



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

134 EX 17854/12

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1987

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO
Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Dominikánská 8
301 00 Plzeň

V Praze dne 22. června 2026

Věc: Doplnění nájemní smlouvy ve věci EX 17854/12, znalecký posudek 046782/2025

Z důvodu sdělení aktuální výše nájmu, doplňujeme znalecký posudek takto:

4. POSUDEK

2. Věcná břemena

2.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/3 na pozemku parc. č. 1252 pro společnost SADY spol. s.r.o. podle smlouvy č. 5577 ze dne 6.8.2007. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok. Exekutorský úřad sdělil aktuální vyplácenou výši nájmu 654,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 1 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
nájem	4 199,00 m ²	0,16	654,-	0,00	654,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					654,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	654,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 654,00 * ((1 + 10,0 \%)^1 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^1)$$

Hodnota věcného břemene činí

= **594,55 Kč**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 1252 (orná půda) v kat. území Starkoč u Bílého Podolí, obec Starkoč, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 965.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,-Kč**.

Cenu nájemní smlouvy k podílu 1/3 na pozemku parc. č. 1252 pro společnost SADY spol. s.r.o. podle smlouvy č. 5577 oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **600,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
jednatel