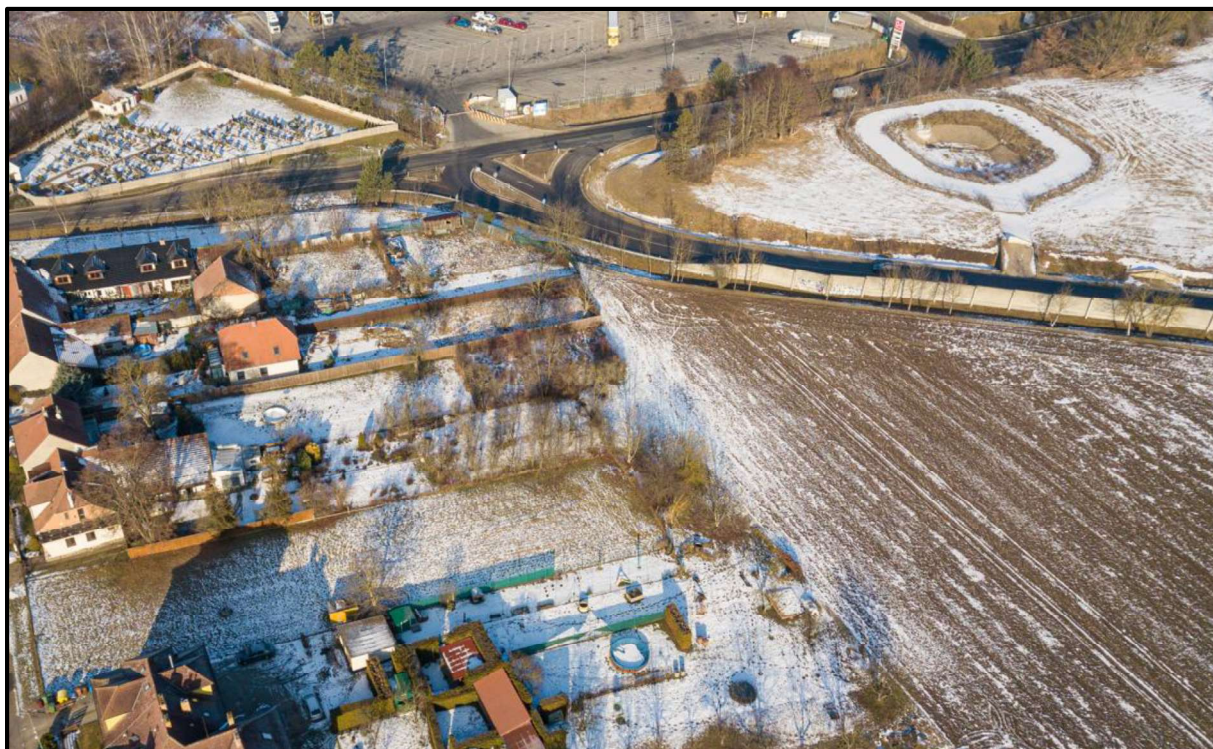


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 099620/2025

o ceně **pozemku parc. č. 599/7** zapsaném na LV č. 166 v k. ú. Ostrovačice, obec Ostrovačice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČ: 66240697
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekučního řízení č. j. 006 EX 791/25
Datum ocenění:	21. ledna 2026, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	24. února 2026

Počet stran: 23 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č.1 z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDKEM K OBCI	5
3.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	5
3.5 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE OSTROVAČICE	5
3.6 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
4. POSUDEK	6
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU CENOU/TRŽNÍ HODNOTOU	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	7
4.2.1 <i>Porovnávací databáze</i>	7
4.2.1 <i>Stanovení porovnávací ceny pozemku parc. č. 599/7</i>	8
5. PRÁVA A ZÁVADY	9
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
6.1 KONTROLA POSTUPU	10
7. ZÁVĚR	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 166 V K. Ú. OSTROVAČICE	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY	15
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	16
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE OSTROVAČICE	17
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	18
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	19
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKU	20

1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 791/25-22 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku zapsaném na LV č. 166 v k. ú. Ostrovačice ve vlastnictví povinného pana Pavla Neklapila.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 21. ledna 2026.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 166 ze dne 16. prosince 2025 pro k. ú. Ostrovačice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Ostrovačice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 21. ledna 2026. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Ostrovačice dostupný dne 24. února 2026 na adrese: <https://www.ostrovačice.eu/uzemni-a-stavebni-rizeni>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: <https://www.edpp.cz/>
- Veřejný registr půdy – LPIS dostupný na adrese: <https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>
- Inflace dostupná z: https://csu.gov.cz/mira_inflace

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnými uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 166 pro k. ú. Ostrovačice:

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. 599/7 – orná půda o výměře 1 961 m²

Vlastník:

Neklapil Pavel, č.p. 102, 66483 Rudka

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky.

Exekuční příkaz.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Městys
Počet obyvatel:	829 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, základní a mateřská škola
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

Poloha k centru:	Pozemek se nachází severně od centra obce
Dopravní podmínky:	Pozemek je součástí většího funkčního celku, přístupová cesta je přes pozemek cizího vlastníka
Konfigurace terénu:	Převážně rovinný
Okolí pozemku:	Pole, rodinné domy, nájezd na dálnici D1
Parkovací možnosti:	Na veřejných pozemcích v okolí
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	IS v obci kompletní, oceňované pozemky bez možnosti napojení

GPS: 49.2136831N, 16.4104050E

3.4 Popis nemovitých věcí

Oceňovaný pozemek je umístěn severně od centra obce. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako orná půda, což odpovídá jeho skutečnému využití zjištěnému při místním šetření. Pozemky jsou využívány v souladu s územním plánem, kde jsou vedeny jako Z – plocha zemědělská – orná půda. Na pozemcích nebyly v rámci místního šetření zjištěny žádné stavby ani venkovní úpravy. Dle veřejného registru půdy LPIS je uživatelem pozemku parc. č. 599/7 Anna Smutná.

3.5 Územní plán obce Ostrovačice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Ostrovačice definovány jako plochy zemědělské – orná půda. Podrobněji v příloze č. 4 tohoto posudku.

3.6 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou/tržní hodnotou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí inflace, která sleduje vývoj cen v pravidelných intervalech.

Rok	Měsíc												Prům. roku
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2023	94,4	94,9	95,1	94,9	95,2	95,5	95,9	96,1	95,4	95,5	95,5	95,1	95,3
2024	96,5	96,8	97,0	97,6	97,6	97,3	98,0	98,2	97,9	98,1	98,2	98,0	97,6
2025	99,3	99,4	99,5	99,4	99,9	100,2	100,6	100,7	100,1	100,6	100,3	100,0	100,0
2026	100,9												

4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemku parc. č. 599/7

Oceňovaný pozemek: 599/7		x	Ostrovačice	Převážně rovinný, pravidelný tvar	Pole, bodová výnosnost 88	Plocha zemědělská - orná půda	1 961	63,58
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	56	Realizace 11/2025	Lukovany	Mírně svažité, pravidelný tvar	Pole, bodová výnosnost 16	Zemědělské	3 903	61,49
		1,01	1,00	1,00	1,05	1,00	1,03	1,09
2	61	Realizace 10/2025	Říčany	Úzký pás pozemku	Pole, bodová výnosnost 76	Plochy zemědělské	4 770	64,62
		1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,04	1,05
3	60	Realizace 05/2025	Hvozdec	Pravidelný tvar, svažité	Pole, bodová výnosnost 43, 68	Zemědělské	2 687	64,30
		1,01	1,03	1,00	1,02	1,00	1,01	1,07
4	50	Realizace 06/2025	Lažánky	Soubor více parcel	Pole, část trvalé travní porosty a ostatní plochy	Hospodářství	43 555	63,90
		1,01	1,05	1,00	1,05	1,00	1,15	1,28

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 61,49 do 64,62 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 64,00 Kč/m² po zaokrouhlení. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **125 504 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
64,00	1 961	125 504

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 166 v k. ú. Ostrovačice v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky, oprávnění pro Českou republiku, uvedené věcné právo není zohledněno v ceně.

Znalec nemá k dispozici informaci, že jsou oceňované pozemky pronajímány, povinný znalec neposkytl požadované informace o pronájmu. Dle veřejného registru půdy LPIS pozemek parc. č. 599/7 užívá Anna Smutná.

Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Pozemek parc. č. 599/7

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	64 Kč/m ²
Výměra pozemku	1 961 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	125 504 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	126 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **126 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

7. Závěr

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 791/25-22 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku zapsaného na LV č. 166 v k. ú. Ostrovačice, obec Ostrovačice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

126 000 Kč

Slovy: sto dvacet šest tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Veronika Húsková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 099620/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 24. února 2026

Podepsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, o=Nemovitost
s.r.o., ou=1, email=hudec@jsmeznalci.cz
Datum: 2026.03.09 16:39:41 +01'00'

.....

Ing. Tomáš Hudec
znalec a jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 166 v k. ú. Ostrovačice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2025 12:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 791/25 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekuční úřad Brno - město				
Okres: CZ0643 Brno-venkov	Obec: 583600 Ostrovačice			
Kat.území: 716103 Ostrovačice	List vlastnictví: 166			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Neklapil Pavel, č.p. 102, 66483 Rudka		570616/2341		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
599/7	1961	orná půda		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
k zajištění pohledávky:				
Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 20.07.2022 ve výši 2.843.571,08 Kč a jejich příslušenství.				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:				
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody				
98/4, Brno-město, 60200 Brno				
Povinnost k				
Parcela: 599/7				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -/ 3538258/22/3005-80541-709603 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 13:10:45. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov				
V-12414/2022-703				
Pořadí k 21.07.2022 13:10				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -/ 3538258/22/3005-80541-709603 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 13:10:45. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov				
V-12414/2022-703				
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj -/ 3538258/22/3005-80541-709603 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 13:10:45. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov				
V-12414/2022-703				
Související zápisy				
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.				
Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započítání výkonu zást. práva dle obč. zák				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2025 12:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov
Kat.území: 716103 Ostrovačice

Obec: 583600 Ostrovačice

List vlastnictví: 166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj ÚzP Brno-venkov 2696924-/2024 3005-80541-709603 ze dne 06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 14:21:56. Zápis proveden dne 11.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-9472/2024-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Neklapil Pavel, č.p. 102, 66483 Rudka, RČ/IČO:
570616/2341

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-791/2025 -14 ze dne 14.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 10:00:22. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-5417/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 599/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-791/2025 -13 ze dne 14.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 10:00:22. Zápis proveden dne 22.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-5418/2025-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 445/1981 Darovací smlouva ze dne 28.1.1981 , reg.dne 24.3.1981.

POLVZ:13/1981

Z-8200013/1981-732

Pro: Neklapil Pavel, č.p. 102, 66483 Rudka

RČ/IČO: 570616/2341

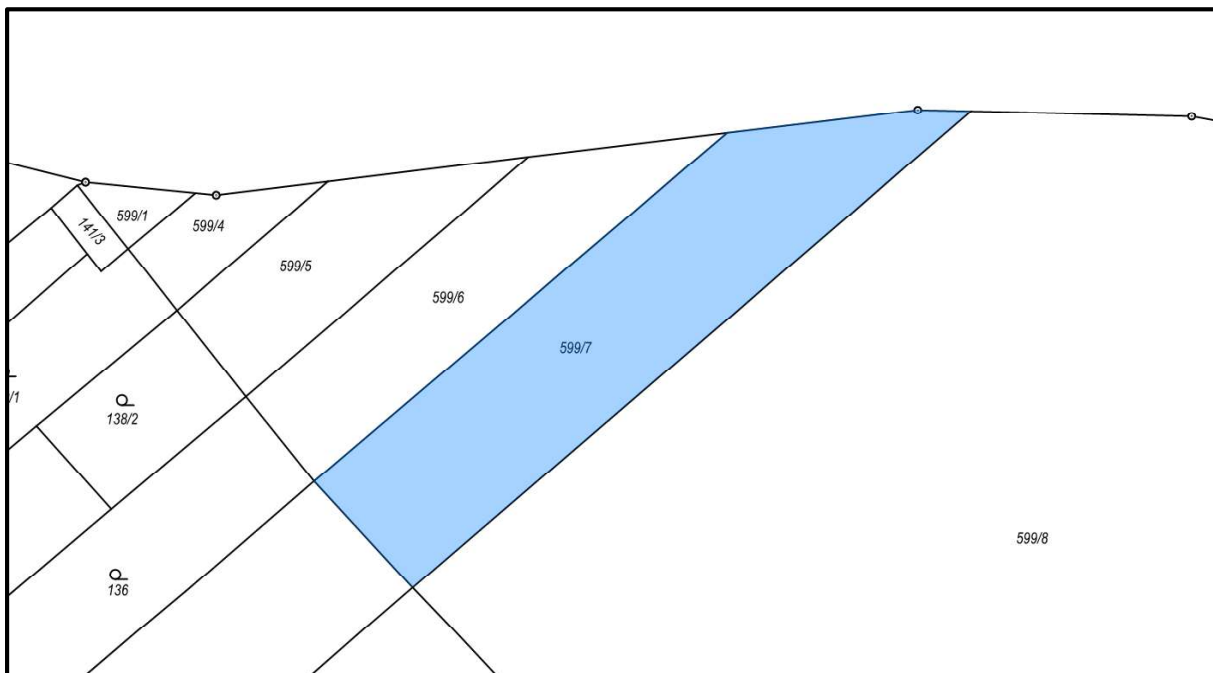
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
599/7	20200	1961

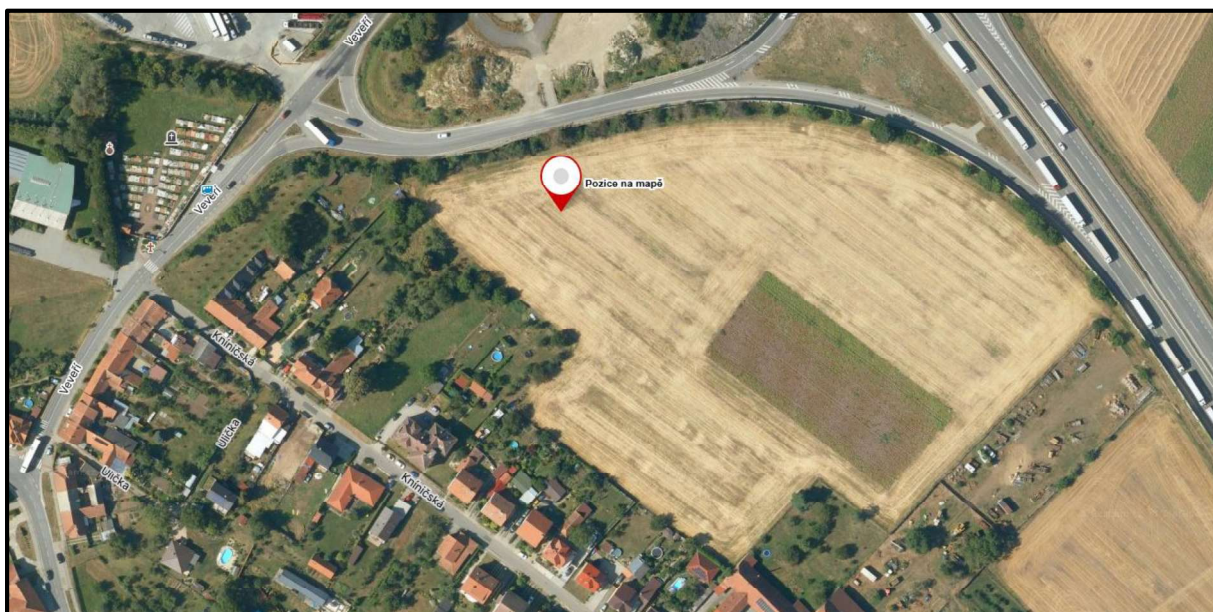
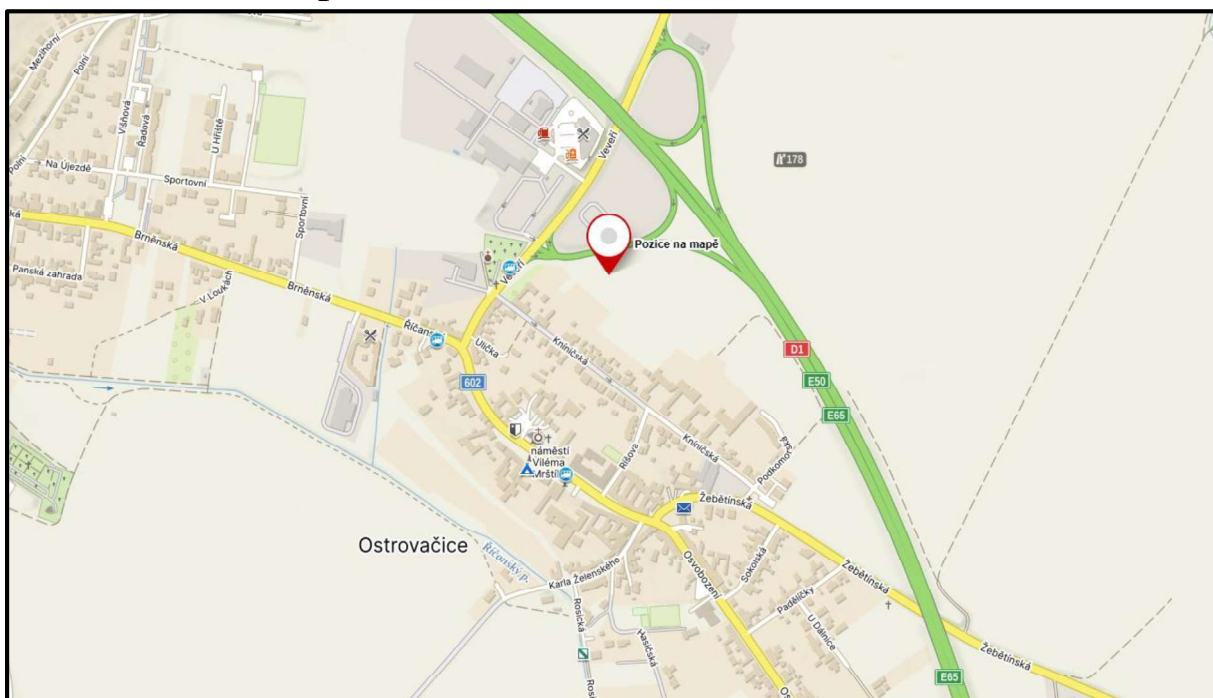
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2

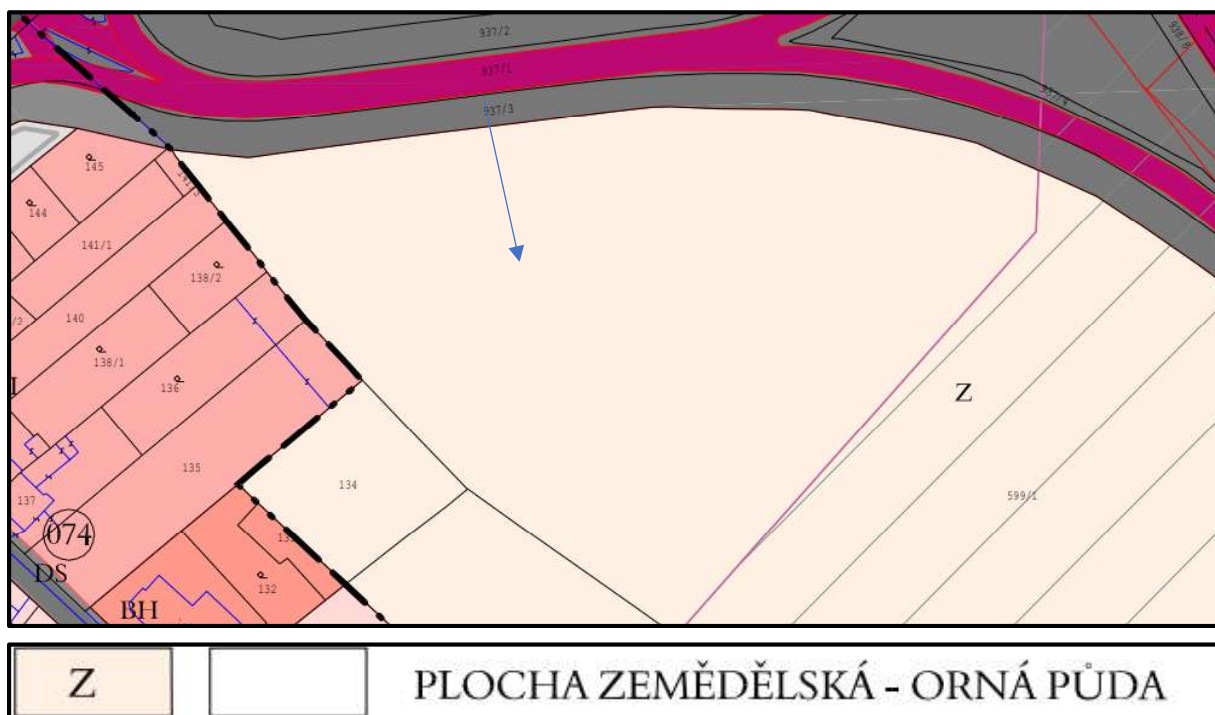
Příloha č. 2 – Výřezy z katastrální mapy



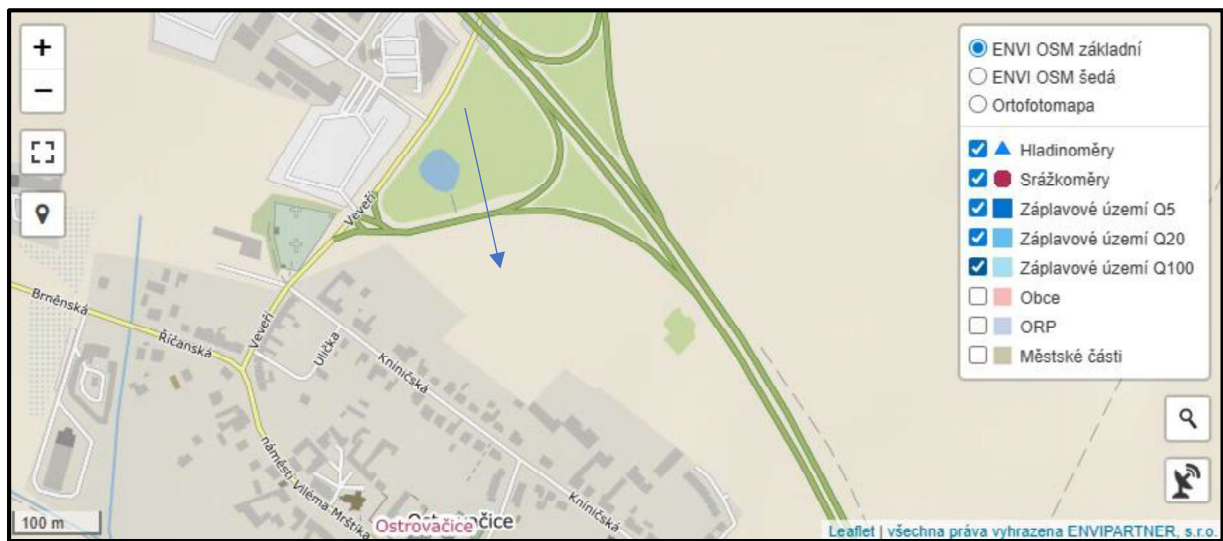
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Ostrovačice



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání pozemku

Vzorek č. 1

Prodej, Pozemek, 3903 m², Lukovany, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lukovany, okres Brno-venkov	Cena dle KS	220 140 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2025	Číslo řízení	V-17695/2025-703
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 903 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízím k prodeji vlastnictví na zemědělském pozemku v katastrálním území Lukovany, okres Brno-venkov. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 248 a jedná se o parcelu č. 4363, vedenou jako orná půda. Celková výměra pozemku činí 4 683 m, přičemž prodeji odpovídá 3 902 m. Jedná se o většinové vlastnictví spojené s rozhodovacími právy. Pro více informací o tomto pozemku mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k exkluzivnímu prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Staňte se členem MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Pro nezávaznou poptávku využijte formulář dostupný na našich stránkách. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Fotodokumentace



Vzorek č. 2

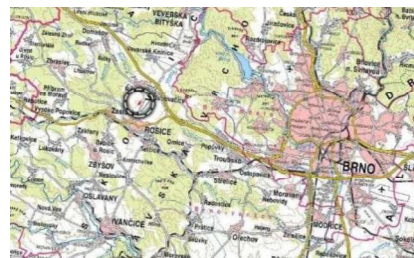
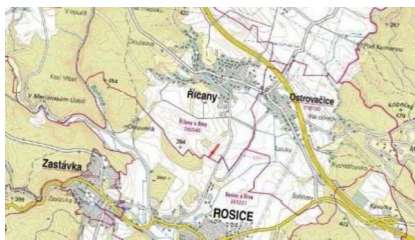
Prodej, Pozemek, 4770 m², Říčany, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Říčany, okres Brno-venkov	Cena dle KS	292 570 Kč
Právní účinky ke dni	13.10.2025	Číslo řízení	V-15670/2025-703
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	4 770 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

V katastrálním území Říčany u Brna, okres Brno-venkov, nabízím k prodeji zemědělské pozemky ve výlučném vlastnictví, zapsané na listu vlastnictví č. 1872. Jedná se o parcely č. : 1213/19, 1217/57, 1217/58, 1217/535, 1217/536, 1229/19, 1230/10. Celková výměra pozemků je 4 770 m a vlastník zde prodává svých 4 770 m. Z toho: 4 659 m tvoří orná půda 111 m tvoří ostatní plocha Vybrané parcely mají prémiovou bonitu půdy například parc. č. 1213/19 a 1217/58 s BPEJ 14.64 Kč/m. Pro více informací o tomto pozemku mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k exkluzivnímu prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Přijďte se k MojePole Plus a získíte výhodné nabídky přímo do své schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich stránek. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Fotodokumentace



Vzorek č. 3

Prodej, Pozemek, 2687 m², Hvozdec, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hvozdec, okres Brno-venkov	Cena dle KS	161 220 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2025	Číslo řízení	V-8027/2025-703
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	2 687 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

V exkluzivním zastoupení vlastníka nabízím k prodeji zajímavou investiční příležitost v podobě zemědělské půdy o výměře 2 687 m² v katastrálním území Hvozdec u Veverské Bítýšky nacházející se nedaleko Brna, v blízkosti Hradu Veveří a brněnské přehrady. Investice je vhodná pro zemědělce, ale také investory do zemědělské půdy. Na pozemcích je uzavřena pachtovní smlouva s platností končící v letošním roce. Nový vlastník tak bude mít dobrou vyjednávací pozici zajistit si nové, zajímavější pachtovné s některým se zemědělci nebo začít velmi brzy vlastní zemědělskou činnost. Nenechte inflaci požírat Vaše peníze, obzvláště v této nejisté době a ochraňte je investicí do zemědělské půdy. Investujte do komodity, jejíž cena neklesala ani v dobách světové finanční krize v roce 2008. Tvrzení, že hodnota zemědělské půdy v čase neklesne podporuje také hodnota půdy například v Rakousku či Německu, kde je stále průměrná hodnota půdy oproti České republice dvojnásobná. V kú Hvozdec u Veverské Bítýšky na LV 124 se jedná o tyto pozemky: Parc. č. 582 – 2 687 m² – orná půda. Celková výměra nabízené půdy je 2 687 m². V případě zájmu či dotazů mě neváhejte kontaktovat! V případě více zájemců bude upřednostněna nejvyšší nabídka. Hledáte však něco jiného? Zajímá Vás investice do zemědělské půdy? Chcete znát hodnotu Vašich zemědělských nemovitostí? Máte nevyhodně nastavenou pachtovní smlouvu? Zemědělské půdě se věnuji 10 let, neváhejte se proto na mne nezávazně obrátit zde nebo prostřednictvím mých webových stránek a rád Vám pomohu.

Fotodokumentace



Vzorek č. 4

Prodej, Pozemek, 43555 m², Lažánky, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lažánky, okres Brno-venkov	Cena dle KS	2 179 750 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2025	Číslo řízení	V-9795/2025-703
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	43 555 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Na prodej nabízíme soubor zemědělských pozemků ve výlučném vlastnictví zapsaný na LV 906 v katastrálním území Lažánky u Veverské Bítýšky, okres Brno-venkov. Pozemky se nacházejí v obci Lažánky a tvoří je celkem 11 parcel. Konkrétně se jedná o tyto parcely: 4115, 4278, 4307, 4514, 4545, 4576, 4617, 4673, 4689, 4788 a 4899. Všechny jsou nabízeny ve 100% vlastnictví. Celková výměra pozemků je 43 555 m a tvoří ji: 38 962 m orné půdy, 3 657 m trvalého travního porostu, 936 m ostatní plochy. Staňte se členem MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Pro nezávaznou poptávku využijte formulář dostupný na našich stránkách. Pokud máte zájem nebo dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. V uvedené ceně je již zahrnuta provize. Součástí prodeje je také zpracování administrativy a související právní služby. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Fotodokumentace

