



# Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

**120 EX 1721/05**

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1642

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 8. prosince 2023

**Věc: Doplnění nájemní smlouvy ve věci EX 1721/05, znalecký posudek ZP-61963/2023**

Z důvodu doplnění nájemní smlouvy, doplňujeme nájemní smlouvu a závěr takto:

## Nájemní smlouva (k LV č. 23)

### 1. Věcná břemena

#### 1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/8 na pozemku parc. č. 12/11, k.ú. Staré Kestřany pro Zemědělsko-obchodní družstvo MÁJ podle smlouvy č. 336/2023/10 ze dne 8.1.2013 a dodatku č. 2.

#### 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 10 let

#### Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
nájem	6 892,00 m <sup>2</sup>	0,24	1 654,08	0,00	1 654,08
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					1 654,08
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	1 654,08

Míra kapitalizace: 10,00 %

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

$$CB_U = 1\,654,08 * ((1 + 10,0\%)^{10} - 1) / (10,0\% * (1 + 10,0\%)^{10})$$

**Nájemní smlouva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **10 163,61 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 8**

**Hodnota věcného břemene činí**

= **1 270,45 Kč**

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 12/11 (trvalý travní porost) v kat. území Staré Kestřany, obec Kestřany, okres Písek, zapsáno na LV 23.

#### Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,-Kč**.

#### Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 782 (ostatní plocha) a parc. č. 783 (ostatní plocha) v kat. území Zátaví, obec Kestřany, okres Písek, zapsáno na LV 842.

#### Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **240,-Kč**.

Cenu nájemní smlouvy k podílu 1/8 na pozemku parc. č. 12/11, k.ú. Staré Kestřany pro Zemědělsko-obchodní družstvo MÁJ podle smlouvy č. 336/2013-10 a dodatku č. 2 oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **1.200,- Kč**.

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

*jednatel*