

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 095577/2025

o ceně pozemku parc. č. 7821 a pozemku parc. č. 8801 zapsaných na LV č. 2813 v k. ú. Kobylí na Moravě, obec Kobylí, okres Břeclav, kraj Jihomoravský.



<b>Objednatel posudku:</b>	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČ: 66240697
<b>Účel posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekučního řízení č. j. 006 EX 917/25
<b>Datum ocenění:</b>	10. prosince 2025, k datu místního šetření
<b>Posudek vypracoval:</b>	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
<b>Datum vyhotovení:</b>	9. února 2026

Počet stran: 33 (z toho 20 stran příloh)

Vyhotovení č.1 z celkových 1

## Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
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
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	4
3.2 MÍSTOPIS .....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDEM K OBCI .....	5
3.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	5
3.5 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOBYLÍ .....	5
3.6 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ .....	5
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>6</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU CENOU/TRŽNÍ HODNOTOU .....	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	7
4.2.1 Porovnávací databáze .....	7
4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemku parc. č. 8801 .....	8
4.2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemku parc. č. 7821 .....	9
<b>5. PRÁVA A ZÁVADY .....</b>	<b>10</b>
<b>6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>11</b>
6.1 KONTROLA POSTUPU .....	12
<b>7. ZÁVĚR .....</b>	<b>13</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 2813 V K. Ú. KOBYLÍ NA MORAVĚ</b>	<b>14</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....</b>	<b>16</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI .....</b>	<b>18</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOBYLÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA .....</b>	<b>21</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE .....</b>	<b>22</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKU PARC. Č. 8801 .....</b>	<b>24</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKU PARC. Č. 7821 .....</b>	<b>30</b>

## 1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 917/25-61 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků zapsaných na LV č. 2813 v k. ú. Kobylí na Moravě ve vlastnictví povinné paní Zuzany Šoršové.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 10. prosince 2025.

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. 2813 ze dne 1. července 2025 pro k. ú. Kobylí na Moravě.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

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

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 10. prosince 2025. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné, pozemky jsou volně přístupné.

### 2.4 Ostatní

- Územní plán obce Kobylí dostupný dne 9. února 2026 na adrese: <https://www.hustopece.cz/kobyli-pla-dok>
- 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](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](http://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](http://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. 2813 pro k. ú. Kobylí na Moravě:

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. 7821 – orná půda o výměře 2 180 m<sup>2</sup>

Pozemek parc. č. 8801 – ovocný sad o výměře 5 588 m<sup>2</sup>

Vlastník:

Šoršová Zuzana, č.p. 417, 69110 Kobylí

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

### 3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 983 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, základní škola
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

Poloha k centru:	Pozemky jsou umístěny na okraji obce
Dopravní podmínky:	Na pozemky je přístup po veřejné neuzpevněné komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Mírně svažité
Okolí pozemku:	Sady, pole, vinohrady
Parkovací možnosti:	Na veřejných pozemcích v okolí příjezdové komunikace
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	IS v obci kompletní, oceňované pozemky bez možnosti napojení

#### GPS:

48.942308, 16.917751 - Pozemek parc. č. 8801

48.934149, 16.89633 - Pozemek parc. č. 7821

### 3.4 Popis nemovitých věcí

Oceňované pozemky jsou umístěny ve dvou celcích severovýchodně od centra obce. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsané jako ovocný sad a orná půda, což odpovídá jejich skutečnému využití zjištěnému při místním šetření. Pozemky jsou využívány v souladu s územním plánem, kde jsou vedeny jako ZZ – plochy zemědělské – zahrady a sady a ZO – plochy zemědělské – orná půda. Na pozemcích nebyly v rámci místního šetření zjištěny žádné stavby ani venkovní úpravy. Dle veřejného registru půdy LPIS jsou uživateli pozemků:

parc. č. 8801 – PATRIA BIO s.r.o.

parc. č. 8801 – PATRIA Kobyílí, a.s.

Z hlediska ocenění jsou pozemky rozděleny do dvou kategorií dle skutečného užívání. Pozemek parc. č. 8801 jako ovocný sad a pozemek parc. č. 7821 jako orná půda s náletovými dřevinami.

### 3.5 Územní plán obce Kobyílí

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Kobyílí definovány jako plochy zemědělské – zahrady a sady a plochy zemědělské – orná půda. Podrobněji viz 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 a nabízené prodeje z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://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	146,4	147,3	147,5	147,2	147,6	148,1	148,8	149,1	148,0	148,1	148,2	147,6	147,8
2024	149,8	150,2	150,4	151,4	151,4	151,0	152,0	152,4	151,8	152,3	152,4	152,0	151,4
2025	154,0	154,3	154,4	154,2	155,0	155,4	156,1	156,2	155,3	156,1	155,6	155,2	155,2

#### 4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemku parc. č. 8801

Oceňovaný pozemek: 8801		x	Kobylí	Mírně svažité k severu	Ovocný sad - hrušně	Plochy zemědělské - zahrady a sady	5 588	110,41
Vzorek č.	Jednot. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Vel. pozemku [m <sup>2</sup> ]	Celkem [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	123	Nabídka 01/2025	Kobylí	Pravidelný, svažité	Trvalé porosty	Plochy zemědělské - zahrady a sady	3 496	112,39
		0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	0,93	<b>0,92</b>
2	128	Realizace 03/2025	Bzenec	Pravidelný, rovinný	Trvalé porosty	Sady a zahrady	663	113,24
		1,01	1,00	0,97	1,10	1,00	0,82	<b>0,89</b>
3	124	Realizace 02/2025	Hustopeče	Úzký pás, svažité	Ovocný sad, chatka	Smíšené nezastavěného území všeobecné	3 456	105,96
		1,01	0,90	1,05	0,97	1,00	0,92	<b>0,85</b>
4	110	Realizace 06/2024	Křepice	Úzký pás, svažité	Trvalé porosty	Plocha zahrad, sadů a vinic	1 240	110,26
		1,03	1,00	1,05	1,10	1,00	0,84	<b>1,00</b>
5	119	Realizace 01/2024	Velké Pavlovice	Úzký pás, mírně svažité	Meruňky, vinice	Plochy zemědělské - všeobecné	3 030	106,23
		1,04	0,95	1,00	1,00	1,00	0,91	<b>0,89</b>
6	186	Realizace 01/2025	Židlochovice	Úzký pás, mírně svažité	Ovocný sad - stará i nová výsadba	Zemědělské jiné - zahrady, sady, louky, vinice	1 345	114,39
		1,01	0,80	1,00	0,90	1,00	0,85	<b>0,62</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 105,96 do 114,39 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 110 Kč/m<sup>2</sup> po zaokrouhlení. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **614 680 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč]
<b>110,00</b>	<b>5 588</b>	<b>614 680</b>

#### 4.2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemku parc. č. 7821

Oceňovaný pozemek: 7821		x	Kobylí	Mírně svažité k západu	Náletové porosty	Plochy zemědělské - orná půda	2 180	46,21
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	Celkem [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	46	Realizace 06/2025	Kobylí	Úzký pás pozemku	Náletové porosty	Plochy zemědělské - orná půda	2 490	47,44
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	<b>1,03</b>
2	45	Realizace 07/2025	Dolní Bojanovice	Úzký pás pozemku	Pole	Plochy zemědělské	841	39,69
		0,99	1,05	1,00	0,97	1,00	0,88	<b>0,89</b>
3	54	Realizace 02/2025	Mutěnice	Úzký pás pozemku	Pole	Smíšená vinohradnická	1 095	47,34
		1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,90	<b>0,88</b>
4	50	Realizace 03/2025	Šardice	Úzký pás pozemku	Pole	Plochy zemědělské	2 591	50,36
		1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	1,04	<b>1,01</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 39,69 do 50,36 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 46 Kč/m<sup>2</sup> po zaokrouhlení. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **100 280 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč]
46,00	2 180	100 280

## **5. Práva a závady**

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 2813 v k. ú. Kobylí na Moravě v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem, v části C nejsou uvedena žádná věcná břemena mající vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

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. 8801 užívá PATRIA BIO s.r.o. a PATRIA Kobylí, a.s.

Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou 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. 8801

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	110 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	5 588 m <sup>2</sup>
Celková porovnávací hodnota pozemku	614 680 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>615 000 Kč</b>

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **615 000 Kč**.

### Pozemek parc. č. 7821

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	46 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	2 180 m <sup>2</sup>
Celková porovnávací hodnota pozemku	100 280 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>100 000 Kč</b>

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **100 000 Kč**.

Celková hodnota nemovitých věcí na LV č. 2813 činí **715 000 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 917/25-61 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků zapsaných na LV č. 2813 v k. ú. Kobylí na Moravě, obec Kobylí, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, včetně příslušenství.

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

**715 000 Kč**

Slovy: sedm set patnáct 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. 095577/2025 v evidenci znaleckých posudků.**

V Brně dne 9. 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: 2026.02.12 13:27:06 +01'00'

.....  
Ing. Tomáš Hudec  
znalec a jednatel znalecké kanceláře

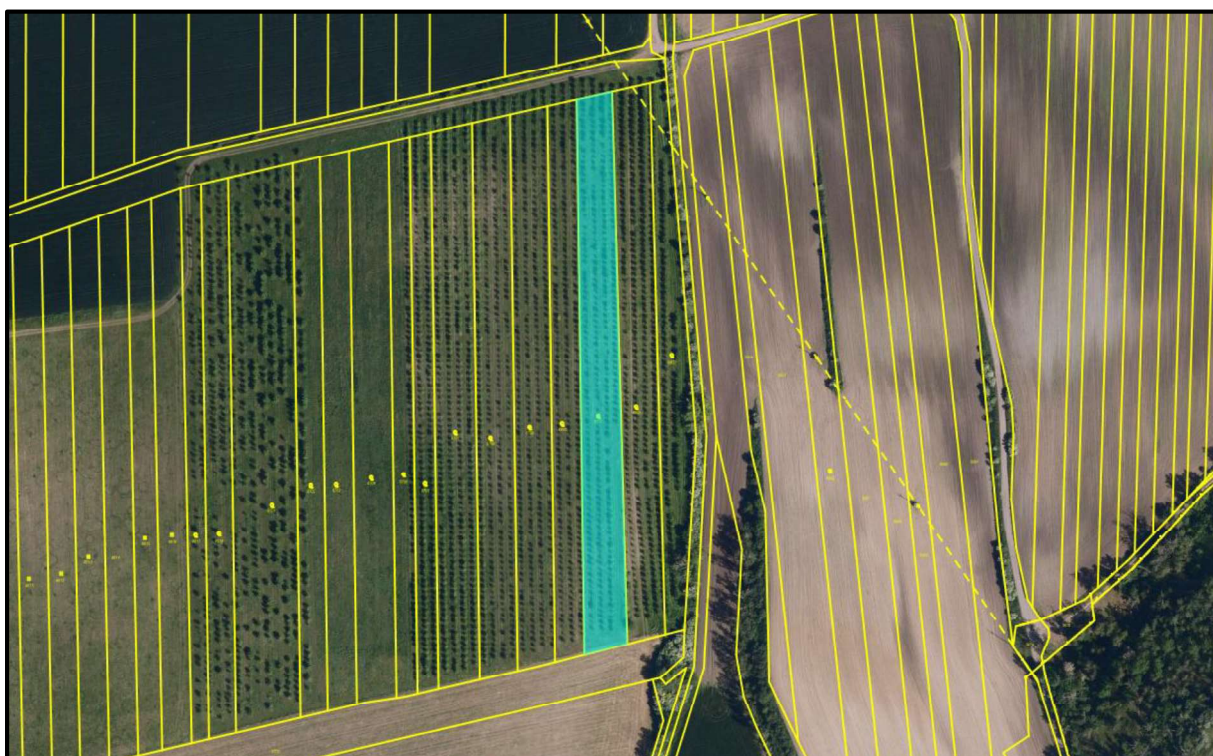
# Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2813 v k. ú. Kobyli na Moravě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 11:55:02		
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 917/25 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město		
Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584568 Kobyli	
Kat.území: 667455 Kobyli na Moravě	List vlastnictví: 2813	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šoršová Zuzana, č.p. 417, 69110 Kobyli	636201/1216	
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
7821	2180	orná půda
8801	5588	ovocný sad
		Způsob využití
		Způsob ochrany
		zemědělský půdní fond
		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 - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. 918/2010 -Tu ze dne 12.05.2010. Právní moc ke dni 26.05.2010.		
	Z-2416/2010-735	
Pro: Šoršová Zuzana, č.p. 417, 69110 Kobyli	RČ/IČO: 636201/1216	
o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 41 D 1233/2016-107 ze dne 21.06.2019. Právní moc ke dni 19.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 09:10:22. Zápis proveden dne 21.08.2019.		
	V-2828/2019-735	
Pro: Šoršová Zuzana, č.p. 417, 69110 Kobyli	RČ/IČO: 636201/1216	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
7821	00810	1937
	00850	243
8801	00610	1286
	01951	4302
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 738. strana 1		

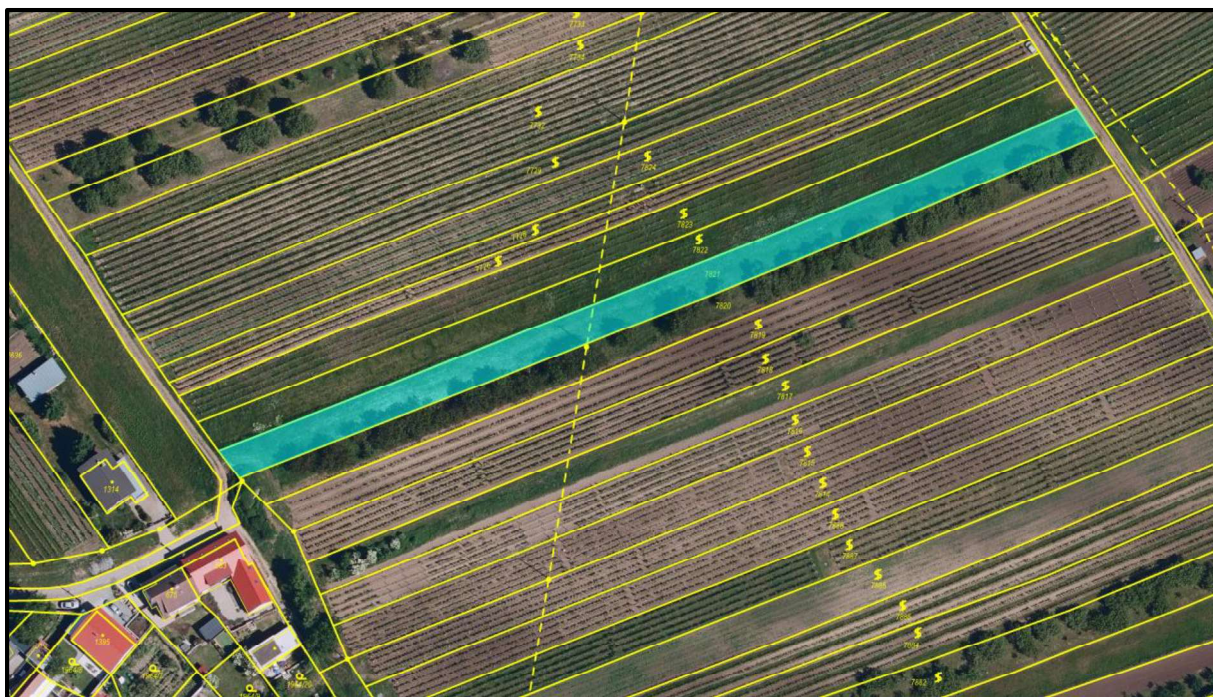
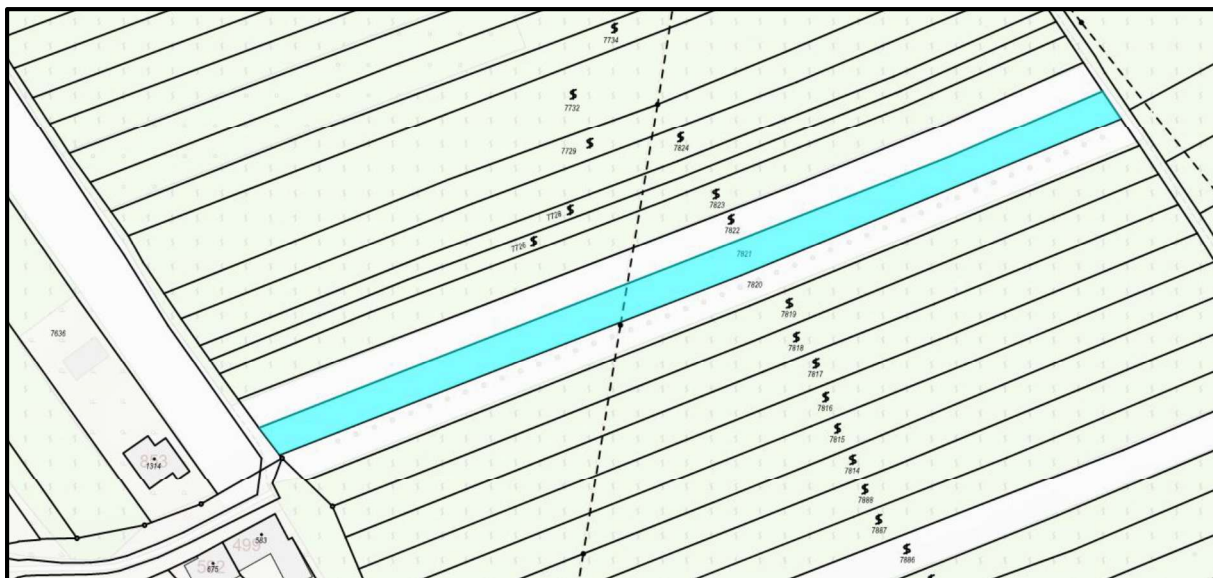


## Příloha č. 2 – Výřezy z katastrální mapy

Pozemek parc. č. 8801

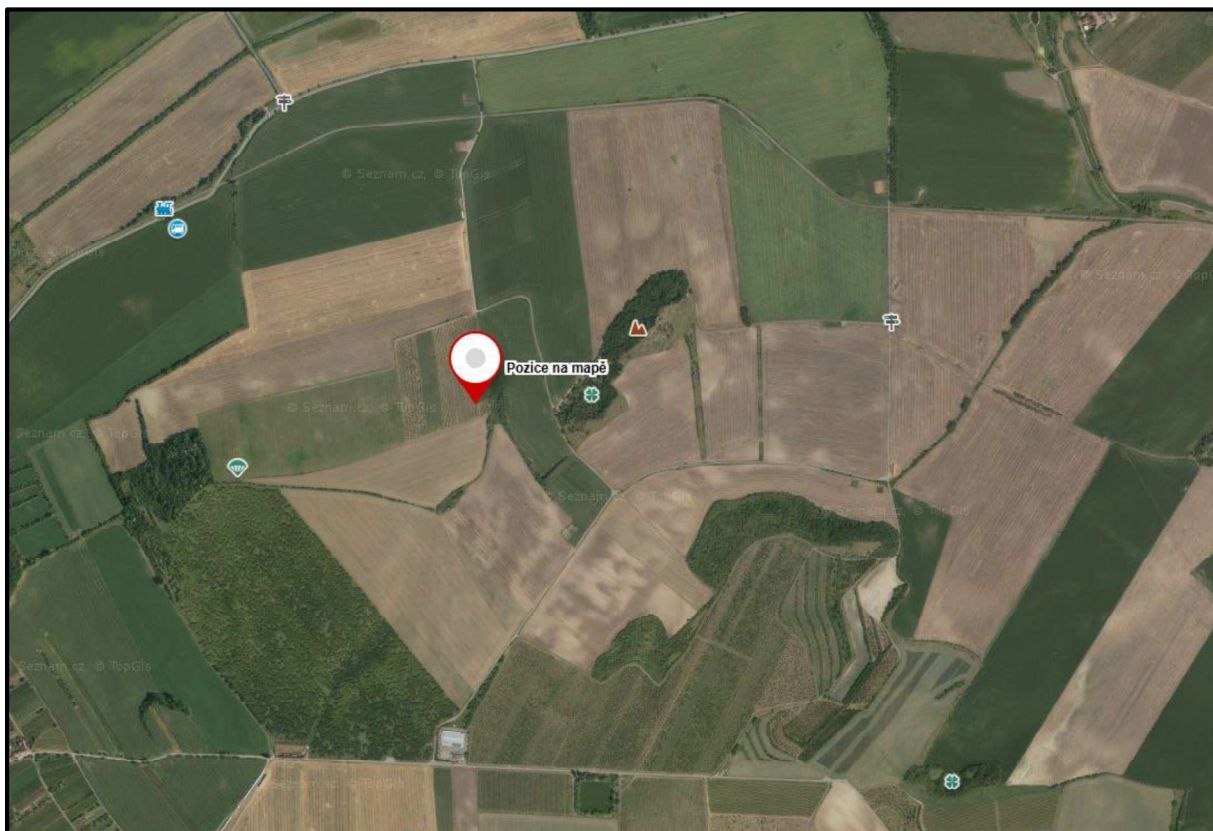
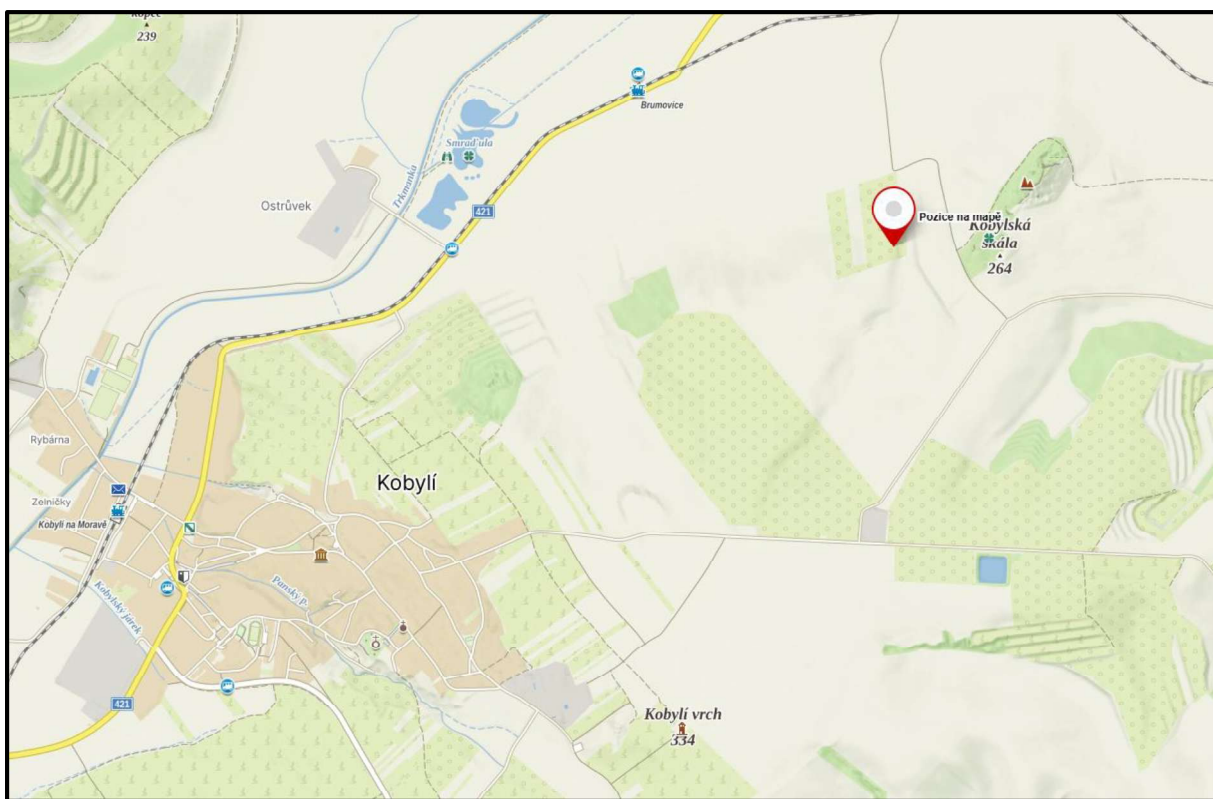


Pozemek parc. č. 7821

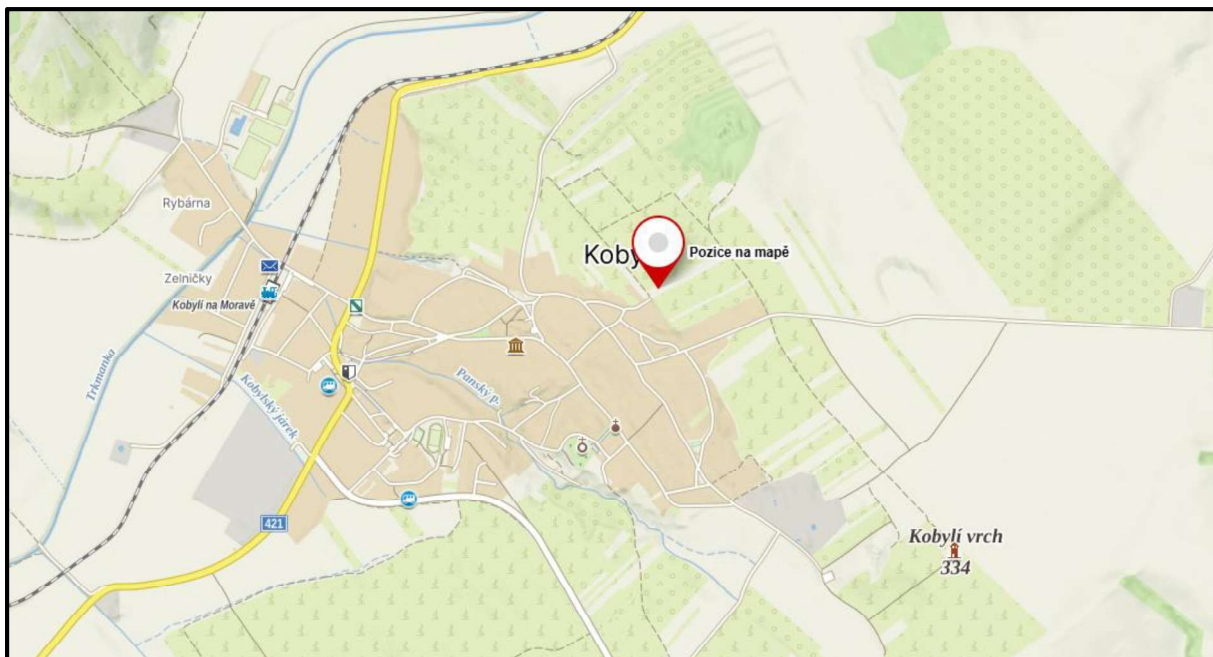


## Příloha č. 3 – Mapa oblasti

Pozemek parc. č. 8801

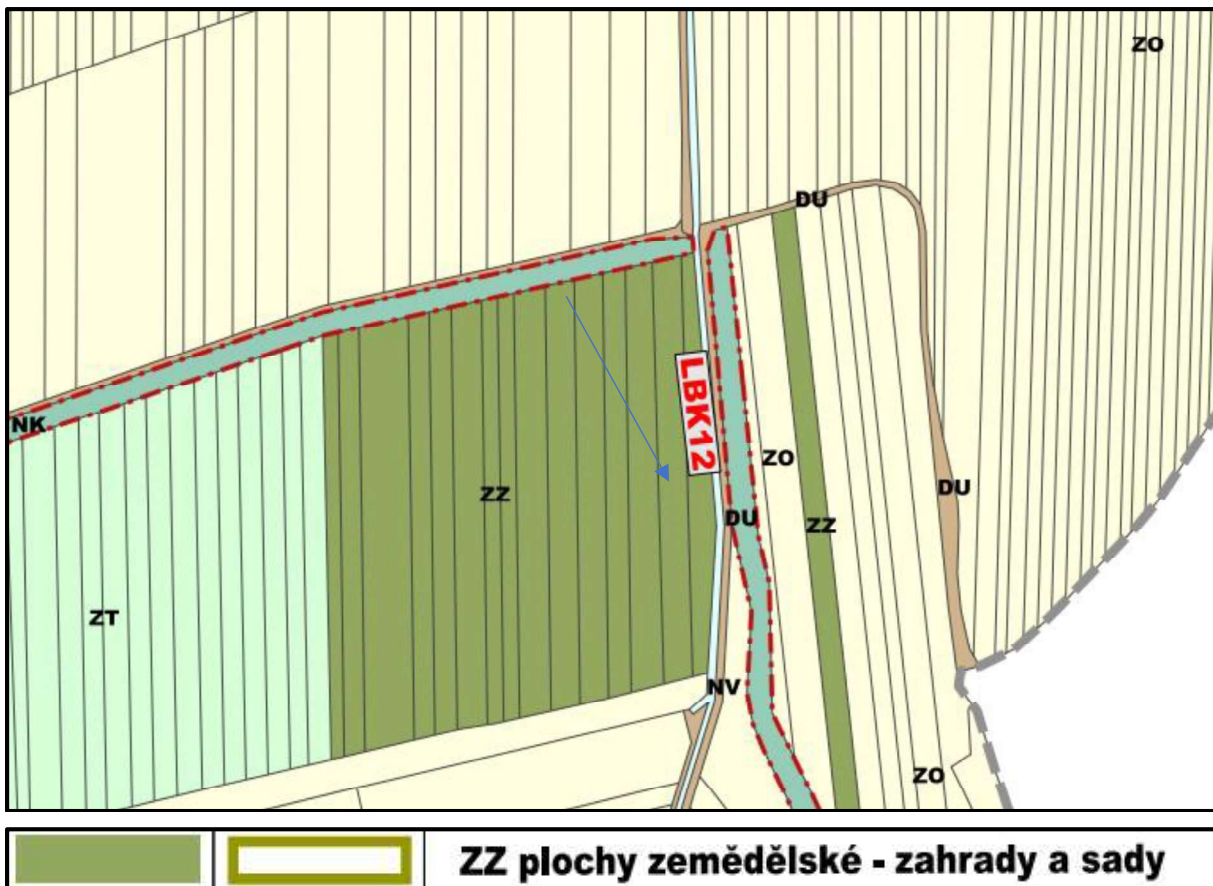


## Pozemek parc. č. 7821

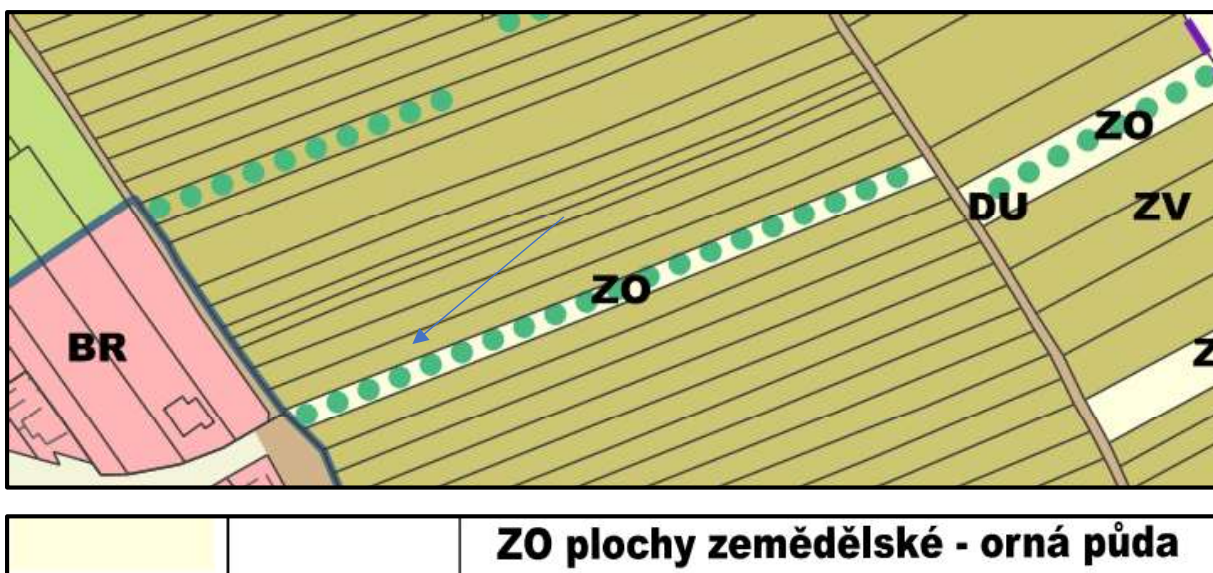


# Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Kobyly

Pozemek parc. č. 8801

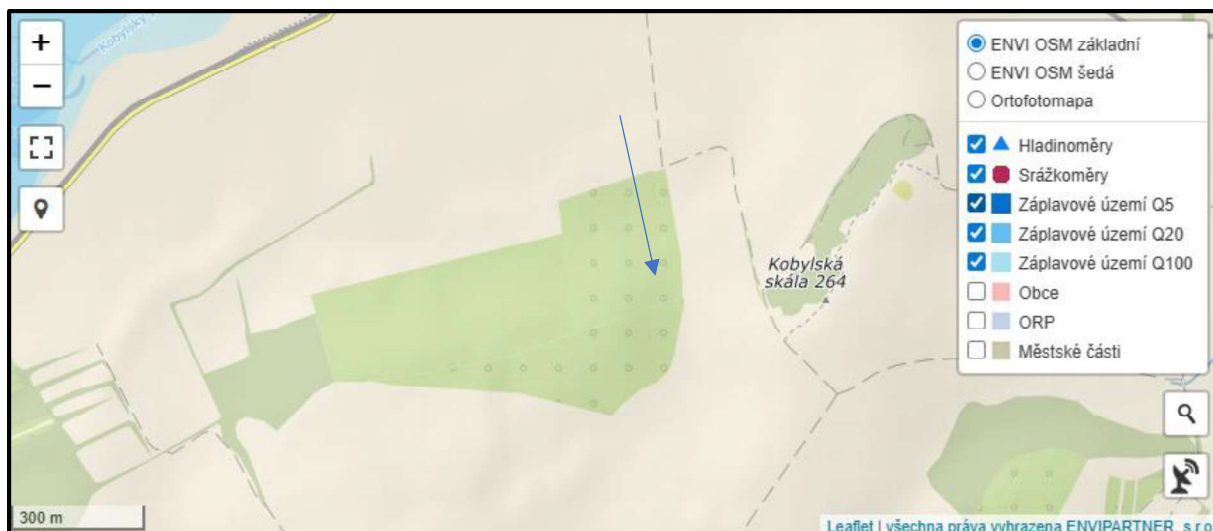


Pozemek parc. č. 7821



## Příloha č. 5 – Povodňová mapa

### Pozemek parc. č. 8801



### Pozemek parc. č. 7821



## Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Pozemek parc. č. 7821



Pozemek parc. č. 7821

Pozemek parc. č. 8801





Pozemek parc. č. 8801

## Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemku parc. č. 8801

### Vzorek č. 1

Prodej, Pozemek, 3496 m<sup>2</sup>, Kobylí, okres Břeclav

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Kobylí, okres Břeclav	<b>Cena</b>	429 000 Kč
<b>Druh pozemku</b>	Ostatní	<b>Plocha pozemku</b>	3 496 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Vinice		

Unikátní příležitost v klidné a slunné lokalitě! Nabízíme vám jedinečnou příležitost stát se vlastníkem pozemku, který se nachází v klidné a slunné lokalitě. Pozemek o výměře 3496 m<sup>2</sup> je veden v katastru jako ovocný sad a může být přístupný z obou stran. Ačkoliv pozemek není napojen na inženýrské sítě, je možné sítě vyřešit například pomocí vrtané studny a solárních panelů. To znamená, že můžete očekávat nízké provozní náklady a nezávislost na externích zdrojích energie. Tento pozemek nabízí nejen možnost zahrádkářského využití, ale je také skvělou investicí do budoucna. Jeho atraktivní cena a možnosti zhodnocení z pohledu finančního i užitné hodnoty ho činí ideálním místem pro ty, kteří hledají klidné místo s možností relaxace a odpočinku v přírodě. Nenechte si tuto jedinečnou příležitost ujít a staňte se součástí této malebné a životem nabitě lokality! více

Fotodokumentace



## Vzorek č. 2

Prodej, Pozemek, 663 m<sup>2</sup>, Bzenec, okres Hodonín

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

<b>Lokalita</b>	Bzenec, Hodonín	okres <b>Cena dle KS</b>	84 764 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	28.03.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1236/2025-738
<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost	<b>Druh pozemku</b>	Zahrada
<b>Plocha pozemku</b>	663 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Využití pozemku</b>	Vinice		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Bzenec v okrese Hodonín vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 3757 s parcelním číslem 4544 o celkové výměře 663 m<sup>2</sup>. GPS: 48°58'06.52"N, 17°16'11.82"E Pozemek se nachází na klidném okraji obce Bzenec a je přístupný cestou, která vede kolem. Svojí polohou a jednoduchou přístupností je parcela vhodná pro založení vinice nebo sadu. Pozemek je také skvělým místem pro relax a ničím nerušený klid s možností umístění mobilheimu, karavanu nebo maríngotky. 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. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

### Fotodokumentace



### Vzorek č. 3

Prodej, Pozemek, 3456 m<sup>2</sup>, Hustopeče, okres Břeclav

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

<b>Lokalita</b>	Hustopeče, Břeclav	okres	<b>Cena dle KS</b>	430 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	11.02.2025		<b>Číslo řízení</b>	V-415/2025-735
<b>Druh pozemku</b>	Zahrada		<b>Plocha pozemku</b>	3 456 m <sup>2</sup>
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová		<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Vlak, Dálnice, Silnice
<b>Využití pozemku</b>	Zahrada			

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme malebnou zahradu v bezprostřední blízkosti ranče a sportovních stájí Valkýra v obci Hustopeče. Tato zahrada má celkovou rozlohu 3 456 m<sup>2</sup> a nabízí okouzlující výhledy jak na Hustopeče a jejich blízké okolí, tak i na samotnou Pálavu. Na pozemku se nachází zahradní chatka se zarovnaným a zpevněným pozemkem, kterou je možno si upravit nebo kompletně přestavět dle svých představ. Na pozemku se nyní nachází několik ovocných stromů, nicméně pozemek je na slunném svahu, který je ideální pro výsadbu vinohradu. Přes zahradu je možné projít téměř přímo k Mandloňovým sadům a místní rozhledně, která se v sadu nachází a nabízí výhled na celé okolí Hustopečí jako na dlani. V blízké dojezdové vzdálenosti Hustopečí se nachází jak již výše zmíněná Pálava spolu s vodní nádrží Nové Mlýny a Aqualandem Moravia, tak i Lednicko-Valtický areál, či třeba Zámek Mikulov. Také dojezdová vzdálenost do Brna je díky přítomnosti dálnice D2 pouhých 15 minut. Pokud hledáte krásnou zahradu k rekreaci s nevšedním výhledem přímo v srdci Moravy, tak na nic nečekejte a domluvte si osobní prohlídku této jedinečné nemovitosti ještě dnes.

#### Fotodokumentace



#### Vzorek č. 4

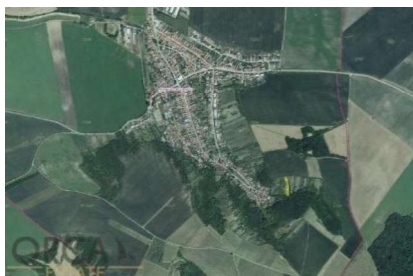
Prodej, Pozemek, 1240 m<sup>2</sup>, Křepice, okres Břeclav

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

<b>Lokalita</b>	Křepice, Břeclav	okres	<b>Cena dle KS</b>	136 400 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.06.2024		<b>Číslo řízení</b>	V-1819/2024-735
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK		<b>Druh pozemku</b>	Ostatní
<b>Plocha pozemku</b>	1 240 m <sup>2</sup>		<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce

Nabízíme do výlučného vlastnictví dva zajímavé pozemky v katastrálním území Křepice u Hustopečí v okrese Břeclav. Jedná se o parcely č. 1572/4, 1576/1 o celkové výměře 1240 m<sup>2</sup> zapsané na LV 36. Pozemky jsou mírně svažité, vzájemně spolu sousedí, jsou přístupné z polní cesty. Pozemky jsou dle katastru evidovány jako orná půda a ostatní plocha, podle územního plánu se jedná o stabilizovanou plochu půdy zahrad, sadů a vinic. Prohlídky na pozemku nejsou plánovány, ale na pozemek se můžete jít kdykoli podívat. Přikládám GPS souřadnice na střed pozemku 48°59'41.33"N, 16°43'46.97"E. Pro více informací kontaktujte makléře telefonicky nebo emailem.

Fotodokumentace



### Vzorek č. 5

Prodej, Pozemek, 3030 m<sup>2</sup>, Velké Pavlovice, okres Břeclav

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

<b>Lokalita</b>	Velké Pavlovice, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	360 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	25.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-271/2024-735
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize, včetně veškerého právního servisu. včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	3 030 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Prodej vinice 2952 m<sup>2</sup> + 78 m<sup>2</sup> orné půdy. Vinice s evidenčním číslem. 800 hlav Frankovka, 7 stromů stále plodících meruněk. Možnost z orání zbytku pozemku a pěstovat jiné plodiny. Nebo rozšířit ovocný sad o další odrůdy stromů. 78 m<sup>2</sup> používáno na parkování. Šířka pozemku 10 m a délka 310 m. Příjezdová cesta z obou stran.

Fotodokumentace



## Vzorek č. 6

Prodej, Pozemek, 1345 m<sup>2</sup>, Židlochovice, okres Brno-venkov

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

<b>Lokalita</b>	Židlochovice, okres Brno-venkov	<b>Cena dle KS</b>	250 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	29.01.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1332/2025-703
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 345 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Vinice		

Dobrý den, životní situace nás donutila prodat krásný pozemek na mírném kopečku mezi vinicemi v Židlochovicích na jižní Moravě - 15 minut do Brna. Pozemek má rozlohu 1345m<sup>2</sup> a je na něm spousta plodících stromků starých odrůd (třešně, meruňky, vlašské ořechy, švestky atd.) Tento rok prošel sad rekultivací. Byli vykáčeny náletové dřeviny, srovnán terén a vysázeno cca 30 mladých stromečků (třešně, višně, meruňky, broskve, nektarinky, jabloně, hrušně, švestky, blumy...). V listopadu proběhla ve spolupráci se Státním pozemkovým úřadem Brno komplexní pozemková úprava - zajištění hranic. K horní i dolní hranici pozemku vedou cesty. Ke spodní hranici lze dojet s jakýmkoliv automobilem. Parkovat se dá přímo na pozemku. K horní cestě spíše jen s 4x4. Dle katastrálního rozhodnutí obce Židlochovice lze na pozemek umístit stavbu do 25m<sup>2</sup> bez nutnosti vyřizovat povolení. Rovněž lze oplotit. Místo je tedy vhodné jak pro pěstování stromků/rostlin, tak pro rekreaci/vybudování chatky. Pozemek je průjezdný po celé své délce. Nabízí krásný výhled po okolí a je na něm neskutečný klid. V případě dotazů mě neváhejte kontaktovat. V případě rychlé domluvy dohoda na ceně možná.

Fotodokumentace



## Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání pozemku parc. č. 7821

### Vzorek č. 1

Prodej, Pozemek, 2490 m<sup>2</sup>, Kobylí, okres Břeclav

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

<b>Lokalita</b>	Kobylí, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	115 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	25.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2063/2025-735
<b>Plyn</b>	Ne	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	2 490 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Polosamota
<b>Využití pozemku</b>	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 Kobylí na Moravě, LV č. 11670 o výměře 2490 m<sup>2</sup>. Parcela č. 7140 - o výměře 2490m<sup>2</sup> (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. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

Fotodokumentace



## Vzorek č. 2

Prodej, Pozemek, 841 m<sup>2</sup>, Dolní Bojanovice, okres Hodonín

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

<b>Lokalita</b>	Dolní Bojanovice, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	37 584 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	17.07.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-4616/2025-706
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	841 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Hledáte ideální investici do budoucnosti? Co může být lepší než vlastnictví kvalitní orné půdy, která nejenže chrání vaše finance před inflací, ale také stabilně roste na hodnotě? Nabízíme Vám jedinečnou příležitost k 100% vlastnictví bez spoluvlastníků v okrese Hodonín, konkrétně v katastrálním území Dolní Bojanovice. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Dolní Bojanovice: - parc. č. 3173/120 - výměra 841 m<sup>2</sup> Tento pozemek zahrnuje vinici, což představuje skvělou příležitost pro milovníky vína a zemědělství. Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej, abyste se mohli soustředit na to, co je opravdu důležité. 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. 3173/120 - výměra 841 m<sup>2</sup> - hospodařící LUKROM plus s.r.o. hospodaří na 607 m<sup>2</sup> Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

Fotodokumentace



### Vzorek č. 3

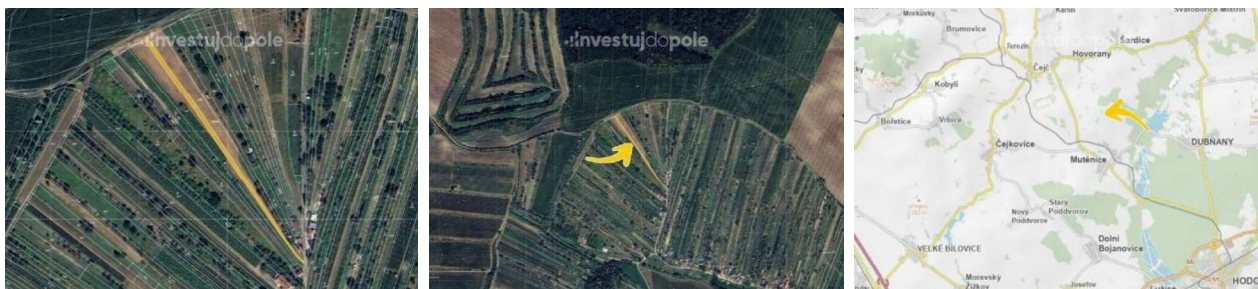
Prodej, Pozemek, 1095 m<sup>2</sup>, Mutěnice, okres Hodonín

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

<b>Lokalita</b>	Mutěnice, Hodonín	okres	<b>Cena dle KS</b>	59 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.02.2025		<b>Číslo řízení</b>	V-1257/2025-706
<b>Plyn</b>	Ne		<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	1 095 m <sup>2</sup>		<b>Poloha nemovitosti</b>	Polosamota
<b>Využití pozemku</b>	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 Mutěnice, LV č. 2130 o výměře 1095 m<sup>2</sup>. Parcela č. 9406 - o výměře 1095 m<sup>2</sup> (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. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

Fotodokumentace



#### Vzorek č. 4

Prodej, Pozemek, 2591 m<sup>2</sup>, Šardice, okres Hodonín

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

<b>Lokalita</b>	Šardice, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	128 959 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	17.03.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1012/2025-738
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	2 591 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Nabízíme k prodeji 100% vlastnictví zemědělského pozemku v katastrálním území Šardice, okres Hodonín, zapsaného na listu vlastnictví č. 3002. Jedná se o parcelu:č. 6459 – orná půda. Celková výměra pozemku činí 2 591 m<sup>2</sup>. Staňte se členem MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Pro nezávaznou poptávku využijte formulář dostupný na našich stránkách. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Fotodokumentace

