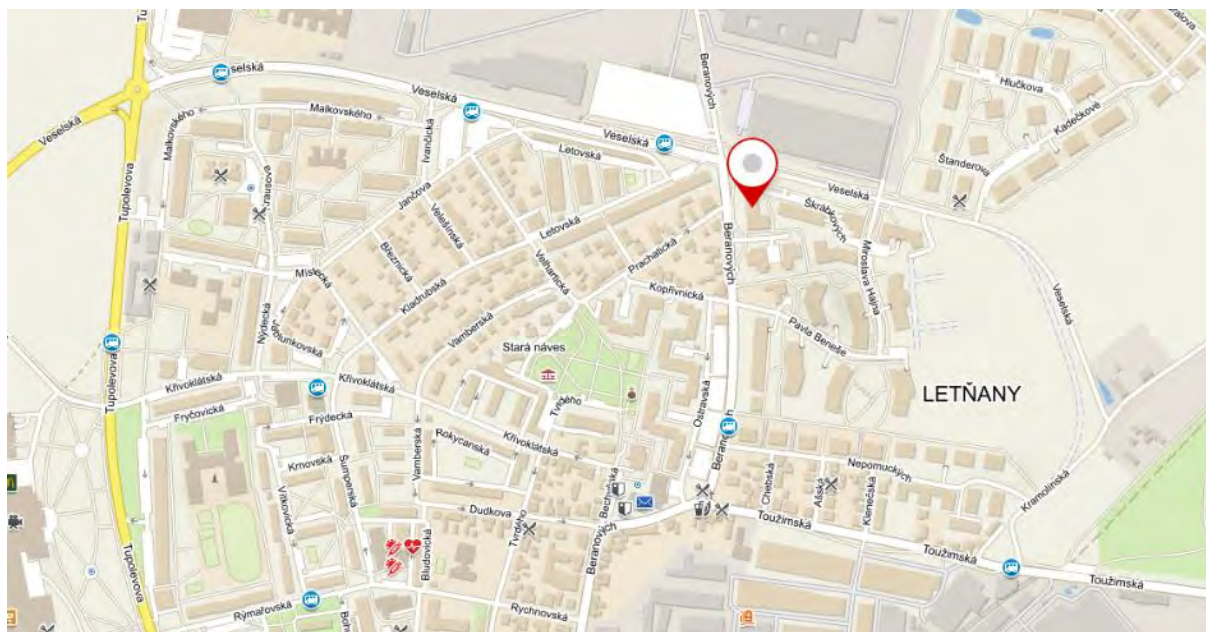
Smlouva kupní ze dne 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 08:53:10. Zápis proveden dne 12.10.2021.

V-71003/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 777/428, LV 9880**

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 777/428 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 777, která je součástí pozemku p. č. 760/220 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9880 |
| Podíl na společných částech: | 923/90393 |

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 760/220 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9742 |
| Výměra [m ²]: | 1315 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vzorek č. 6

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 812/12, LV 9992**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 10:56:44. Zápis proveden dne 07.12.2021.

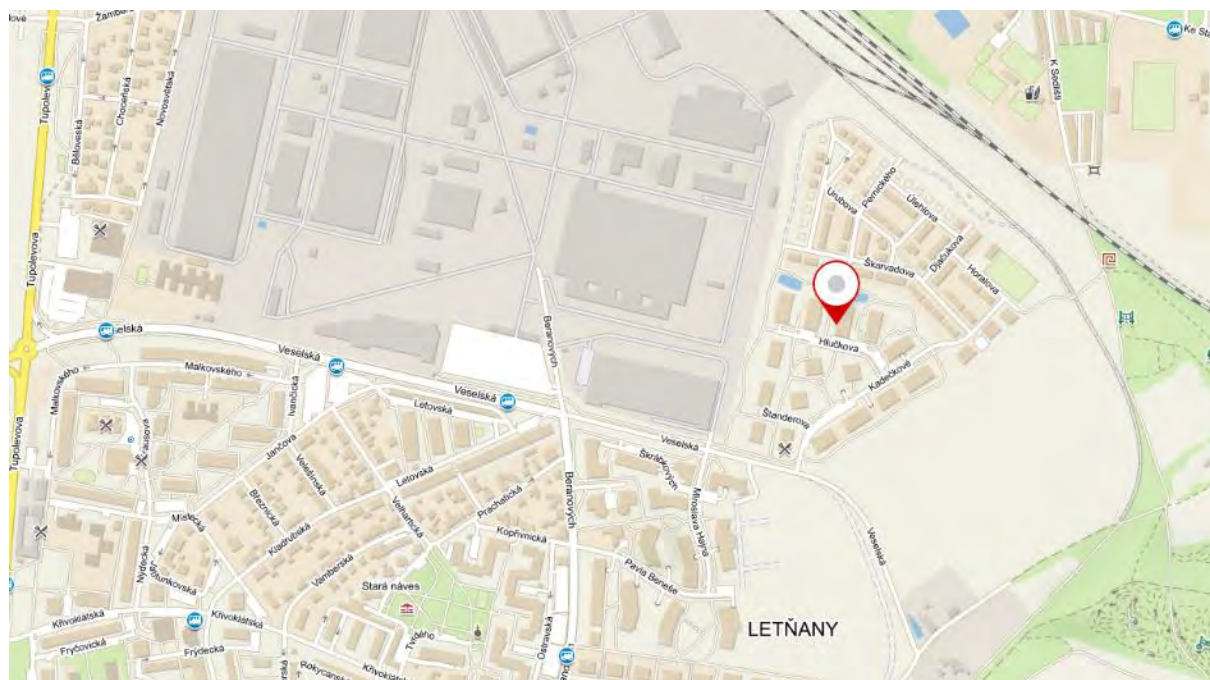
V-85132/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:

Letňany, 812/12, LV 9992

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 812/12 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 812, která je součástí pozemku p. č. 760/249 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9992 |
| Podíl na společných částech: | 600/63288 |

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 760/249 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9780 |
| Výměra [m ²]: | 3939 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vzorek č. 7

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 813/46, LV 9854**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

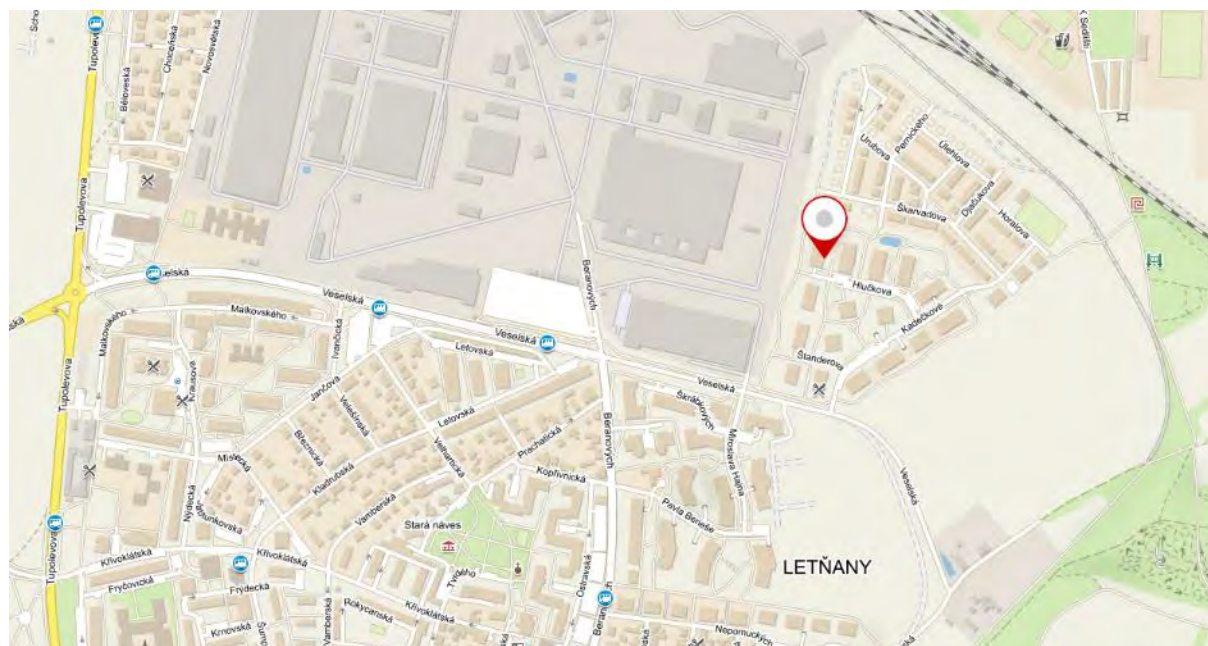
Smlouva kupní ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 13:14:42. Zápis proveden dne 13.01.2021.

V-77760/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 813/46, LV 9854**

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 813/46 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 813, která je součástí pozemku p. č. 760/217 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9854 |
| Podíl na společných částech: | 553/43778 |

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 760/217 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 9853 |
| Výměra [m ²]: | 2540 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vzorek č. 8

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 882/321, LV 10808**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.050.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 10:56:26. Zápis proveden dne 22.09.2021.

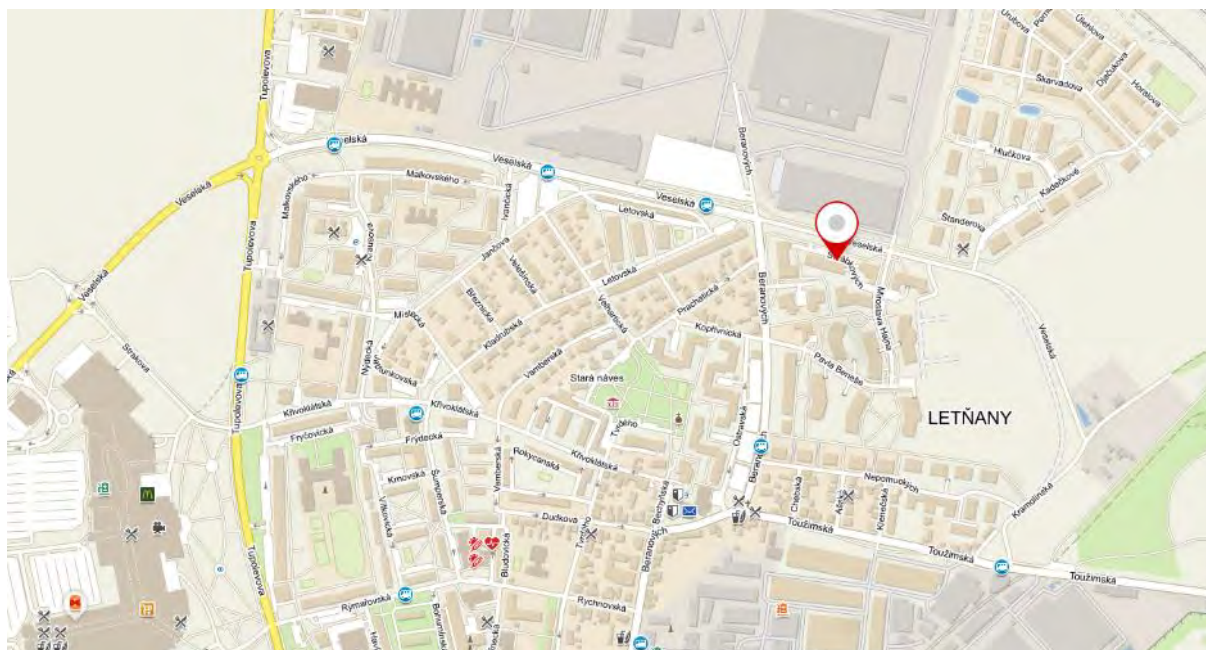
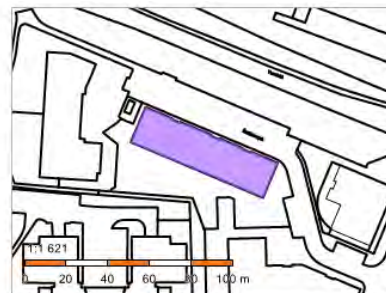
V-58240/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:

Letňany, 882/321, LV 10808

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 882/321 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 882, která je součástí pozemku p. č. 760/326 |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 10808 |
| Podíl na společných částech: | 702/65022 |

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 760/326 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Letňany [731439] |
| Číslo LV: | 10662 |
| Výměra [m ²]: | 1232 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vzorek č. 9

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha**

Obec: **554782 Praha**

Kat. území: **731439 Letňany**

Jednotka: **Letňany, 883/236, LV 10824**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

10.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

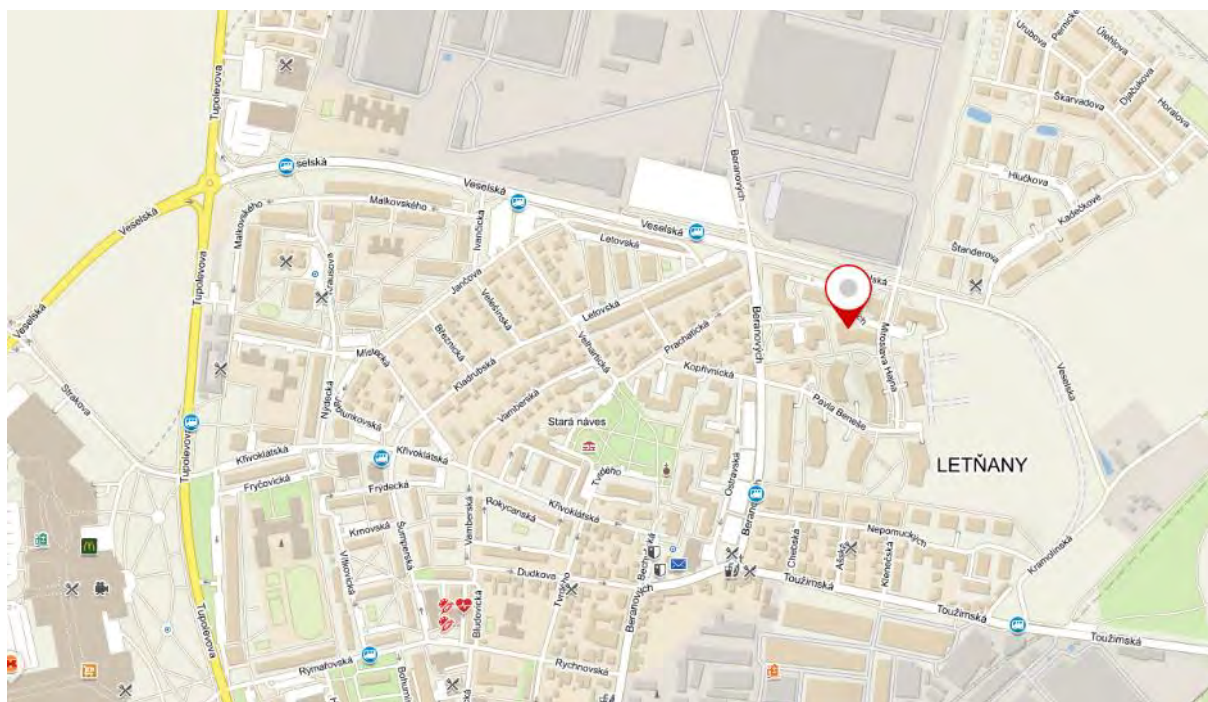
Smlouva kupní ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 08:55:16. Zápis proveden dne 22.07.2021.

V-47423/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 883/236, LV 10824**

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 883/236 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle občanského zákoníku |
| Způsob využití: | byt |
| Vymezena v: | budově č. p. 883, která je součástí pozemku p. č. 760/327 |
| Katastrální území: | Letňany (731439) |
| Číslo LV: | 10824 |
| Podíl na společných částech: | 969/61193 |

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 760/327 |
| Obec: | Praha (554782) |
| Katastrální území: | Letňany (731439) |
| Číslo LV: | 10664 |
| Výměra [m ²]: | 1346 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Vyhodnocení analyzovaných vzorků (cenové porovnání) - byty

| VZOREK Č. | ČÍSLO JEDNOTKY | KUPNÍ CENA [Kč] | DATUM TRANSAKCE | PODL. PLOCHA [m ²] | INDEX RŮSTU CEN | JEND. CENA [Kč/m ²] |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 1 | 759/242 | 5 500 000,00 | prosinec 20 | 62,6 | 1,15 | 101 038,34 |
| 2 | 759/339 | 8 400 000,00 | únor 21 | 86,1 | 1,10 | 107 317,07 |
| 3 | 776/205 | 5 250 000,00 | červenec 21 | 35,7 | 1,10 | 161 764,71 |
| 4 | 776/702 | 4 200 000,00 | říjen 21 | 35,7 | 1,10 | 129 411,76 |
| 5 | 777/428 | 8 775 000,00 | srpen 21 | 92,3 | 1,10 | 104 577,46 |
| 6 | 812/12 | 7 250 000,00 | říjen 21 | 60,0 | 1,10 | 132 916,67 |
| 7 | 813/46 | 5 450 000,00 | prosinec 20 | 55,3 | 1,15 | 113 336,35 |
| 8 | 882/321 | 7 050 000,00 | květen 21 | 70,2 | 1,10 | 110 470,09 |
| 9 | 883/236 | 10 700 000,00 | červen 21 | 96,9 | 1,10 | 121 465,43 |
| Minimum | | | | | | 101 038,34 |
| Maximum | | | | | | 161 764,71 |
| Průměrná hodnota | | | | | | 120 255,32 |
| Medián | | | | | | 113 336,35 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | 17 934,30 |

ZNALCKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **POROVNÁVACÍ** metodou = **120.000 Kč/m²**.

Ocenění **nebytu**

- ➔ Nebytové jednotky se v **Letňanech** obchodují pouze zřídka.
- ➔ Letňany **nejsou** komerčně žádaná čtvrť **Prahy**.
- ➔ Cena **nebytů** se odvíjí od ceny bytů.
- ➔ **Vývoj** cen obou skupin majetku je **identický** / má stejný **trend**.
- ➔ **Byty** jsou v daném místě oproti **nebytům** lukrativnější.
- ➔ Zpravidla jsou **nebyty** situovány v **1. NP bytových domů**.
- ➔ Často jsou **nebyty** v obdobném **vybavení** jako **byty**.
- ➔ **Nebyty** tvoří **doprovodné plochy** v rámci rezidenčního bydlení.
- ➔ Jedná se o plochy typu **restaurace** / **pohostinství** / **kadeřnictví** / **ordinace** / **kavárna** / **lékárna** / **květinářství** / malý **obchod** se zbožím apod.

V současné době se na **realitním** trhu nabízí obdobné **nebytové** prostory v cenách **74 – 125 tis. Kč/m²**.

Vzorek č. 1



Prodej obchodního prostoru 51 m²

Třinecká, Praha 9 - Letňany

6 400 000 Kč (125 490,20 Kč za m²)

Škola 1 min. pěšky

Lékař 1 min. pěšky

Půdorys

Vzorek č. 2



Prodej obchodního prostoru 51 m²

Třinecká, Praha - Letňany

6 400 000 Kč (125 490,20 Kč za m²)

Škola 1 min. pěšky

Lékař 1 min. pěšky

Vzorek č. 3



Prodej obchodního prostoru 86 m²

Chotěšovská, Praha 9 - Letňany

6 400 000 Kč (74 418,60 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení

Škola 7 min. pěšky

Lékař 6 min. pěšky



- ➔ Nabídkové ceny jsou často **nadsazené** + obsahují **provizi** zprostředkovatele / právní servis.
- ➔ Hodnota **nebytu** bude stanovena na základě poměru ceny **bytu** / **nebytu**.
- ➔ Obvyklý **koef.** poměru ceny mezi **nebytovým** / **bytovým** prostorem = **0,75** (hodnota **nebytu** = 3/4 ceny bytu).
- ➔ Koef. vychází ze **statistického** zjištění ceny **bytů** / **nebytů** s přihlédnutím k aktuální realitní inzerci.

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Jednotková cena | 120 000,00 Kč/m ² |
| Koeficient | 0,75 |
| POROVNÁVACÍ hodnota nebytu | 90 000,00 Kč/m² |

C/ Analýza trhu / zjištění COB předmětu znaleckého zkoumání

COB lze charakterizovat jako **cenu** na **aktuálním** trhu, která by byla **zpeněžitelná** v daném **místě / čase**. Ke stanovení **COB** dotčené **NEMO** jsme **použili porovnávací** metodu.

Hodnoty získané těmito **metodami** jsou pro **rekapitulaci** uvedeny v **tabulce**:

| METODY | | HODNOTA [Kč/m ²] |
|--------|-------------------|------------------------------|
| NEMO | BYTOVÁ jednotka | 120 000,00 |
| | NEBYTOVÁ jednotka | 90 000,00 |

- [1] **Výsledná / administrativní** cena
- dle cenového **předpisu**,
 - **reprezentuje** cenu **NEMO** věcí → **teoretická** prodejnost,
 - vychází ze **statistických** prodejů **NEMO** v dané **lokalitě / čase**,
 - **a/** širší územní **platnost** tohoto ocenění a **b/** **statistické** údaje → **a/** **orientační** a **b/** **obecnější** ocenění,
 - **nereaguje** na konkrétní **a/** **charakteristiky** a **b/** **stav** oceňovaných **NEMO** věcí,
 - **výše** se odvíjí od základní **ceny** stavebního **pozemku** v obci se zohledněním **koefficientu** prodejnosti,
 - **ne zcela přesně reaguje** na **současnou** pozici oceňovaného **majetku** z pohledu **realitního trhu**,
 - u běžně **obchodovatelných** **NEMO** → **informativní** cena.
- [2] **Hodnota** stanovená **porovnávací** metodou
- **reálně** reprezentuje cenovou hladinu obdobného druhu **NEMO** věcí v daném **místě / čase** s přesnějším zohledněním podstatných **kritérií** pro koupě,
 - mimo **objektivních** diferencí oceňované / porovnávaných **NEMO** věcí je zohledněna i **skutečnost** pohledu **potencionálního** zájemce na takovou **NEMO**,
 - **porovnávací hodnota** = **cena**, která bude dosažena při jejím **prodeji** v daném **místě / čase**.
- [3] **Koupěchtivý** kupující se zajímá, za **kolik nejlevněji** koupí **poptávaný** majetek.
- [4] **Prodejchtivý** prodávající naopak testuje, za **kolik (maximálně)** může majetek **prodat / nabídnout** na trhu.

- [5] Trh s **NEMO** každoročně **objemově / cenově** roste.
- Současným důvodem **růstu** cen je **a/** zvýšená **poptávka** po **NEMO**, která je způsobena **hospodářským** růstem, **b/** **pozitivní** očekávání populace a **c/** **sblížení** realitních **cen** v rámci **EU**.
 - Na **růst** cen **NEMO** má vliv i **nízké** úrokové **sazby** / **investiční** potenciál v **NEMO**, zejména jejich následný **pronájem**. Investor generuje **stabilní** / **minimálně** rizikový **příjem**, zejména u **rezidenčních NEMO** / průmyslových hal.
 - V případě **pozemků** je **růst ceny** způsoben vidinou dlouhodobé **investice**.
 - Současná **výstavba** je lokalizována na **okrajových** částech měst / obcí a **zhodnocuje** stavební **pozemky**, které jsou situované v **intravilánu** obce.
- [6] **COB** = **cena** na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném **místě / čase**.
- = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s **NEMO**.
 - Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
 - **Odhad** je proveden na základě odborného **posouzení** zjištěných **hodnot**.
 - Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory** k **NEMO**, které mají **vliv** na **cenu**, **ne** všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
 - V **porovnávací** metodě byly analyzovány **kupní** ceny obdobného / srovnatelného majetku.
 - Byla zohledněna **skutečnost** vlivu aktuální **nabídky / poptávky**.

Na základě
1/ výše uvedeného znaleckého **komentáře**
a 2/ **subjektivního** posouzení předmětné **nemovitosti**
jsme znaleckého **názoru**, že **COB**
bytu = **120.000,00 Kč/m²**,
nebytu = **90.000,00 Kč/m²**.

D/ Odhad COB do budoucna

[1] Na základě doplněné **Objednávky** je požadováno stanovit **odhad COB do budoucna** v horizontu **2021 – 2027**.

[2] Jedná se o **teoretický odhad COB** v závislosti na předpokládaném **růstu** cen předmětných **bytů / nebytů**.

[3] **Budoucí COB** je platná za předpokladu, že dojde ke **standardnímu** vývoji cen oceňovaných **NEMO**.

[4] Za poslední **2 roky** došlo k **extrémnímu** nárůstu cen **bytů / nebytů**, který je rekordní v celé **Evropě**. Takto extrémní **nárůst** se do budoucna **nepředpokládá**.

[5] Odhad **hodnoty do budoucna** vychází z teoretického **vývoje** cen **srovnatelných NEMO** (nabídkové / kupní ceny) s přihlédnutím k **predikci** dat dle **statistických** ukazatelů (**inflace / ČNB / ČSÚ / reporty** realitních makléřů / **cenové** statistiky).

[6] V době **koronavirové** krize došlo k **extrémnímu** nárůstu cen rezidenčních **NEMO**. Podle odborných **studií** jsou **ceny** rezidenčních **NEMO** na historickém **maximu**. Do budoucna se předpokládá **stagnace / mírný** vývoj cen **NEMO**. Proto stanovujeme **meziroční** nárůst ve výši **5 % ročně**.

[7] V uvedené **tabulce** je proveden **výpočet** odhadu **COB** pro **2022 – 2027** (jednotková **cena** je zaokrouhlena směrem dolů na celé padesátikoruny).

| OBDOBÍ / MÍRA RŮSTU | BYT | NEBYT |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Jednotková cena pro rok 2022 | 120 000,00 Kč/m² | 90 000,00 Kč/m² |
| Odhad míry růstu | 5,00 % | 5,00 % |
| Jednotková cena pro rok 2023 | 126 000,00 Kč/m² | 94 500,00 Kč/m² |
| Odhad míry růstu | 5,00 % | 5,00 % |
| Jednotková cena pro rok 2024 | 132 300,00 Kč/m² | 99 225,00 Kč/m² |
| Odhad míry růstu | 5,00 % | 5,00 % |
| Jednotková cena pro rok 2025 | 138 915,00 Kč/m² | 104 186,00 Kč/m² |
| Odhad míry růstu | 5,00 % | 5,00 % |
| Jednotková cena pro rok 2026 | 145 860,00 Kč/m² | 109 395,00 Kč/m² |
| Odhad míry růstu | 5,00 % | 5,00 % |
| Jednotková cena pro rok 2027 | 153 153,00 Kč/m² | 114 865,00 Kč/m² |

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

Na základě provedených **analýz** v rámci znaleckého zkoumání / dokazování stanovujeme **COB** nemovitých věcí,

bytových / nebytových jednotek,
v novostavbách,
které vznikají / budou vznikat,
k. ú. Letňany,
u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu,
katastrální pracoviště Praha,
obec Praha,

pro jednotlivé **období,**
ve výši:

| ROK | BYT | NEBYT |
|------|------------------------------|------------------------------|
| 2022 | 120 000,00 Kč/m ² | 90 000,00 Kč/m ² |
| 2023 | 126 000,00 Kč/m ² | 94 500,00 Kč/m ² |
| 2024 | 132 300,00 Kč/m ² | 99 225,00 Kč/m ² |
| 2025 | 138 915,00 Kč/m ² | 104 186,00 Kč/m ² |
| 2026 | 145 860,00 Kč/m ² | 109 395,00 Kč/m ² |
| 2027 | 153 153,00 Kč/m ² | 114 865,00 Kč/m ² |

6. Příloha

1. CD příloha

7. Rozšířená příloha / CD

Znalecká doložka

Znalecký posudek (ZP) podala znalecká kancelář **Česká znalecká, a. s.**, zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1/ 31. května 2012** č. j. 57/2012-OSD-SZN/6 a **2/ 8. července 2015**, č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9, do **I. oddílu** seznamu **znaleckých ústavů** pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**, v souladu s § 21 zákona č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu s § 47, odst. 2, zákona č. **254/2019 Sb.**, zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, zapsána jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.

Znalecká kancelář **stvrzuje**, že:

- 1/** v současné době **nemá / nebude** mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/** odměna / znalečné za **ZP nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/** v **ZP** jsou **zohledněny** všechny známé skutečnosti, které mohly ovlivnit dosažený závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování,
- 4/** **ZP** je vypracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého **ZP** ve smyslu:
 - a.** § **346** zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b.** § **110a** zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c.** § **127a** zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je **podán** v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí a **zapsán** pod pořadovým číslem **2 237 / 2022** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **ZP** má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **4 (čtyř)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **11. února 2022**

dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
člen správní rady