

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062733/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Exekutorský úřad Litoměřice Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 566/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Moravské Bránice / Neslovice, okres Brno-venkov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.07.2025
Zpracováno ke dni:	30.07.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny:

- 1) pozemku parc. č. 1191/32, 1195 v obci Moravské Bránice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Bránice, zapsáno na listu vlastnictví č. 155;

a

- 2) spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 k pozemku parc. č. 3674 v obci Neslovice, okres Brno-venkov, katastrální území Neslovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 292.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekuečního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- usnesení č.j. 124 EX 566/25-132
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 02.07.2025
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 30.07.2025
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- územní plán obce Moravské Bránice
- územní plán obce Neslovice
- místní šetření ze dne 30.07.2025
- informace a údaje sdělené objednatelem

- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Moravské Bránice / Neslovice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Moravské Bránice / Neslovice
Ulice:	
Katastrální území:	Moravské Bránice / Neslovice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.07.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Moravské Bránice, LV č. 155

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice	1/1

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1191/32, 1195 v obci Moravské Bránice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Bránice, zapsáno na listu vlastnictví č. 155.

Neslovice, LV č. 292

Vlastnické právo:

Podíl:

Alexová Ivana Bc., Chřestová 257/10, 66491 Ivančice

1/4

Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice

3/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3674 v obci Neslovice, okres Brno-venkov, katastrální území Neslovice na listu vlastnictví č. 292.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Parc. č. 1191/32, 1195, k.ú. Moravské Bránice

Pozemek parc. č. 1191/32 o výměře 354 m² je v katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek. Pozemek plní funkci lesa. Na pozemku se nachází akátový lesní porost, stáří 71 roků.

Dle územního plánu obce je pozemek regulován jako plochy lesní "NL".

Pozemek parc. č. 1195 o výměře 2042 m² je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek je využíván jako rekreační zahrada, patrně delší dobu neudržovaná, nesečená. Na pozemku se nacházejí náletová trvalé porosty bez významné hodnoty a dvě maringotky ve velmi špatném stavu. Inženýrské sítě jsou mimo dosah. Přístup je řešen po nezpevněné komunikaci, parkování je možné na pozemku. Pozemek se nachází v okrajové části obce Moravské Bránice, asi 1 km severozápadně od centra obce. V okolí se nenachází žádná zástavba, vzdáleněji jsou rekreační objekty.

Dle územního plánu obce je pozemek regulován jako plochy pro rodinnou rekreaci „RI“.

Pozemky na sebe vzájemně navazují.

Parc. č. 3674, k.ú. Neslovice

Pozemek parc. č. 3674 o výměře 2994 m² je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek je využíván k zemědělské činnosti a je intenzivně obhospodařován.

Dle územního plánu obce je pozemek regulován jako plochy ZPF – orná půda "PZo".

--

Součástí pozemků (mimo trvalé porosty) a příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena, práva, závady nebo jiná omezení mající vliv na obvyklou cenu nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.07.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

I. Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Moravské Bránice

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 216,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 774,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,859}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,765$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,657$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,765$$

1. LV č. 155

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,765$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,765 = 0,765$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 774,-	0,765	0,300	407,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1195	2 042	407,13	831 359,46
Stavební pozemek - celkem			2 042		831 359,46

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1191/32	1J9	354	3,44		3,44	1 217,76
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 354 m ²							1 217,76

1.2. Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * B_a * Z$				Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový faktor fa	Cena
AK - trnovník akát, 1191/32				71	7	7,000	150 let (max 80)
	354	100	7,61	6,74		0,972	
$H_a = [(7,61 - 6,74) * 0,972 + 6,74] * 7,00 * 100 \% = 5,3099 \text{ Kč/m}^2$							1 879,70
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,955	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000	
AK - trnovník akát - celkem					=		1 795,11
Celkem - lesní porosty [Kč]					=		1 795,11
Lesní porost					=		1 795,11 Kč

1.3. Náletový porost

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 1195

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,042\text{ m}^2 * 16,23\text{ Kč/m}^2$	=	33 141,66
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K_z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	22 867,75

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	22 867,75
---	---	-----------

Náletový porost	=	22 867,75 Kč
-----------------	---	--------------

LV č. 155 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

832 577,22 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Lesní porost

1 795,11 Kč

1.3. Náletový porost

22 867,75 Kč

Porosty na pozemku – celkem

+ 24 662,86 Kč

LV č. 155 - cena zjištěná celkem	=	857 240,08 Kč
----------------------------------	---	---------------

Neslovice

1. LV č. 292 - podíl id. 3/4

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	40,00%
---	--------

Celková úprava ceny:	40,00 %
----------------------	---------

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3674	20810	2 994	11,78	40,00	16,49	49 371,06

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem:	2 994 m ²	49 371,06
---------	----------------------	-----------

LV č. 292 - podíl id. 3/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	49 371,06 Kč
--	---	--------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 4
---------------------------------	---	-------

LV č. 292 - podíl id. 3/4 - cena zjištěná celkem	=	37 028,29 Kč
--	---	--------------

Výsledky analýzy dat

Moravské Bránice

1. LV č. 155

857 240,- Kč

Moravské Bránice - celkem:

857 240,- Kč

Neslovice

1. LV č. 292 - podíl id. 3/4

37 028,- Kč

Neslovice - celkem:

37 028,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

894 268,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

894 270,- Kč

II. Metoda tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

1.1.Pozemek parc. č. 1191/32 v katastrálním území Moravské Bránice

Moravské Bránice, Moravské Bránice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	354 m ²	les	-	akát, 71 let	-
1	Silůvky, okres Brno-venkov	545 m ²	les	-	dub, akát, lípa, 50-74 let	-
2	Silůvky, okres Brno-venkov	549 m ²	les	-	akát, 66 let	-
3	Dolní Kounice, okres Brno-venkov	794 m ²	les	-	akát, 65 let	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9,69 Kč	1	1	1	1	0.98	1	0.98	9,89 Kč
2	17,34 Kč	1	1	1	1	1	1	1	17,34 Kč
3	21,41 Kč	1	1	1	1	1	1	1	21,41 Kč
Celkem průměr									16,21 Kč
Minimum									9,89 Kč
Maximum									21,41 Kč
Směrodatná odchylka - s									5,84 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									10,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									22,06 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 &16,21 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \underline{\quad \quad \quad * 354 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\
 &= 5\,739 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Pozemek parc. č. 1191/32 v katastrálním území Moravské Bránice – celková cena po zaokrouhlení:

6 000 Kč

1.2.Pozemek parc. č. 1195 v katastrálním území Moravské Bránice

Moravské Bránice, Moravské Bránice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	2042 m ²	zahrada, rekreace	-	maringotky ve špatném stavu	-
1	Nádražní, Silůvky, okres Brno-venkov	608 m ²	zahrada, rekreace	elektřina, studna	skleník	-
2	Syrovce, okres Brno-venkov	250 m ²	zahrada, rekreace	-	-	-
3	Moravský Krumlov, okres Znojmo	1800 m ²	zahrada, rekreace	elektřina na hranici pozemku, studna	kůlna	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	328,95 Kč	1	1.05	1	1.1	1.02	1	1.1781	279,22 Kč
2	316,00 Kč	1	1.05	1	1	1.01	1	1.0605	297,97 Kč
3	611,11 Kč	1.05	1	1	1.08	1.05	1	1.1907	513,24 Kč
Celkem průměr									363,48 Kč
Minimum									279,22 Kč
Maximum									513,24 Kč
Směrodatná odchylka - s									130,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									233,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									493,51 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – především má výhodnější plochu a je zde zavedena elektřina, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně lepší vlastnosti – především má výhodnější polohu a na hranici pozemku je elektřina, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

363,48 Kč/m²

* 2042 m²

= 742 219 Kč

Pozemek parc. č. 1195 v katastrálním území Moravské Bránice – celková cena po zaokrouhlení:

742 000 Kč

1. Pozemky parc. č. 1191/32, 1195 v katastrálním území Moravské Bránice – celková cena po zaokrouhlení:

748 000 Kč

2) Pozemek parc. č. 3674 v katastrálním území Neslovice

Neslovice, Neslovice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Neslovice, Neslovice, okres Brno-venkov	2994 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	3045 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
2	Nová Ves, okres Brno-venkov	2042 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-
3	Lukovany, okres Brno-venkov	1835 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49,26 Kč	1	1	1	1	1	1	1	49,26 Kč
2	76,52 Kč	1	1	1	1	1	1	1	76,52 Kč
3	76,29 Kč	1	1	1	1	1	1	1	76,29 Kč
Celkem průměr									67,36 Kč
Minimum									49,26 Kč
Maximum									76,52 Kč
Směrodatná odchylka - s									15,67 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									51,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									83,03 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$67,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 2994 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 201\,666 \text{ Kč}$$

2. Pozemek parc. č. 3674 v katastrálním území Neslovice – celková cena po zaokrouhlení:

202 000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení v tomto případě o 10%, jelikož se jedná o většinový podíl k zemědělským pozemkům.

2. Pozemek parc. č. 3674 v katastrálním území Neslovice – celková cena po zaokrouhlení – podíl id. 1/4

136 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

I. Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena

1) Moravské Bránice, LV č. 155

Moravské Bránice: 857 240,- Kč

2) Neslovice, LV č. 292 - podíl id. 3/4

Neslovice: 37 028,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 894 268,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 894 270,- Kč

II. Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

1) Moravské Bránice, LV č. 155

Moravské Bránice: 748 000,- Kč

2) Neslovice, LV č. 292 - podíl id. 3/4

Neslovice: 136 000,- Kč

Cena obvyklá - celkem: 884 000,- Kč

Cena obvyklá po zaokrouhlení: 884 000,- Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny:

- 1) pozemku parc. č. 1191/32, 1195 v obci Moravské Bránice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Bránice, zapsáno na listu vlastnictví č. 155;

a

- 2) spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 k pozemku parc. č. 3674 v obci Neslovice, okres Brno-venkov, katastrální území Neslovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 292.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

- 1) pozemek parc. č. 1191/32, 1195 v obci Moravské Bránice, okres Brno-venkov, katastrální území Moravské Bránice, zapsáno na listu vlastnictví č. 155

748 000,- Kč

Slovy: Sedm set čtyřicet osm tisíc korun českých

- 2) spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 k pozemku parc. č. 3674 v obci Neslovice, okres Brno-venkov, katastrální území Neslovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 292.

136 000,- Kč

Slovy: Jedno sto třicet šest tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2025

.....
Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 062733/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Lesní hospodářské osnovy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2025 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: afař pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583421 Moravské Bránice

Kat.území: 698890 Moravské Bránice

List vlastnictví: 155

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice	700707/4778	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1191/32	354	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1195	2042	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice,

RČ/IČO: 700707/4778

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor, EÚ Litoměřice 124 EX-566/2025 -20 ze dne 13.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:56:02. Zápis proveden dne 17.02.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-542/2025-831

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1191/32, Parcela: 1195

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-566/2025 -29 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:56:04. Zápis proveden dne 19.02.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1872/2025-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-566/2025 -29 ze dne 14.02.2025. Právní moc ke dni 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 09:33:20. Zápis proveden dne 14.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4025/2025-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2025 13:55:02

Obec: 583421 Moravské Bránice

List vlastnictví: 155

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Smlouva darovací ze dne 19.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2015 16:42:54.
Zápis proveden dne 11.09.2015.

Pro: Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice

RČ/IČO: 700707/4778

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1195	24168	2042

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

Vyhotoveno: 02.07.2025 14:01:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2025 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: af pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583481 Neslovice

Kat.území: 703729 Neslovice

List vlastnictví: 292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alexová Ivana Bc., Chřestová 257/10, 66491 Ivančice	715728/4035	1/4
Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice	700707/4778	3/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3674	2994	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město Albrechtice,
RČ/IČO: 700707/4778

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor, EÚ Litoměřice 124 EX-566/2025 -20 ze dne 13.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:56:02. Zápis proveden dne 17.02.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-542/2025-831

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu id. 3/4

Povinnost k

Bareš Leoš, Hašlerova 569/8, 79395 Město
Albrechtice, RČ/IČO: 700707/4778
Parcela: 3674

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-566/2025 -30 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:56:04. Zápis proveden dne 18.02.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1873/2025-703

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-566/2025 -30 ze dne 14.02.2025. Právní moc ke dni 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 09:33:20. Zápis proveden dne 14.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4027/2025-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2025 13:55:02

Obec: 583481 Neslovice

List vlastnictví: 292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPÚ Krajský poz. úřad pro Jmk, pob. Brno SPU--396205/2015 ze dne 14.09.2015. Právní moc ke dni 30.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2015 00:00:00. Zápis proveden dne 02.10.2015.

RČ/IČO: 715728/4035

700707/4778

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3674	20810	2994

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užíť pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

Ortofoto mapa

Parc. č. 1191/32, 1195, k.ú. Moravské Bránice

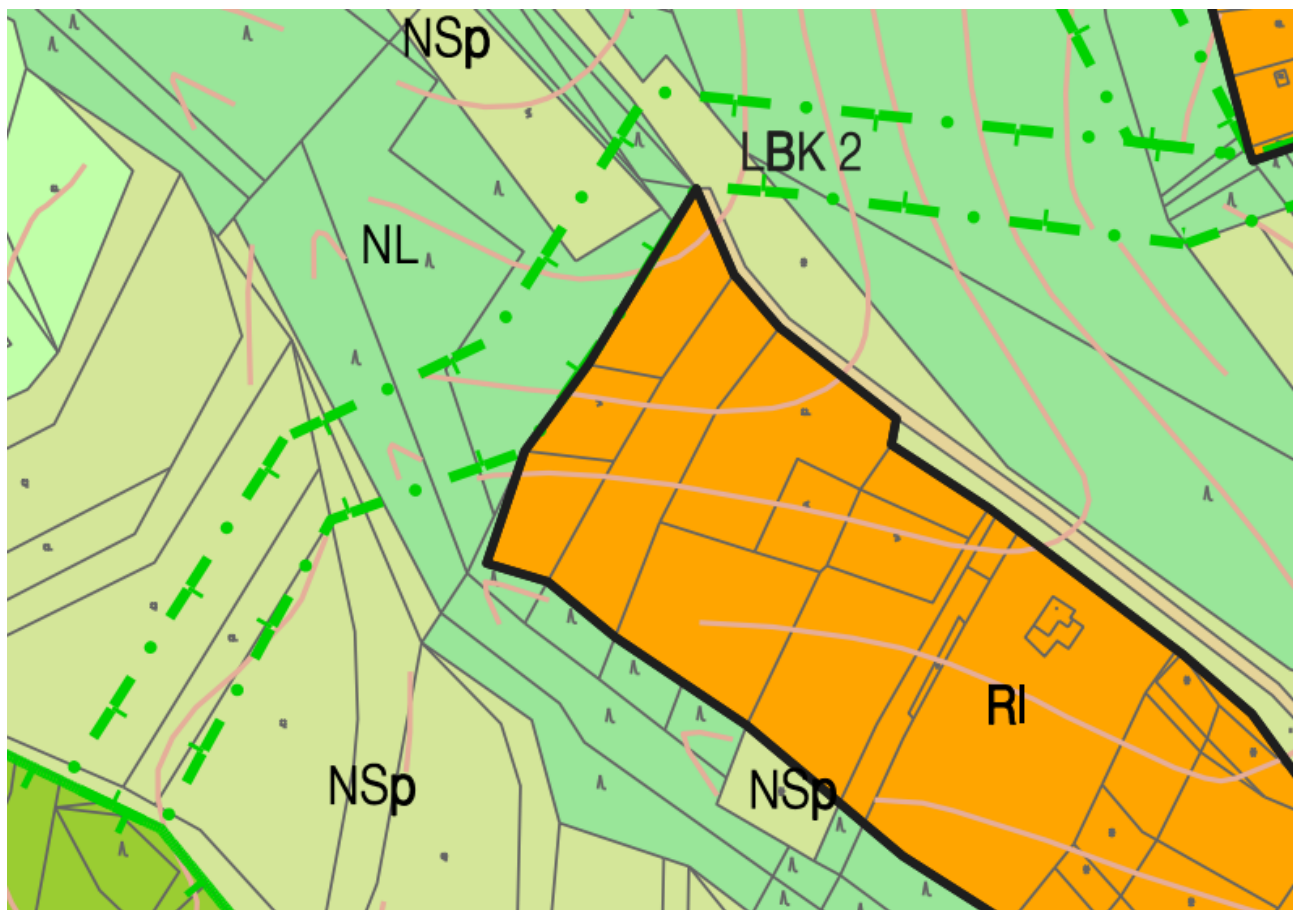


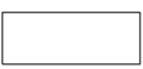
Parc. č. 3674, k.ú. Neslovice



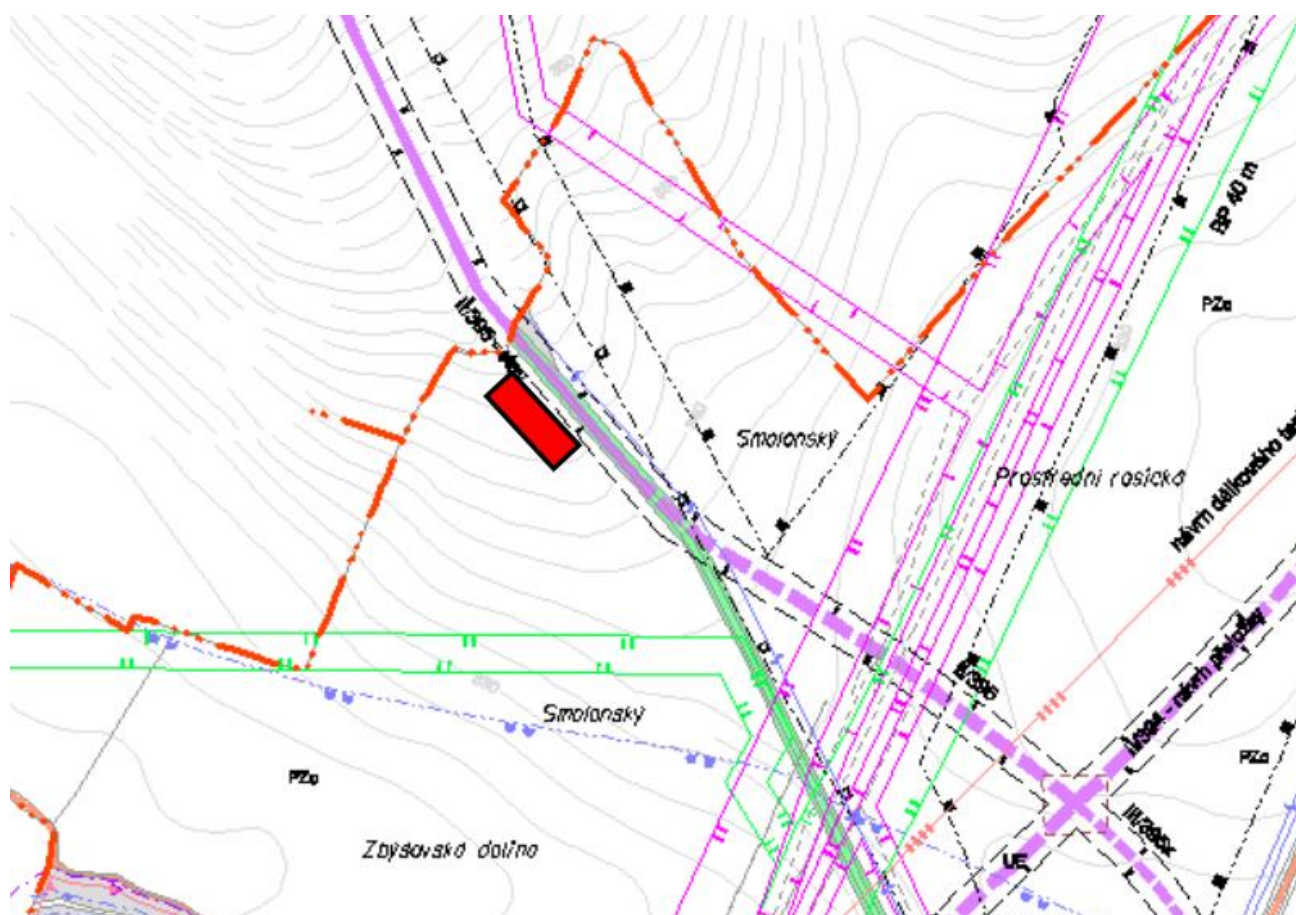
Výřez z územního plánu

Parc. č. 1191/32, 1195, k.ú. Moravské Bránice



URBANISTICKÁ KONCEPCE, KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY			
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	REZERVY	 hranice ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
PLOCHY REKREACE			
 RI	 RI		plochy pro rodinnou rekreaci
PLOCHY LESNÍ			
 NL			

Parc. č. 3674, k.ú. Neslovice

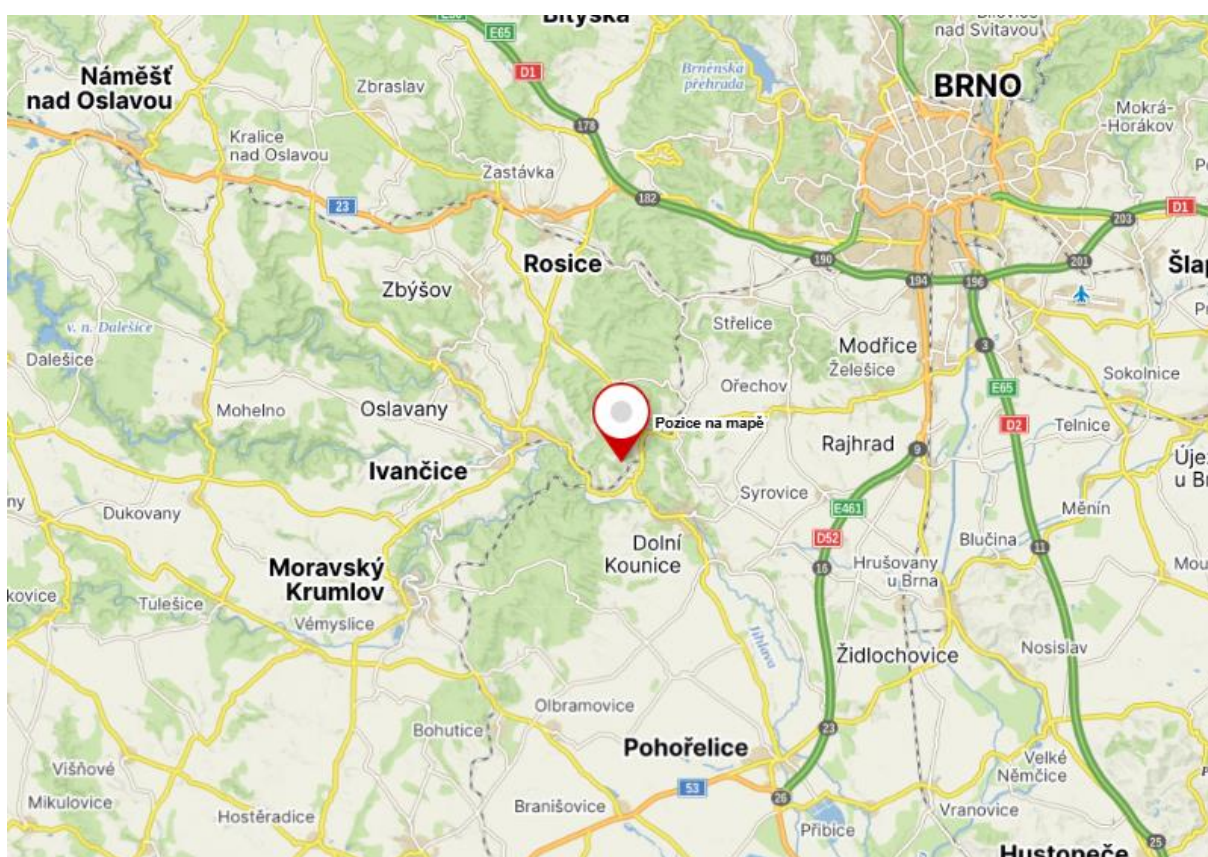
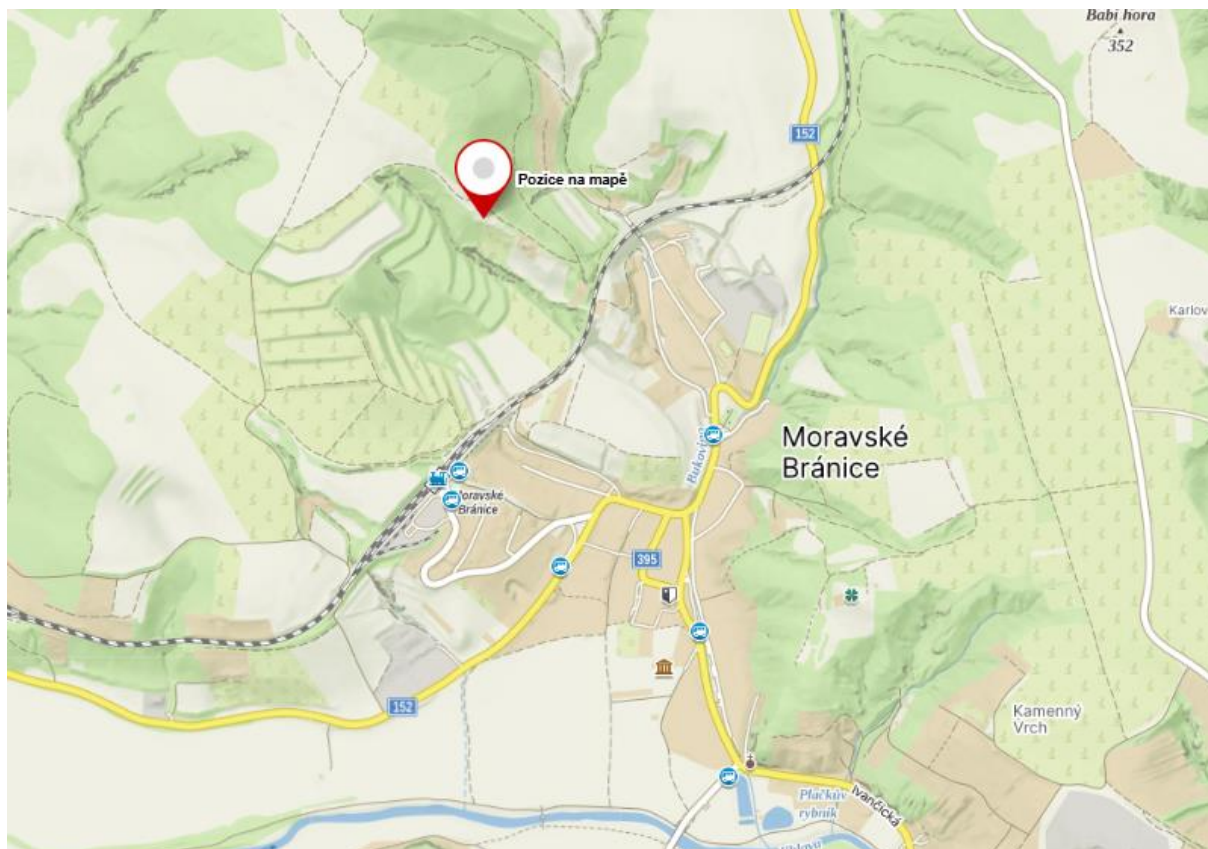


stav	návrh	územ. ochrana
PZO		

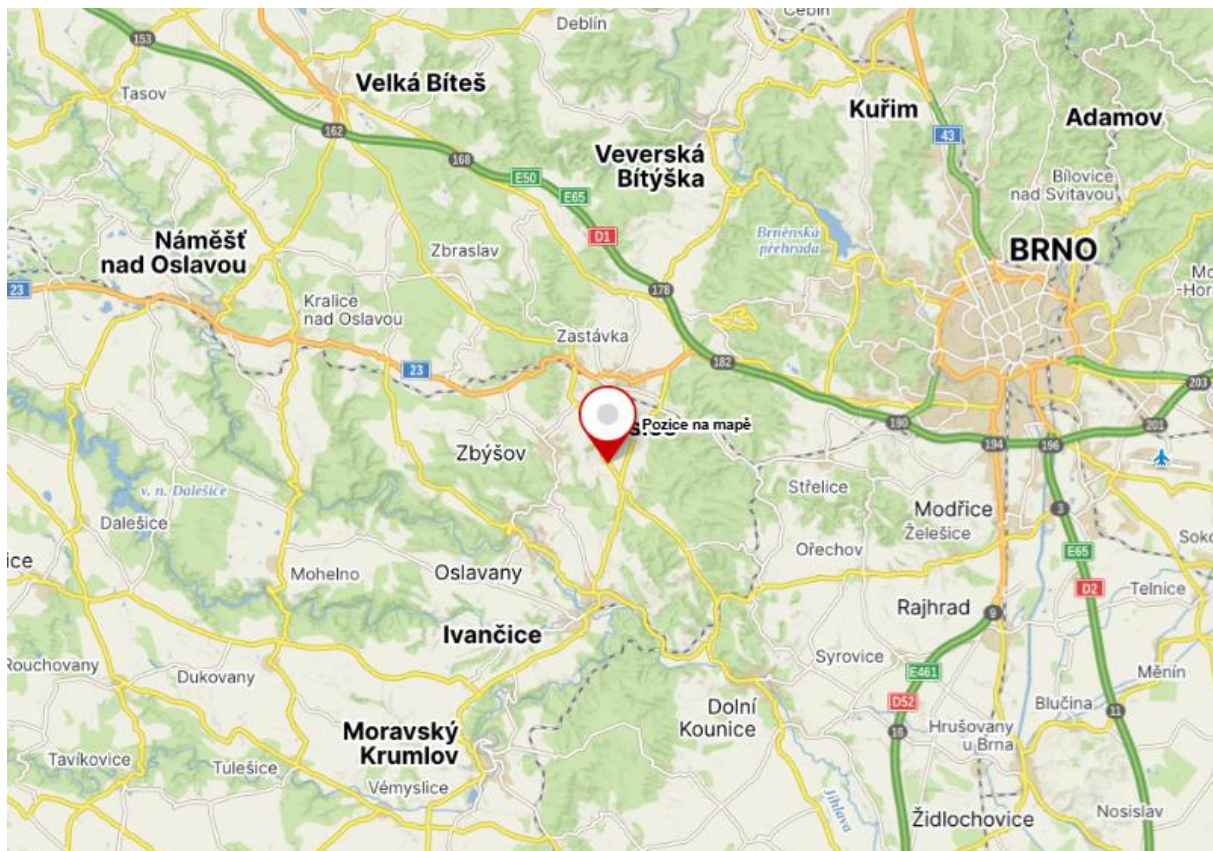
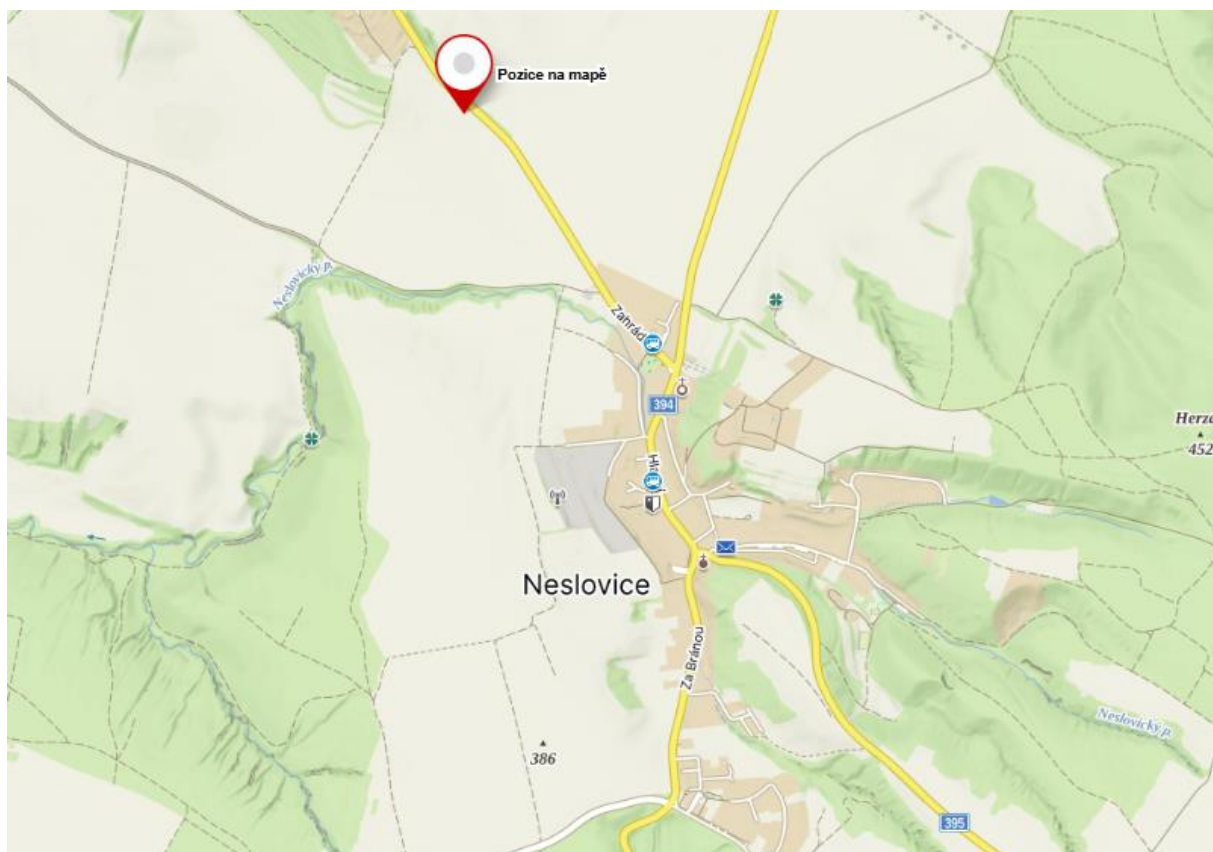
FUNKČNÍ REGULACE
plochy ZPF - orná půda

Situační mapa

Parc. č. 1191/32, 1195, k.ú. Moravské Bránice



Parc. č. 3674, k.ú. Neslovice



Lesní hospodářské osnovy

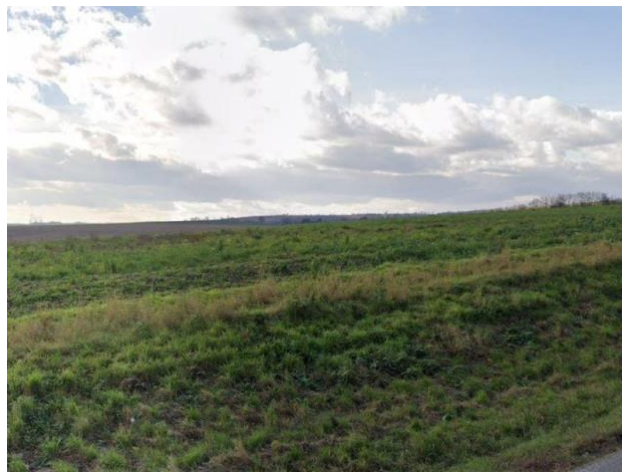
Oddělení: 112		Plocha: 58.35	LHC: 616814	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029		Majitel:																			
Díllec: H		Plocha: 3.30	Název: Zářizovací obvod Ivančice I.		LS(LZ): -																				
Porost: h		Plocha: 0.04	Kategorie/překryv: 21a	Zvl.st.: 1	LO: 33	Pásmo ohrožení: D	OLH: 1	Úsek: 1																	
Popis porostu: Porost v enklávě akátového lesa.																									
Porost.k.: 8		Plocha: 0.04	LT: 1J9	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 698890	Název k.ú.: Moravské Bránice																			
Popis porostní skupiny: V roklině mezematé.																									
Eláž: 8		Parc. plocha etáže: 0.04		Skut. plocha etáže: 0.04		Kód majetku: 1292		Model. těž. %: 0		Obmytí/obnovní doba: 150/50		% MZD:													
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stžkmeny (m³ b.k.)	Objem AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha		Celkem	nař. nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem nař. nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha	
17	71	7	AK	100	26	16	0.37	16	7	C		0	100	4				0							Celkem:
			Celkem:		100																				

Fotodokumentace předmětu ocenění

Parc. č. 1191/32, 1195, k.ú. Moravské Bránice



Parc. č. 3674, k.ú. Neslovice



Srovnávané nemovitosti – parc. č. 1191/32, k.ú. Moravské Bránice

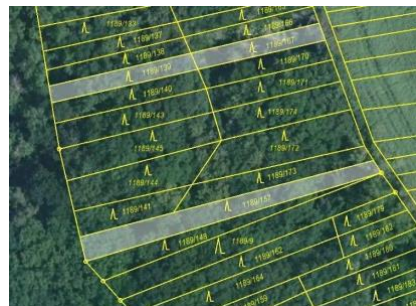
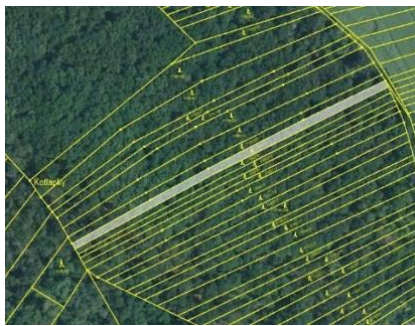
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

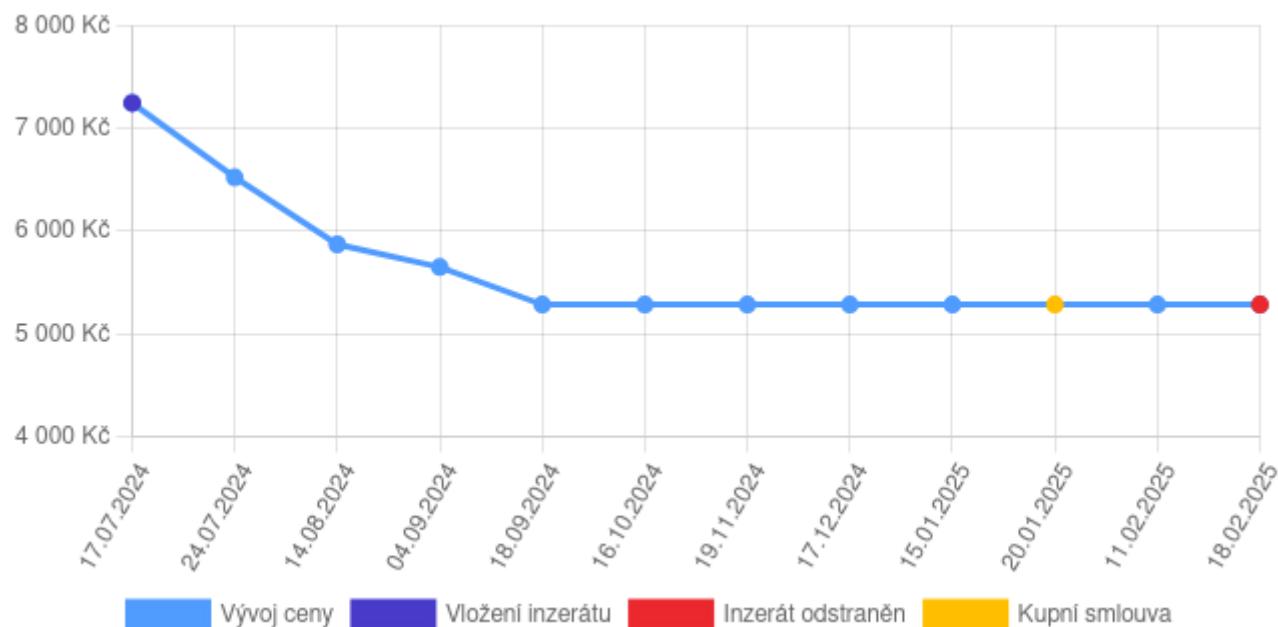
Lokalita	Silůvky, okres Brno-venkov	Cena dle KS	5 282 Kč
Právní účinky ke dni	20.01.2025	Číslo řízení	V-770/2025-703
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	545 m ²	Využití pozemku	Les

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Silůvky v okrese Brno-venkov vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 411 pod parcelními čísly: Parcela č. 1189/139 - o celkové výměře 182 m² Parcela č. 1189/167 - o celkové výměře 168 m² Parcela č. 1189/245 - o celkové výměře 125 m² Parcela č. 1189/253 - o celkové výměře 70 m² Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby.

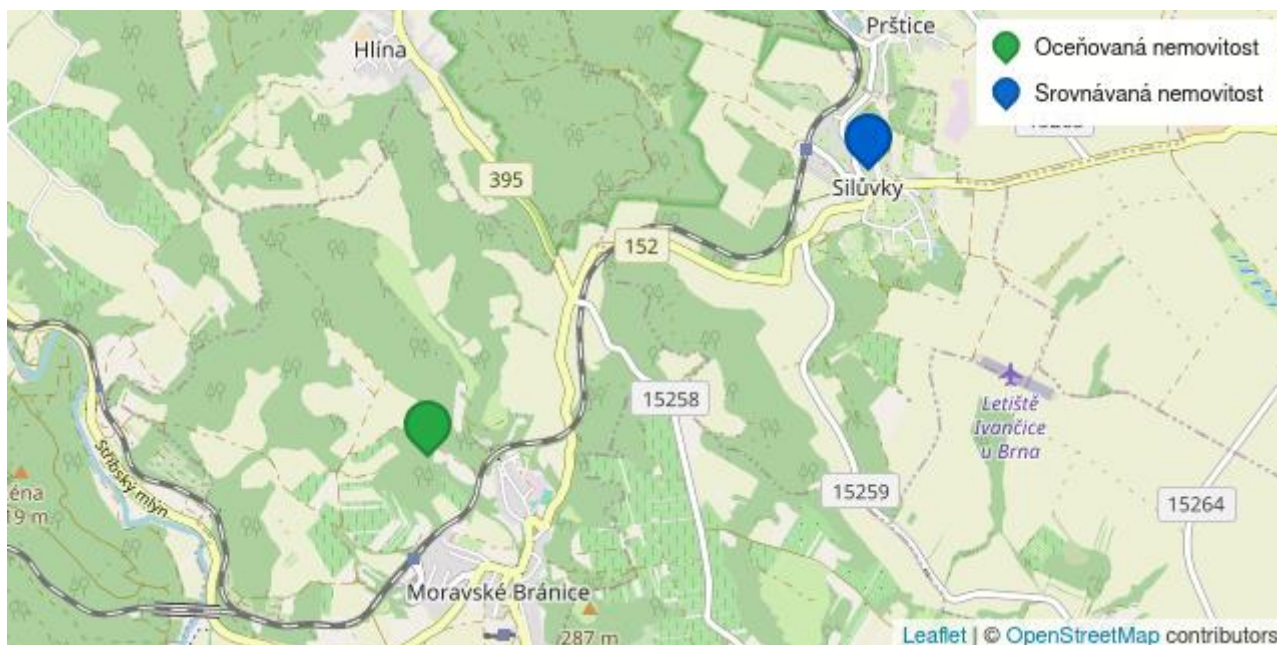
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

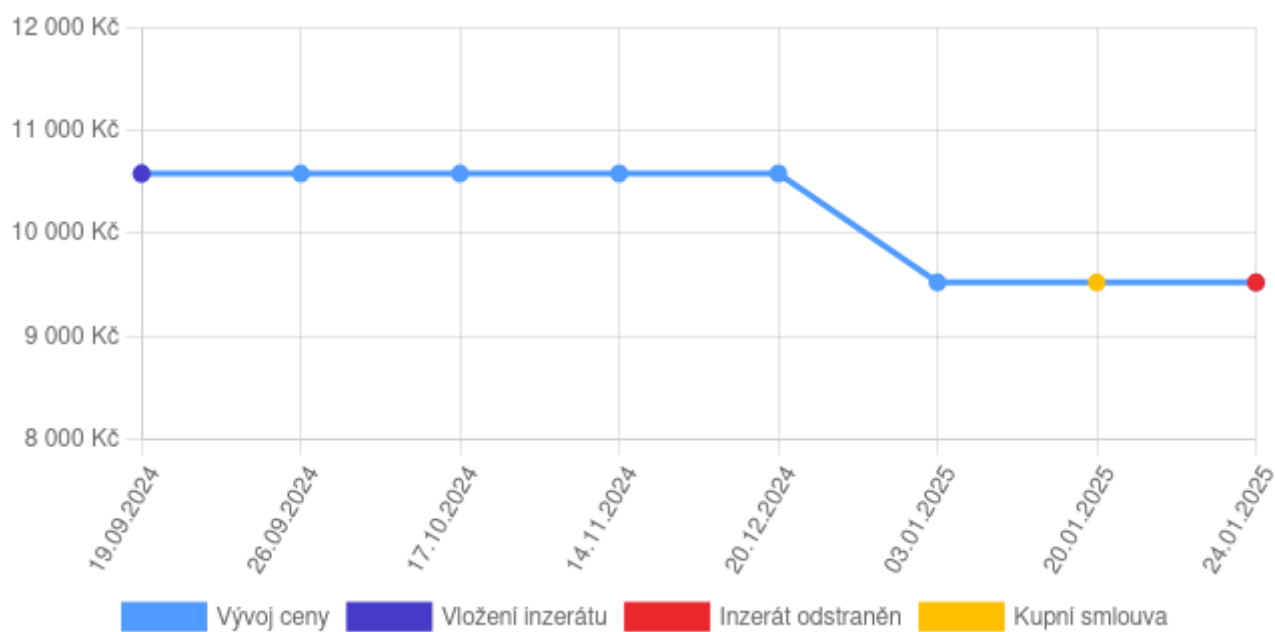
Lokalita	Silůvky, okres Brno-venkov	Cena dle KS	9 522 Kč
Právní účinky ke dni	20.01.2025	Číslo řízení	V-803/2025-703
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	549 m ²
Využití pozemku	Les		

Hledáte svůj vlastní les? Chcete mít 100% vlastnictví bez spoluvlastníků? V okrese Brno-venkov, konkrétně v katastrálním území Silůvky, nabízíme jedinečné pozemky, které vám poskytnou plnou kontrolu nad vaším majetkem. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Silůvky: parc. č. 1065/23 - výměra 159 m² parc. č. 1065/36 - výměra 390 m². Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem.

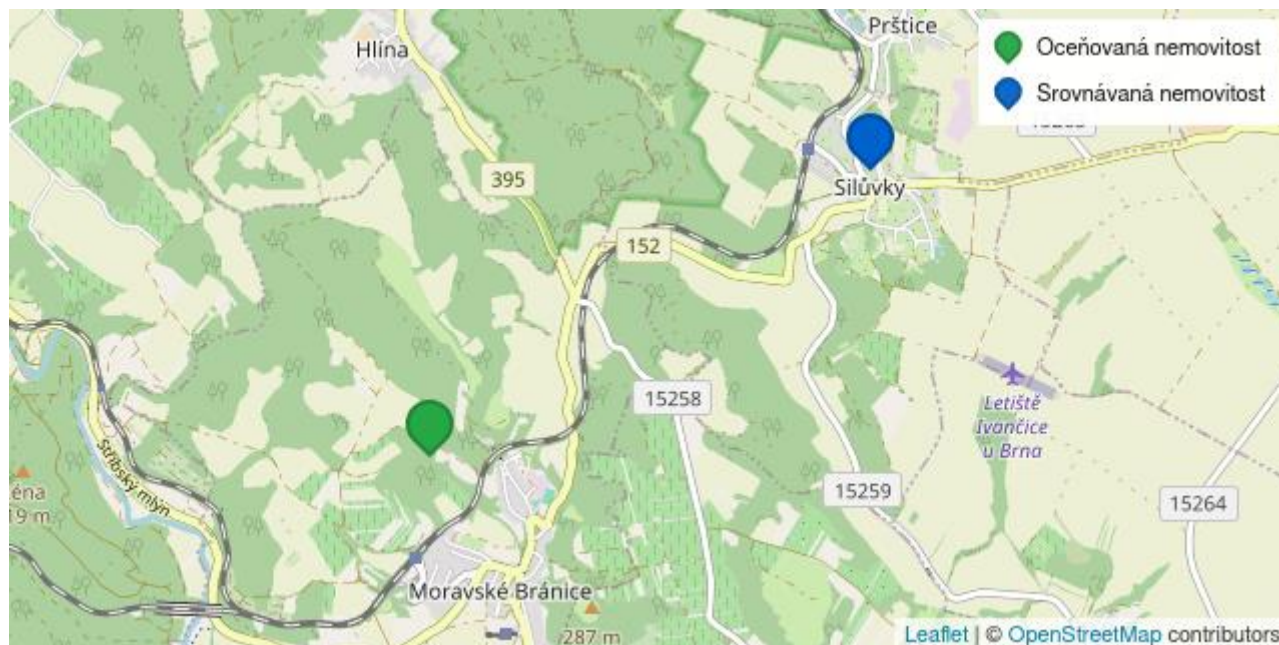
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

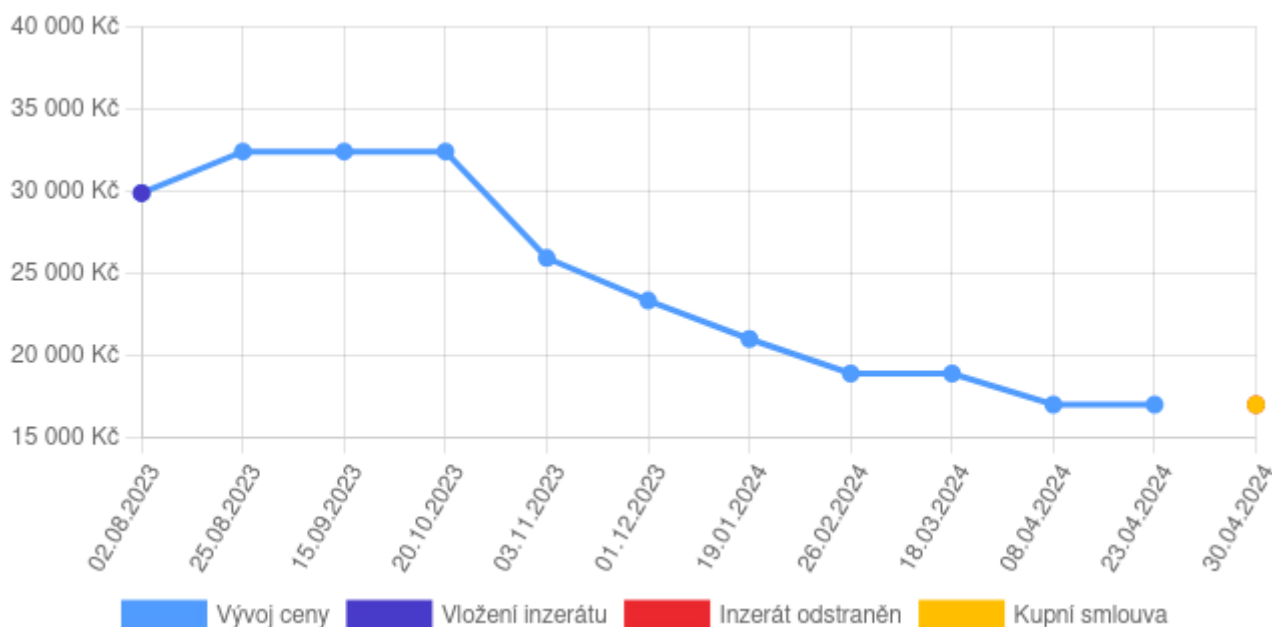
Lokalita	Dolní Kounice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	17 001 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2024	Číslo řízení	V-6548/2024-703
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	794 m ²
Využití pozemku	Les		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Dolní Kounice v okrese Brno-venkov vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 524 pod parcelními čísly: Parcela č. 811/2 - o celkové výměře 62 m² Parcela č. 3325/2 - o celkové výměře 708 m² Parcela č. 3325/2 - o celkové výměře 24 m² GPS: 49°3'52.63"N 16°28'56.90"E Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

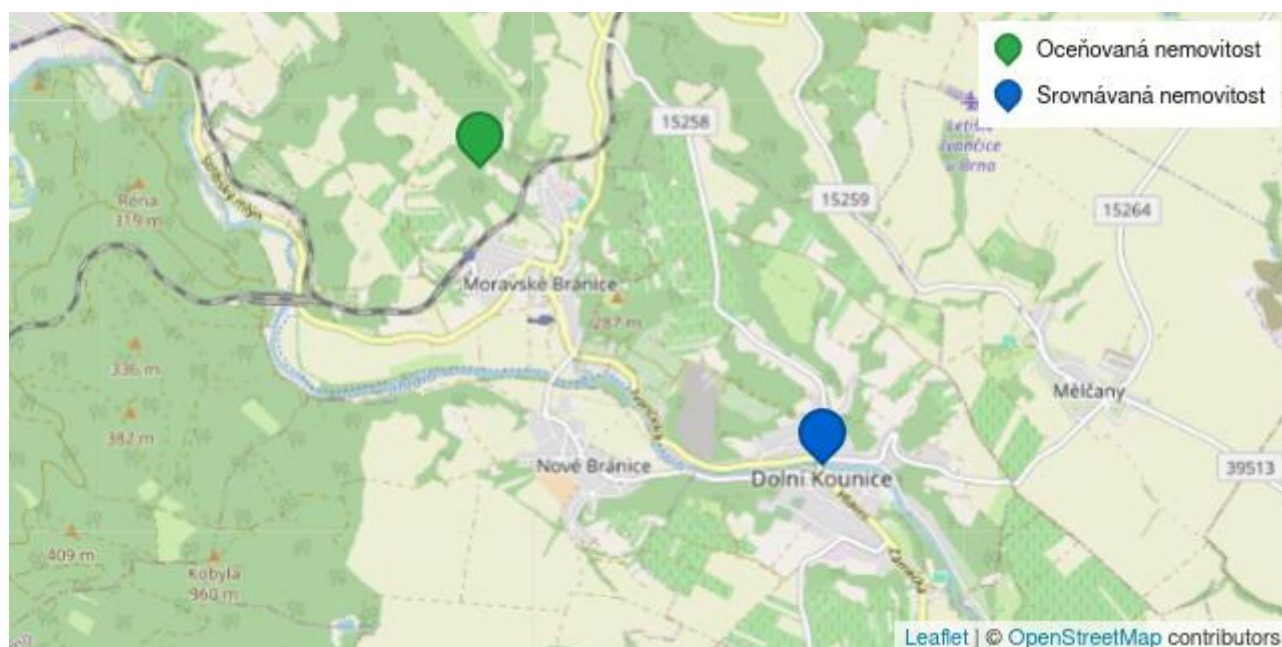
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – parc. č. 1195, k.ú. Moravské Bránice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

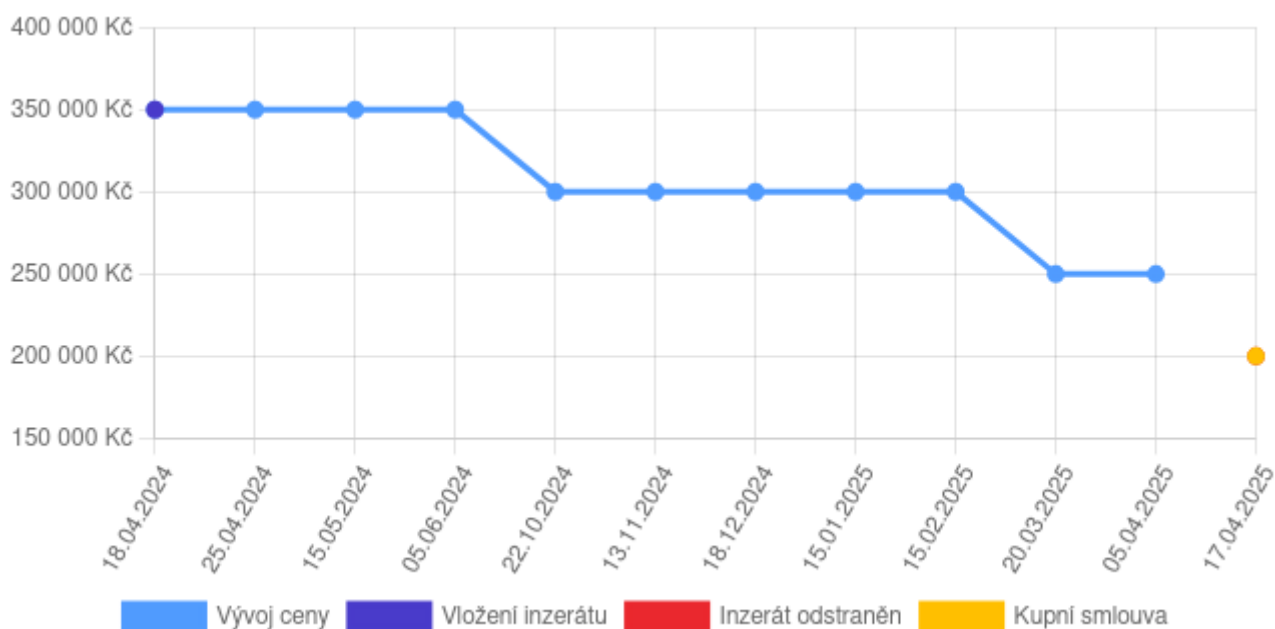
Lokalita	Nádražní č.p. 111, Silůvky, okres Brno-venkov	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2025	Číslo řízení	V-5924/2025-703
Poznámka k ceně	cena včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu.	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	608 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji krásně udržovanou zahradu o výměře 608 m² v obci Silůvky. Zahrada je oplocena, přístup k ní je z mírného kopečka po zpevněné panelové cestě, vstupuje se uzamykatelnou brankou. Šířka parcely je 6 m, délka cca 100 m. Po okraji zahrady je chodníček z betonové dlažby, dále je zřízena přípojka elektřiny (230V i 400V) a plně funkční studna, v horní části je umístěný skleník, viz fotografie. Na zahradě je několik ovocných stromů, největší třešeň, dále např. jabloně, ryngle. Zahrada se nachází dle územního plánu v plochách nezastěveného území a vodních plochách a dle dnešního vyjádření územního plánování Šlapanice, zde není přípustné umístit vůbec nic, žádnou stavbu, chatičku, pergolu apod., max malinkou kůlničku např. 1 x 2 m² na nářadí. V těsné blízkosti zahrady se nachází dvě parkoviště zajišťující pohodlné parkování a vlakové nádraží. Díky dráze, která prochází obcí Silůvky je možné a výhodné dopravovat se na zahradu také právě vlakem, např. z Brněnského hlavního nádraží trvá cesta vlakem až k zahradě pouhých 30 min.

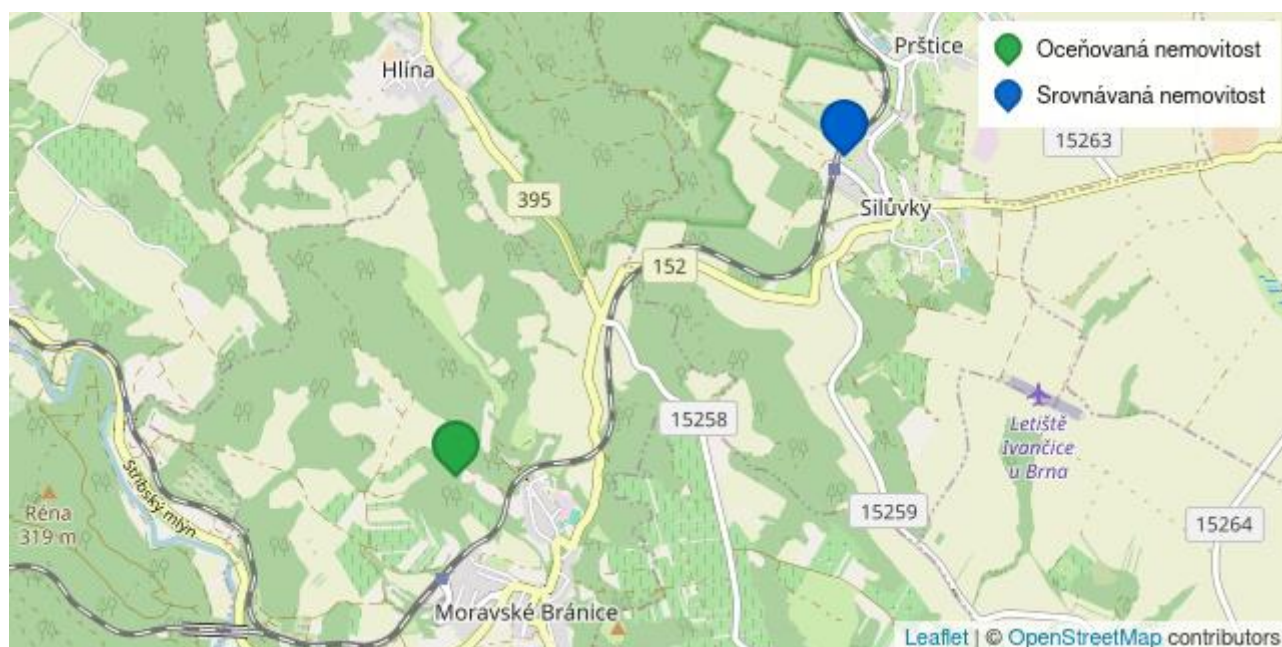
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

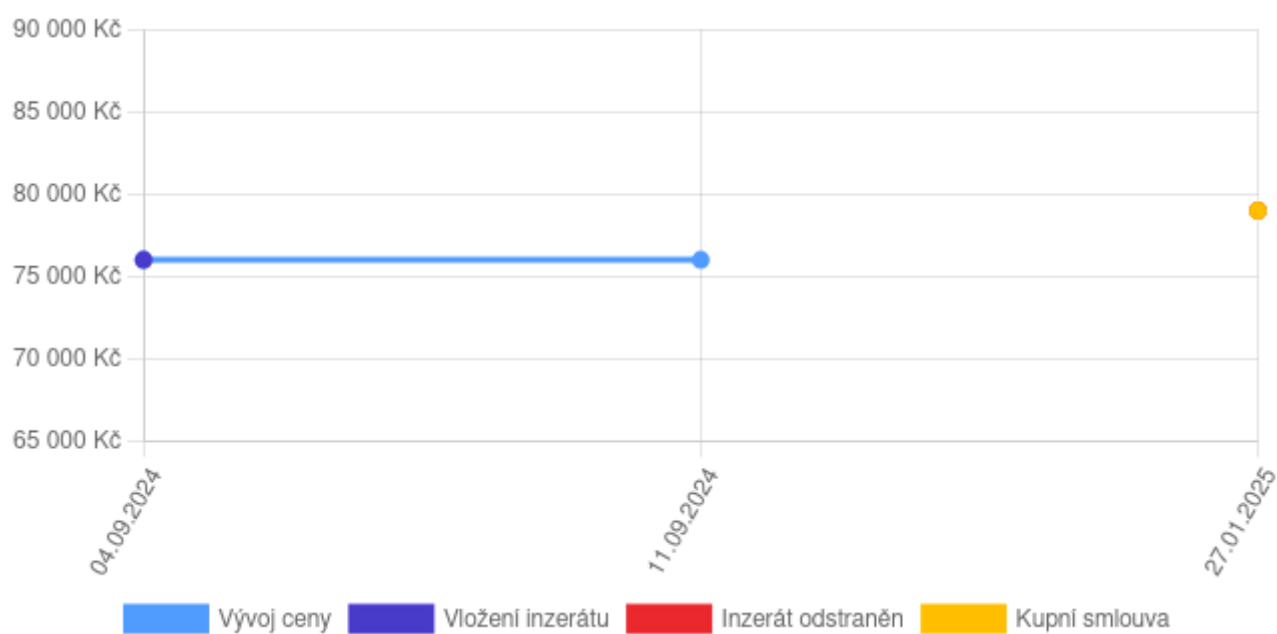
Lokalita	Syrovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	79 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.01.2025	Číslo řízení	V-1124/2025-703
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	250 m ²

Pozemek parc. č. 4242 (trvalý travní porost) je mírně svažitý, výměra 250 m², neudržovaný, zarostlý většinou trávou, několika náletovými keři (šeřík, akát), v horní části pozemku se nachází jedna vzrostlá tůje. V horní části pozemku se nachází malá hromada ztrouchnivělých dřevěných prken. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/43347>

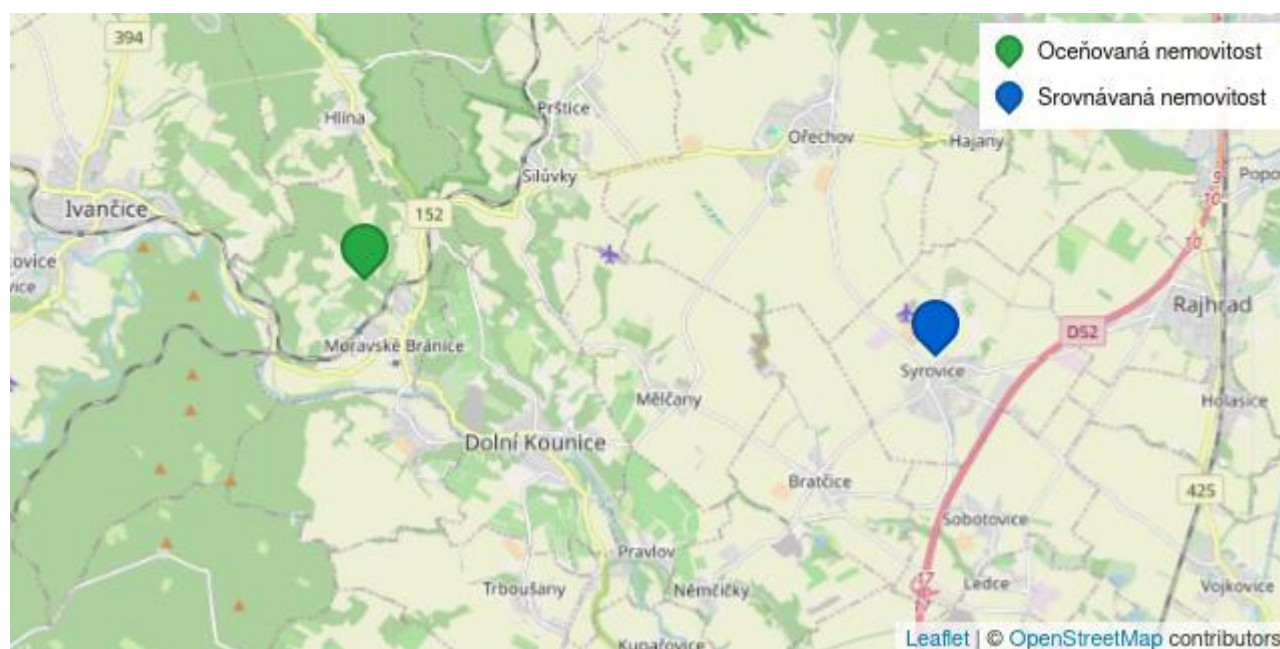
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

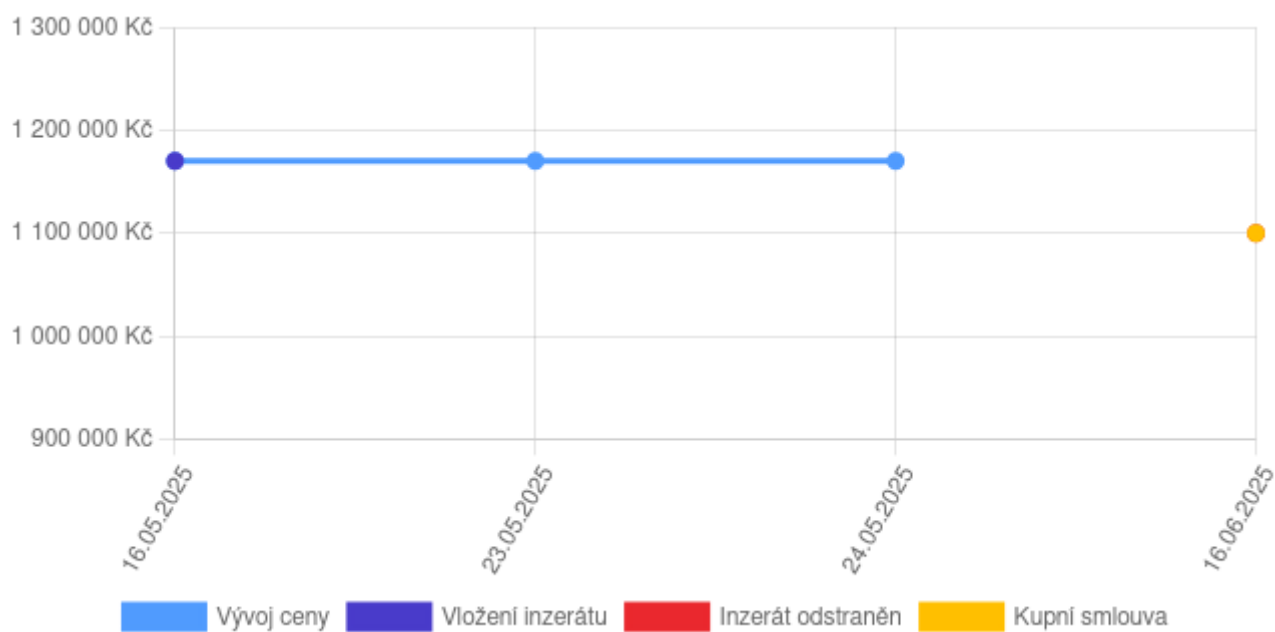
Lokalita	Moravský Krumlov, okres Znojmo	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.06.2025	Číslo řízení	V-5157/2025-713
Poznámka k ceně	Celková cena je konečná, včetně právního servisu, provize, DPH a všech poplatků. Je však také možné o ni jednat - pro více informací nás kontaktujte.		
Přípojky	Ano	Elektřina	230V
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	1 800 m ²
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice		

Máme pro Vás zahradu v Moravském Krumlově v lokalitě v Liškách o celkové výměře 1.800 m² dle výměry na platném listu vlastnictví, nacházející se na pěkném vyvýšeném místě s krásným výhledem na kapli sv. Floriana a do údolí na město. Zahrada je zatravněná, částečně oplocená, jsou zde vzrostlé ovocné stromy, studna a zděná kůlna na nářadí. Na hranici pozemku je přivedena elektřina. Zahrada leží nad městem ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra města. K pozemku vede šterková cesta. Dostanete se tam pohodlně i pěší cestou zámeckým parkem. Moravský Krumlov je městečko s rozšířenou působností a žije zde asi 5.677 obyvatel. Vládne zde klid a pohoda. Pořádá se zde spousta kulturních i sportovních akcí. Z Moravského Krumlova je autem cca 50 km do Brna, Znojmo je cca 35 km a Ivančice cca 11 km. Využít lze i vlakovou dopravu a IDOS. Při osobní prohlídce nejlépe oceníte polohu tohoto pozemku a atmosféru místa. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitní makléřku.

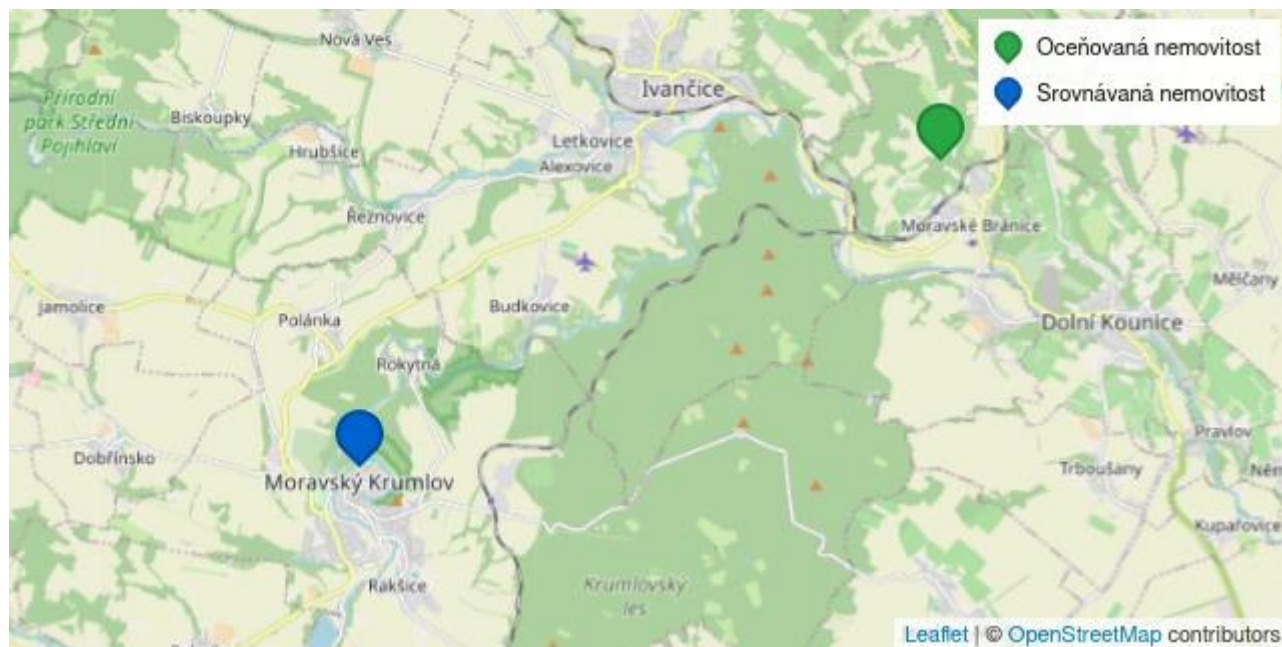
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – parc. č. 3674, k.ú. Neslovice

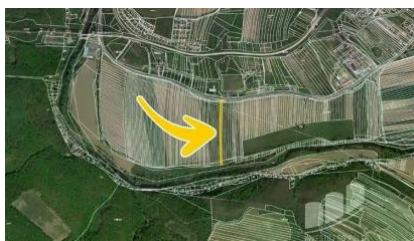
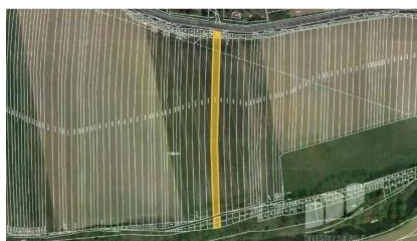
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

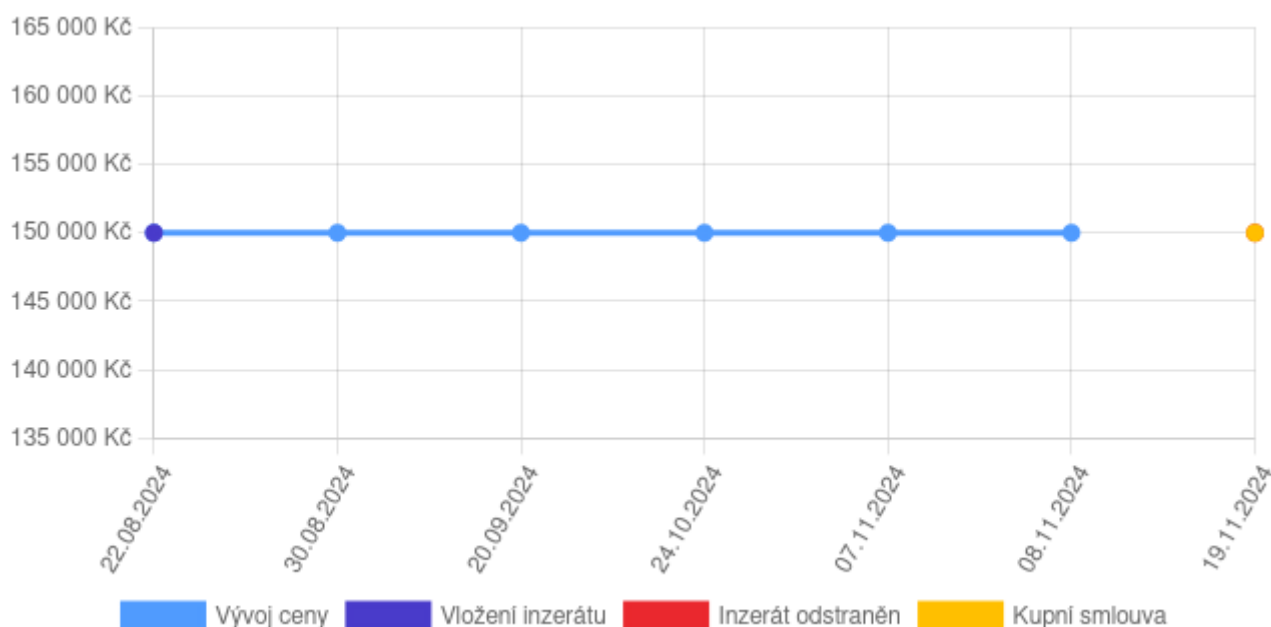
Lokalita	Moravské Bránice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	150 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.11.2024	Číslo řízení	V-17429/2024-703
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	3 045 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Moravské Bránice, LV č. 1463 o výměře 3045 m². Parcela č. 1551/15 - o výměře 157m² (Ostatní plocha) Parcela č. 1552/58 - o výměře 2823m² (Orná půda) Parcela č. 1621/52 - o výměře 43m² (Ostatní plocha) Parcela č. 1621/53 - o výměře 15m² (Ostatní plocha) Parcela č. 1621/54 - o výměře 7m² (Ostatní plocha) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

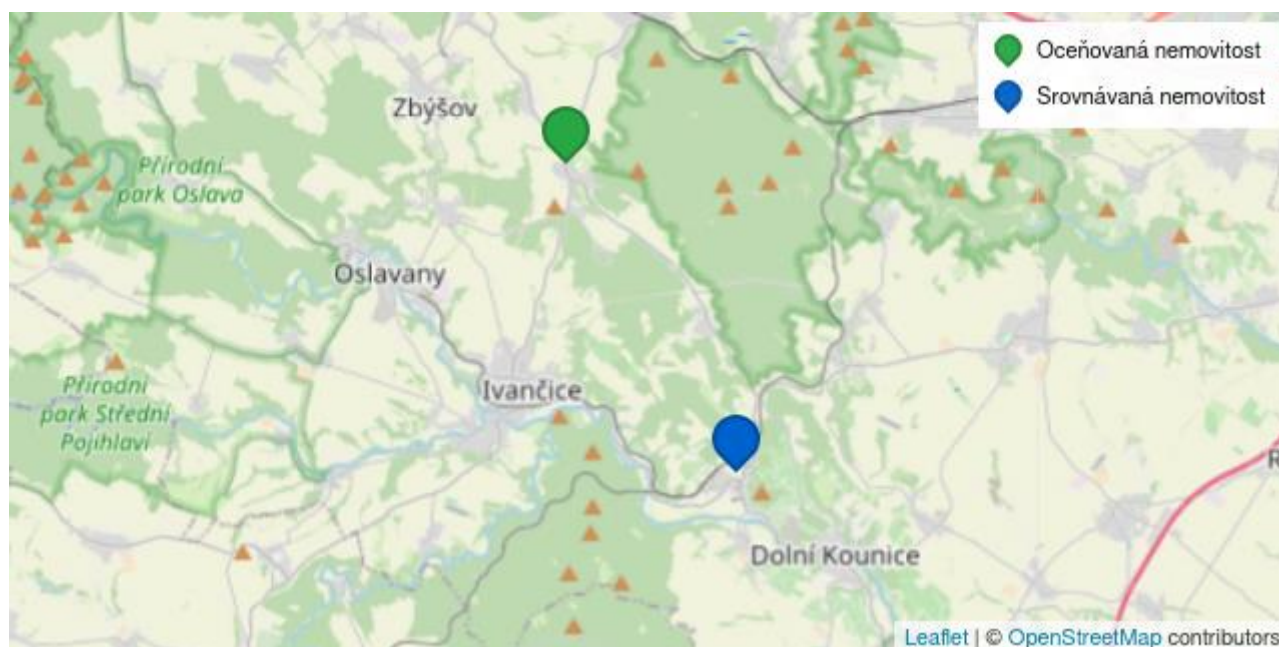
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



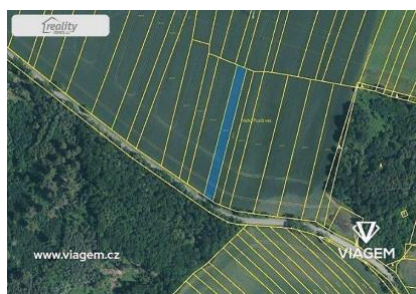
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

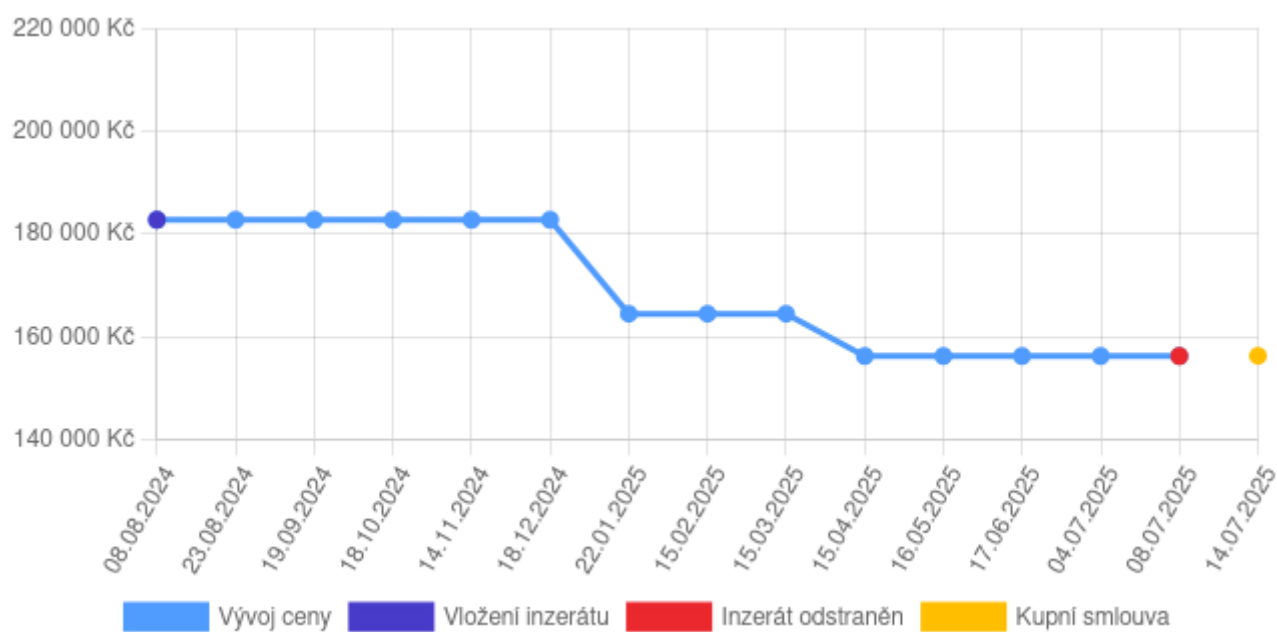
Lokalita	Nová Ves, okres Brno-venkov	Cena dle KS	156 263 Kč
Datum podpisu KS	14.07.2025	Číslo řízení	V-10718/2025-703
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	2 042 m ²	Svažitost pozemku	Rovinatý
Využití pozemku	Orná půda		

Hledáte ideální investici do zemědělství? Chcete mít jistotu, že vaše peníze budou chráněny před inflací? Nabízíme vám jedinečnou příležitost vlastnit vysoce kvalitní ornou půdu v okrese Brno-venkov, konkrétně v katastrálním území Nová Ves u Oslavan. Pozemky mají vysokou bonitu a rovinatý terén, který nabízí ideální podmínky pro efektivní zemědělské využití. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Nová Ves u Oslavan: - parc. č. 843/114 - výměra 2042 m² S tímto pozemkem získáte 100% vlastnictví bez spoluvlastníků, což vám zaručuje plnou kontrolu nad vaší investicí. Ceny zemědělské půdy stabilně rostou, což činí tuto investici nejen bezpečnou, ale i výhodnou. Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR: - parc. č. 843/114 - výměra 2 042 m² - hospodařící Libor Čech hospodaří na 1 998 m²

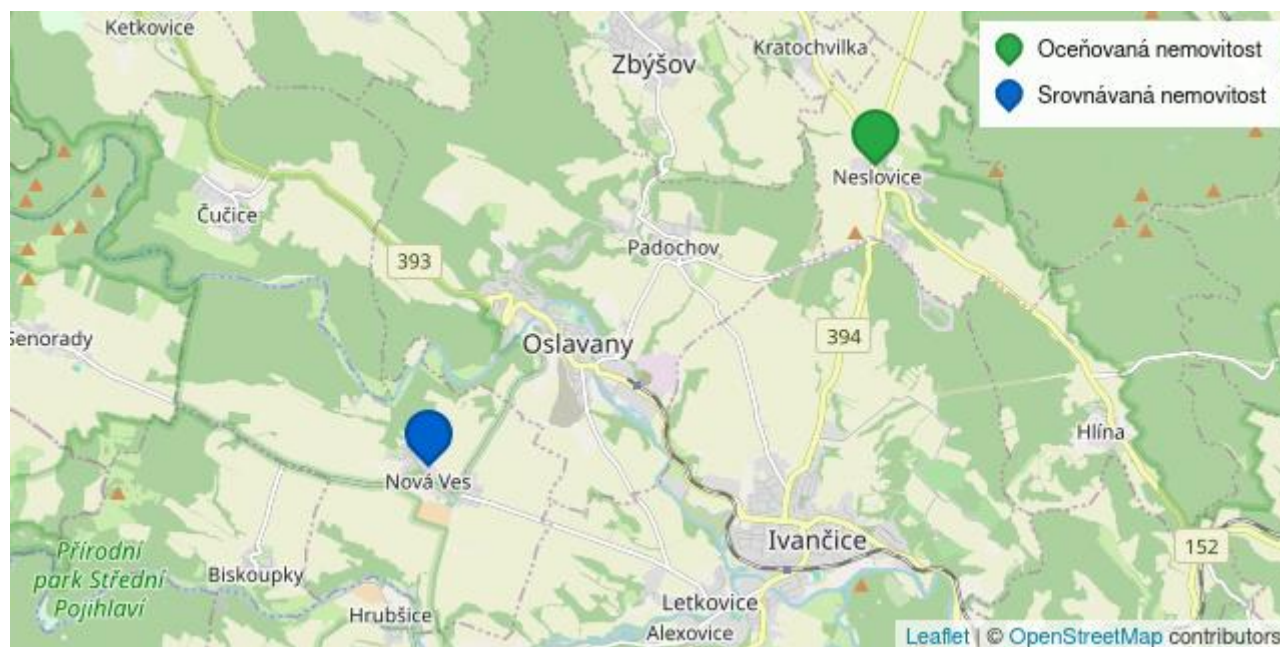
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



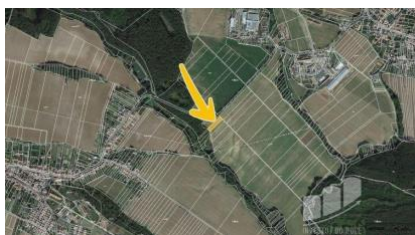
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

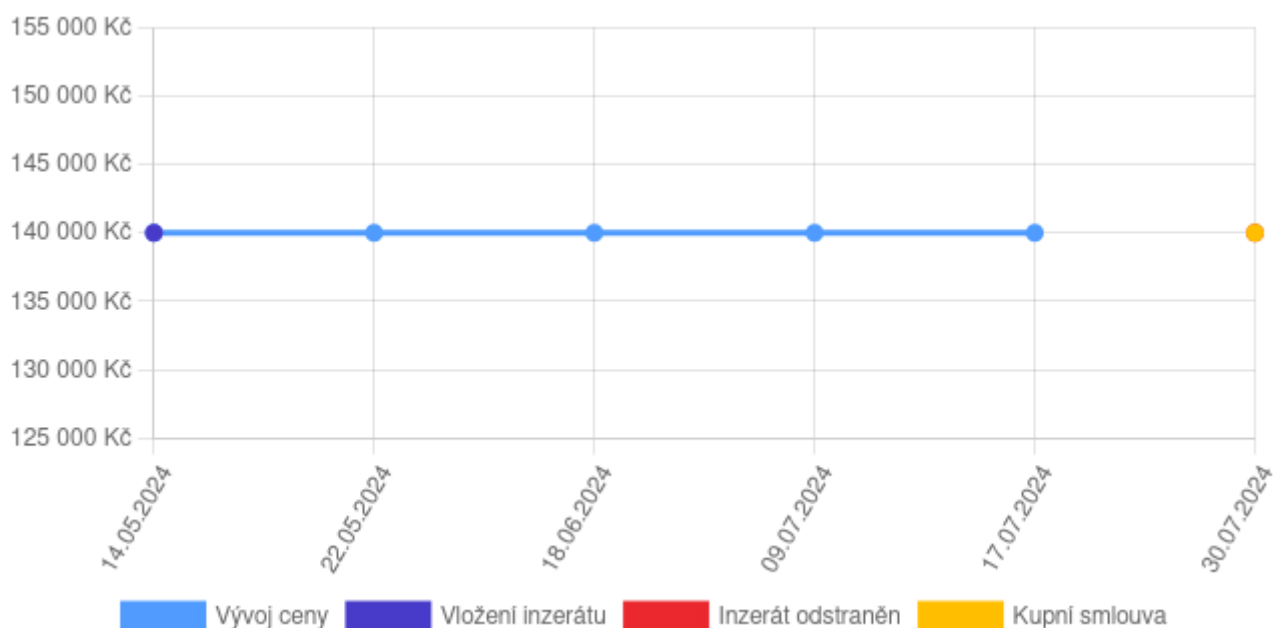
Lokalita	Lukovany, okres Brno-venkov	Cena dle KS	140 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.07.2024	Číslo řízení	V-11536/2024-703
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 835 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Lukovany, LV 291 o výměře 1835 m². Parcela č. 4034 - o výměře 1835 m² (orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

