

# **D o d a t e k č. 1**

## **ke znaleckému posudku**

### **č. 2053/067/20**

O ceně pozemků parc.č. 3564 a parc.č. 3583, oba zapsány na LV 384 pro k.ú. Krupá a spoluhl. podíl id. 1/5 pozemku parc.č. 3651 zapsaného na LV 487 pro k.ú. Krupá.

**Objednatel posudku:**

Exekutorský úřad Brno - Město, JUDr. Karel Urban,  
soudní exekutor, Minská 54, 616 00 Brno-město

**Účel posudku:**

Stanovení ceny nemovitostí pro exekuční řízení  
č.j. 97 EX 600/17.

**Dodatek vypracovala:**

Ing. Lenka Kramplová  
Starobylá 498  
149 00 Praha 4  
tel.: 606 840 829  
e-mail: zk-kramplova@seznam.cz

Dodatek obsahuje 3 strany písemného textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních a 1 x elektronicky ve formátu PDF.

V Praze 5.4.2021

## **Znalecký úkol**

Exekutorským úřadem dodatečně doložena nájemní smlouva vč. dodatku uzavřená mezi společností ZEM - INVEST a.s. a Miroslavem Zákonem, vlastníkem pozemků parc.č. 3564 a parc.č. 3583, oba pozemky zapsány na LV 384 pro k.ú. Krupá .

Požadavkem objednatele dodatku je zohlednění této nájemní smlouvy vč. dodatku ve znaleckém posudku. Dále pak určení, zda cena nájemného je vzhledem k dané oblasti přiměřená.

## **Nález**

Nájemní smlouva č. 497/2009 ze dne 7.1.2009 je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu deset let.

Rukou je „deset“ opraveno na 5. U opravy není žádný podpis ani jedné ze stran.

Výše ročního pronájmu byla stanovena částkou 269 Kč za celkovou výměru 0,3841 ha s tím, že daň z nemovitosti (pozemků) nese nájemce.

Dodatek k nájemní smlouvě č. 497/2009, dále označený jako Dodatek č. 1 ke smlouvě o pronájmu pozemků, je datován 22.10.2018 s účinností ke dni 1.1.2019.

Dodatek uzavřen mezi společností ZEM - INVEST a.s. a Miroslavem Zákonem, vlastníkem pozemků parc.č. 3564 a parc.č. 3583, oba zapsány na LV 384 pro k.ú. Krupá .

Doba nájmu se tímto dodatkem prodlužuje do 1.1.2029.

Výše ročního nájemného, resp. pachtu je v dodatku stanovena částkou 768,- Kč/rok/0,384 ha a částkou představující daň z nemovitosti ve výši celkem 195,- Kč .

Výše pachtu vychází z částky 2 000,- Kč/ha.

## **Posudek**

### **- Vyjádření k přiměřenosti sjednaného nájemného, resp. pachtu :**

Částka 2 000,- Kč / ha je sjednána jako paušální, není zohledňována bonita, ani jiné skutečnosti.

Nájemní smlouvy nejsou nikde evidovány, ale dle znalosti místních poměrů se výše pronájmů, resp. pachtů v lokalitě pohybuje v rozmezí 2 000,- až 3 000,- Kč/ha + daň z nemovitosti.

Nestandardní je ale v daném případě délka pronájmu, resp. pachtu, která je stanovena v trvání 10 roků. Zároveň je daná roční výše nájemného (pachtovného) pro celé období.

Obvyklá doba pronájmu zemědělských pozemků je zpravidla na dobu jednoho roku, případně na dobu neurčitou s vymezenou výpovědní lhůtou, zpravidla 1 roční, případně po sklizni.

Pokud je v daném případě doba nájmu stanovena na 10 let, pak by měla zohledňovat i přiměřenou výši ceny za pronájem.

V daném případě by byla odpovídající výše pronájmu, resp. pachtu s ohledem na dlouhodobý pronájem bez možnosti předčasného ukončení nájemní smlouvy na dolní hranici doporučené výše pronájmů (dle metodiky pro oceňování majetku státu), a to ve výši 4 % ceny obvyklé, tj. v daném případě 2 918,40 Kč/ročně/celek.

**Pronájem pozemků p.č. parc.č. 3564 a parc.č. 3583, k.ú. Krupá :**

Cena obvyklá stanovená porovnáním trhu : 72 960,- Kč  
Roční nájemné při době pronájmu 10 let (4%) : **2 918,40 Kč/rok**

**S ohledem na uvedené konstatuji, že cena nájemného (pachtu) sjednaná dodatkem č.1 k nájemní smlouvě č. 497/2009 n e n í přiměřená celkové době pronájmu (10 let).**

**- Vyjádření k příslušenství :**

**Spoluvl. podíl id. 1/5 pozemku parc.č. 3651 zapsaného na LV 487 pro k.ú. Krupá  
n e m á žádné příslušenství.**

**Příslušenstvím pozemků p.č. 3564 a p.č. 3583, zapsaných na LV 384 pro k.ú. Krupá  
je nájemní smlouva č. 497/2009 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.10.2018.**

**- Cena obvyklá pozemků p.č. 3564 a p.č. 3583, zapsaných na LV 384 pro k.ú. Krupá :**

**Cena obvyklá bez příslušenství (nájemní smlouvy) činí :** **72 960,- Kč**

slovy : Sedmdesátdvatisícdevětsetšedesát Kč

**Cena obvyklá s příslušenstvím (nájemní smlouvou) činí :**

72 960,- Kč - 10 %, tj. 65 664,- Kč, po zaokrouhlení **65 660,- Kč**

Slovy : Šedesátpěttisícšestsetšedesát Kč.

V Praze, 5.4.2021

Ing. Lenka Kramplová  
Starobylá 498  
149 00 Praha 4  
tel.: 606 840 829  
e-mail: zk-kramplova@seznam.cz

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 2.3.1990 č.j.Spr.1151/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.  
Dodatek ke znaleckému posudku byl zapsán pod poř. č.2053/067/20 znaleckého deníku.