ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 050270/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník
Číslo jednací:	197 EX 61490/11
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:	Ždánice, Ždánice, okres Hodonín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	14.07.2026
Zpracováno ke dni:	14.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.07.2026

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 pozemků parc. č. 1181/36, 2472/42, 2472/45, 2473/42, 2473/45, 2489/2, 2489/13, 2491/3 v obci Ždánice, okres Hodonín, katastrální území Ždánice na listu vlastnictví č. 764.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1181/36, 2472/42, 2472/45, 2473/42, 2473/45, 2489/2, 2489/13, 2491/3
Adresa předmětu ocenění:	Ždánice, Ždánice, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Ždánice
Katastrální území:	Ždánice
Počet obyvatel:	2 543

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 415,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **835,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno 1/4

Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny 1/4

Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice 1/2

JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1181/36, 2472/42, 2472/45, 2473/42, 2473/45, 2489/2, 2489/13, 2491/3 v obci Ždánice, okres Hodonín, katastrální území Ždánice na listu vlastnictví č. 764.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1181/36 – ostatní plocha, silnice, o výměře 67 m^2, parc. č. 2472/42 – orná půda, o výměře 1297 m^2, parc. č. 2472/45 – orná půda, o výměře 1174 m^2, parc. č. 2473/42 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 100 m^2, parc. č. 2473/45 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 98 m^2, parc. č. 2489/2 – orná půda, o výměře 1623 m^2, parc. č. 2489/13 – trvalý travní porost, o výměře 617 m^2, parc. č. 2491/3 – trvalý travní porost, o výměře 2129 m^2, o celkové výměře 7105 m^2.

Oceňované pozemky jsou dle místního šetření užívané jako zemědělská plocha, pozemek parc. č. 1181/36 jako doprovodná zeleň u silnice a pozemky parc. č. 2473/42 a 2473/45 jsou součástí zemědělských ploch, nachází se na nich trvalé porosty (nejedná se o komunikace).

Dle územního plánu jsou pozemky parc. č. 2472/42, 2472/45, 2489/2, 2489/13 a 2491/3 regulovány jako Z - plochy zemědělské, pozemky parc. č. 2473/42 a 2473/45 jsou regulovány jako K - plochy krajinné zeleně a pozemek parc. č. 1181/36 jako DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava.

Sklon pozemků je mírně svažitý a svažitý. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích parc. č. 2473/42 a 2473/45 se nachází ovocné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1181/1	ostatní plocha	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno

Pozemek leží na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1181/36, 2472/42, 2472/45, 2473/42, 2473/45, 2489/2, 2489/13, 2491/3
	Celková výměra	7105 m^2
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	Z - plochy zemědělské, K - plochy krajinné zeleně, DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažitý a svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	ne

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.07.2026 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.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky LV č. 764

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II – Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,150}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	835,-	0,150	1,000	125,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1181/36	67	125,25	8 391,75
Ostatní stavební pozemek - celkem			67		**8 391,75**

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Celková úprava ceny: 40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	2472/42	21911	1 267	9,82	40,00	13,75	17 421,25
orná půda	2472/42	24199	30	1,24	40,00	1,74	52,20
orná půda	2472/45	21911	1 092	9,82	40,00	13,75	15 015,00
orná půda	2472/45	24199	82	1,24	40,00	1,74	142,68
orná půda	2489/2	24199	1 613	1,24	40,00	1,74	2 806,62
orná půda	2489/2	25800	10	10,39	40,00	14,55	145,50
trvalý travní porost	2489/13	24199	617	1,24	40,00	1,74	1 073,58
trvalý travní porost	2491/3	24199	2 129	1,24	40,00	1,74	3 704,46
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			6 840 m^2				**40 361,29**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	835,-	0,04				33,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2473/42	100	33,40		3 340,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2473/45	98	33,40		3 273,20
Jiné pozemky - celkem			198			**6 613,20**
Pozemky LV č. 764 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	**55 366,24 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 4
Pozemky LV č. 764 - cena zjištěná celkem					=	**13 841,56 Kč**

2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]		Cena [Kč]
švestka na pozemku p.č.: 2473/42						
15	2 Ks	1 153,-		1 153,-		2 306,-
švestka na pozemku p.č.: 2473/45						
7	1 Ks	1 005,-		1 005,-		1 005,-
Součet:					=	3 311,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	3 311,-
Trvalé porosty - celkem: [Kč]						**3 311,-**
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	**3 311,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 4

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Trvalé porosty	=	**827,75 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky LV č. 764	13 842,- Kč
2. Trvalé porosty	828,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **14 670,- Kč**

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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.

Pozemky parc. č. 2472/42, 2472/45, 2473/42, 2473/45, 2489/2, 2489/13, 2491/3 v katastrálním území Ždánice

Ždánice, Ždánice, okres Hodonín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 – přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ždánice, Ždánice, okres Hodonín	7038 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha - ostatní komunikace	přes obecní pozemek	/
1	Ždánice, okres Hodonín	8043 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/
2	Koryčany, okres Kroměříž	9867 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha	přes obecní pozemek	/
3	Želetice, okres Hodonín	1562 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45,20 Kč	1	45,20 Kč	1	1	0.98	1	1	0.98	46,12 Kč
2	45,61 Kč	1	45,61 Kč	1	1	0.98	1	1	0.98	46,54 Kč
3	44,17 Kč	1	44,17 Kč	1	1	0.98	1	1	0.98	45,07 Kč

Celkem průměr	45,91 Kč
Minimum	45,07 Kč
Maximum	46,54 Kč
Směrodatná odchylka - s	0,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	45,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	46,67 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

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).

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u účelu užití (parc. č. 2473/42, 2473/45 - ostatní plocha, ostatní komunikace).

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

45,91 Kč/m^2

* 7038 m^2

= 323 126 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

323 000 Kč

Z důvodu nedostatečného počtu porovnatelných pozemků (zeleň u silnice) byla u pozemku parc. č. 1181/36 stanovena pouze cena dle cenového předpisu.

Pozemek parc. č. 1181/36 dle cenového předpisu po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/4

8 392/4 = 2 098 Kč

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Ždánice, Ždánice, okres Hodonín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 – přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ždánice, Ždánice, okres Hodonín	7038 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha - ostatní komunikace	přes obecní pozemek	/
1	Ždánice, okres Hodonín	8043 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/
2	Koryčany, okres Kroměříž	9867 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha	přes obecní pozemek	/
3	Želetice, okres Hodonín	1562 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45,20 Kč	1	45,20 Kč
2	45,61 Kč	1	45,61 Kč
3	44,17 Kč	1	44,17 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	44,17 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	45,61 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.03
Střední hodnota		44,99 Kč
Medián		45,61 Kč
Rozdíl max-min		1,44 Kč

Základní cena: 44,99 Kč/m^2

Úprava ceny: 44,99 Kč * 1,0000 = 44,99 Kč/m^2

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

44,99 Kč/m^2

* 7038 m^2

= 316 640 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

317 000 Kč

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Výpočet dle metodiky MFČR

Ždánice, Ždánice, okres Hodonín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 – přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ždánice, Ždánice, okres Hodonín	7038 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha - ostatní komunikace	přes obecní pozemek	/
1	Ždánice, okres Hodonín	8043 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/
2	Koryčany, okres Kroměříž	9867 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha	přes obecní pozemek	/
3	Želetice, okres Hodonín	1562 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

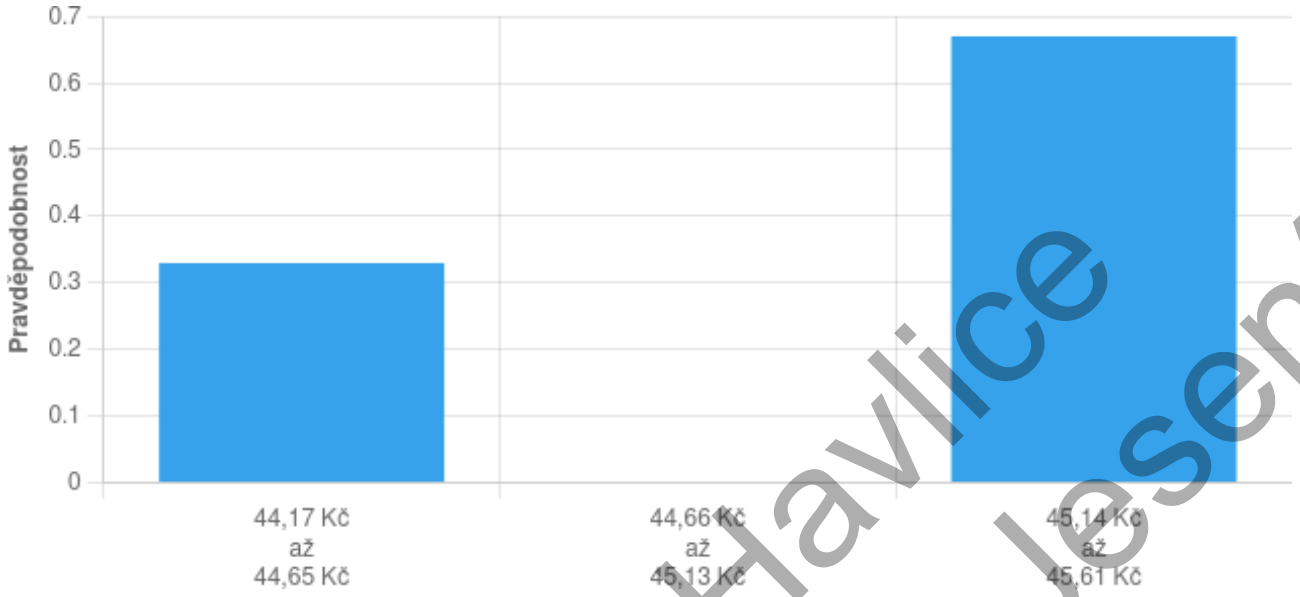
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45,20 Kč	1	45,20 Kč
2	45,61 Kč	1	45,61 Kč
3	44,17 Kč	1	44,17 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	44,17 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	45,61 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.03
Aritmetický průměr			**44,99 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
44,17 Kč	až	44,65 Kč	1	0.33
44,66 Kč	až	45,13 Kč	0	0
45,14 Kč	až	45,61 Kč	2	0.67

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 45,14 Kč/m^2 do 45,61 Kč/m^2

* 7038 m^2

od 317 695,00 Kč do 321 003,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 318 000 Kč do 321 000 Kč

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

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

Výsledek dle cenového předpisu

Cena podílu id. 1/4

14 670 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

323 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

81 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

317 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

79 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 318 000 Kč do 321 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

od 79 000 Kč do 80 000 Kč

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

81 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

79 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 79 000 Kč do 80 000 Kč

Pozemek parc. č. 1181/36 dle cenového předpisu po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/4

2 098 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 pozemků parc. č. 1181/36, 2472/42, 2472/45, 2473/42, 2473/45, 2489/2, 2489/13, 2491/3 v obci Ždánice, okres Hodonín, katastrální území Ždánice na listu vlastnictví č. 764.

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

83 100 Kč

Slovy: osmdesát tři tisíc jedno sto korun českých

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.08.05 08:03:38 +02'00'

V Praze, dne 28.07.2026

Pavel Hurtík
Digitálně podepsal Pavel Hurtík
Datum: 2026.08.06 13:54:25 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.08.05 08:03:29 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.08.04 11:00:58 +02'00'

……. …….. ……..

Pavel Hurtík Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

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 050270/2026.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Usnesení,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**764**
Katastrální území:	Ždánice [794961]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
1181/36
2472/42
2472/45
2473/42
2473/45
2489/2
2489/13
2491/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

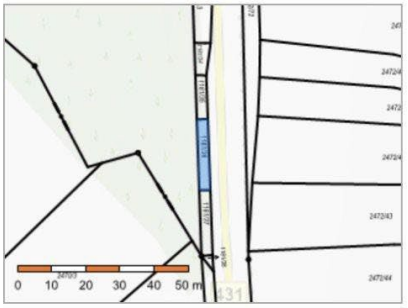
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1181/36
Obec:	Ždánice [586803]
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	67
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořák Josef
Zahájení exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2472/426
Obec:	Ždánice [586803]6
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	1297
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	
Určeni výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



iiH1+@Hii@i

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Seznam BPEJ

24199630

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízeni exekuce - Dvořák Josef
Zahájeni exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

..Řízeni, v rámc:l kterýc:h byl k nemovitosti zapsán c:enový údaj (c:elkem 1

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad Qro Jihomoravský kraj, Katastrální Qracoviště Kvi6

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2472/45
Obec:	Ždánice [586803]
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	1174
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeravíny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21911	1092
24199	82

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

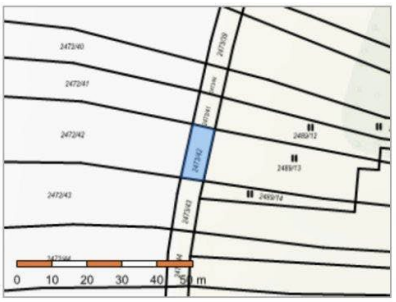
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořák Josef
Zahájení exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2473/42
Obec:	Ždánice [586803]
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	100
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořák Josef
Zahájení exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2473/45
Obec:	Ždánice [586803]
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	98
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořák Josef
Zahájení exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

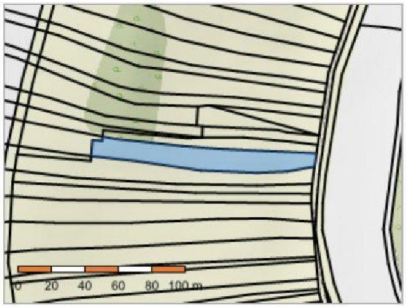
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2489/20'
Obec:	Ždánice [586803]r:!
Katastrálnl území:	Ždánice [Z94961]
Č:islo LV:	764
Výměra (m^2]:	1623
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určeni výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



F+HHHIHI

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podí
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Seznam BPEJ

r=iUM%4

[illegible]@ 1613

25800@ 10

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízeni exekuce - Dvořák Josef
Zahájeni exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namlsto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším poladl nový dluh

„(Uzeni, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí Č:R vykonává Katastrální úřad P.rD JihomoravskÝ. krai. Katastrální P.racoviště Kvi@r:!

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2489/13
Obec:	Ždánice [586803]
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	617
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeravíny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24199	617

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořák Josef
Zahájení exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2491/3
Obec:	Ždánice [586803]
Katastrální území:	Ždánice [794961]
Číslo LV:	764
Výměra [m^2]:	2129
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno	1/4
Hlahůlková Miloslava, č. p. 15, 69663 Žeraviny	1/4
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24199	2129

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dvořák Josef
Zahájení exekuce - Dvořák Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.03.2026 00:27:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 197EX 61490/11 pro Soudní exekutor Havlice Alan, Mgr.

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586803 Ždánice**

Kat.území: **794961 Ždánice** List vlastnictví: **764**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávneny*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno		**1/4**
Hlahůlková Miloslava, č.p. 15, 69663 Žeravíny		**1/4**
Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice	[redacted]	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1181/36	**67**	**ostatní plocha**	**silnice**	
2472/42	**1297**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2472/45	**1174**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2473/42	**100**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
2473/45	**98**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
2489/2	**1623**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2489/13	**617**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
2491/3	**2129**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 030 EX 7404/10-278 (43 EXE 1518/2010-14) ze dne 06.05.2021. Právní moc ke dni 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 08:35:23. Zápis proveden dne 20.07.2021.**

V-3257/2021-738

Pro: Valenta Michal, Hrubá strana 794, 69632 Ždánice *RČ/IČO:-*

- Výpis z rozhodnutí o dědictví 31 D 1514/2025-17 Okresní soud v Hodoníně ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2026 17:47:56. Zápis proveden dne 11.03.2026.

V-851/2026-738

Pro: Dvořák Josef, Hybešova 967/65c, Staré Brno, 60200 Brno *RČ/IČO:* [redacted]
Hlahůlková Miloslava, č.p. 15, 69663 Žeravíny

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí CR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 1

JUDr. Alan Havlice Exekutorský úřad Jeseník

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.03.2026 00:27:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586803 Ždánice**

Kat.území: **794961 Ždánice** List vlastnictvi: **764**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2472/42	**21911**	**1267**
	24199	**30**
2472/45	**21911**	**1092**
	24199	**82**
2489/2	**24199**	**1613**
	25800	**10**
2489/13	**24199**	**617**
2491/3	**24199**	**2129**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ***Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.***

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 25.03.2026 04:15:50*

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/.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Ortofoto mapa



JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Semily

Výřez z územního plánu



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

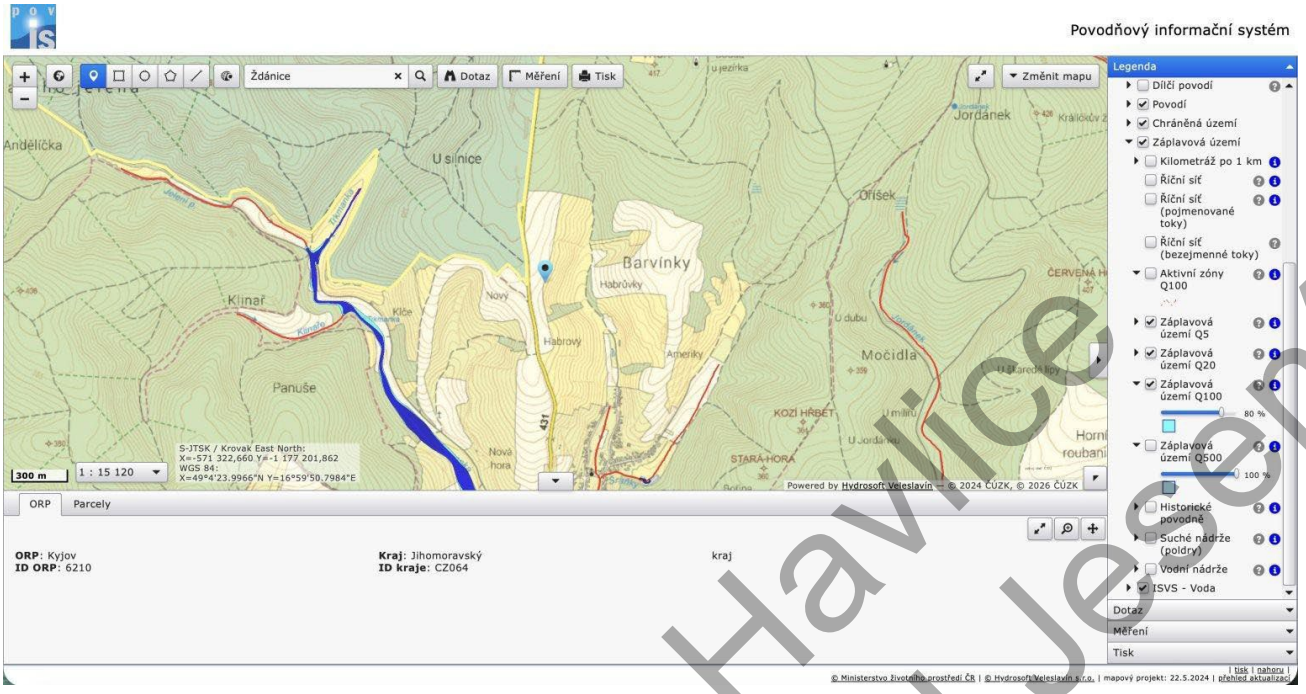
LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	REZ.ERVA	
BI	BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNI
BH	BH		PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENi HROMADNÉ
SO	SO		PLOCHY SMIŠENÉ OBYTNÉ
RI			PLOCHY RODINNÉREKREACE
RZ			PLOCHY INDIVIDUÁLNi REKREACE • ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
	OV	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENi - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OS	OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENi • TĚLOVÝCHOVA A SPORT
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENI - VEŘEJNÉ POHŘEBIŠTĚ
P*	P*		PLOCHY VEREJNÝCHPROSTRANSTVÍ
zr	Z"		PLOCHY SIDELNi ZELENĚ
ZP	ZP		PLOCHY PARKU, HISTORICKÉZAHRADY
			PLOCHYTĚŽBY NEROSTŮ
	T*		PLOCHY TECHNICKÉ IINFRASTRUKTURY
TO	TO		PLOCHY TECHNICKÉHOZABEZPEČENÍ OBCE
SP			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNI
V	V		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVANI
VZ			PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉA LESNICKÉ
VX			PLOCHY PROSPECIFICKÉDRUHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
OS	OS		PLOCHY DOPRAVNI INFRASTRUKTURY - SILNICNI DOPRAVA
			PLOCHY SPECIFICKÉ
WT	WT		PLOCHY VODNI A TOKY
Z			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
Z.1			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ
L			PLOCHY LESNI
	K		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
e	p		PLOCHY PŘIRODNI
BI	BI	BI	KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
	5□	200	ČÍSLO NÁVRHOVÉPLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITI

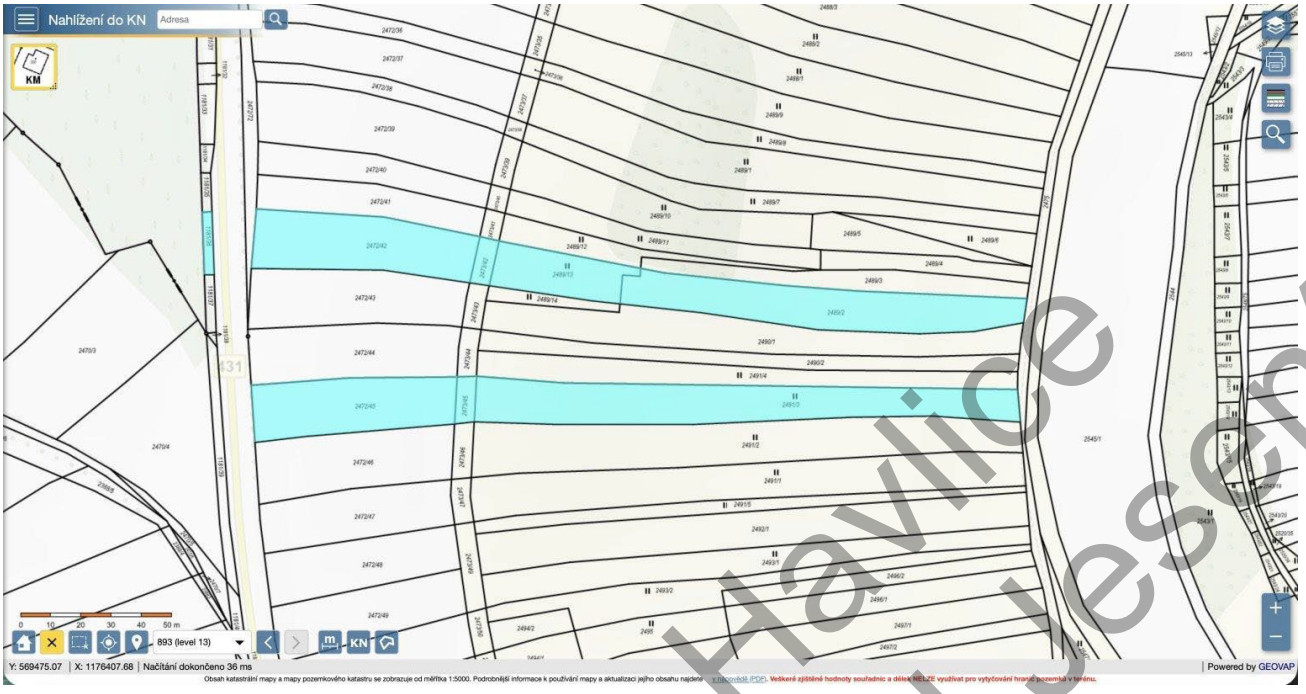
JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Výřez z povodňové mapy



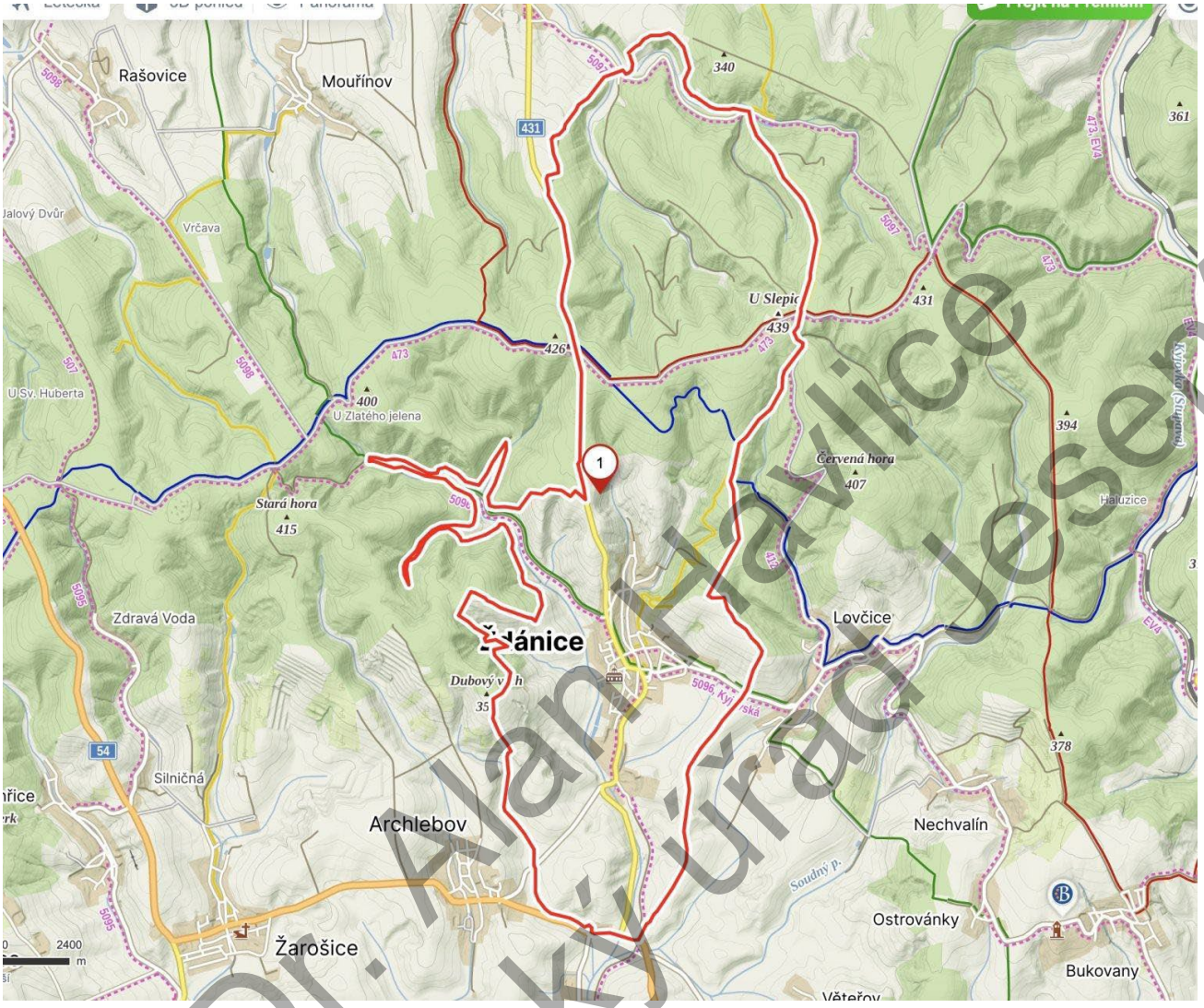
JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

Katastrální mapa



JUDr. Alan Havlíče
Exekutorský úřad Jeseník

Situační mapa



JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

Usnesení

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Otakara Bi"eziny 229/5, 790 01 Jeseník; M: 584 411112, 581112 200; IČ: 03372537
DIČ: CZ6608111400; e•mail: info@exekutm·•iesenik.cz,www.exekufor•iesenik.cz, ID DS pc9n3t6

č.j. 197 EX 61490/11-78
zn. opr. 2010/044/008

Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Alan Havlice, Exekutorský úřad Jeseník, se sídlem Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník, pověřený k provederú exekuce v usnesení o naiizení exekuce, vydaného Okresrúm soudem v Hodoníně dne 09.05.2012 č.j. 45EXE 572/2012 - 10, podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Hodmúně č.j. 4 C 152/2011-27 ze dne 02.09.2011,

proti povinnému: Dvořák Josef, bytem Hybešova 967/65c, Brno, dat. nar.: 07.12.1958

na návrh oprávněného: HIDALGO PAR1NERS, s.r.o., se sídlem Střední 387/3, Brno, IČ: 48528871, práv. zast. advokátem Mgr. Dana Richterová, advokátka, se sídlem Střední 388/4, Brno, PSČ: 602 00, IČ: 08893632

k vymožení povinnosti povinného uhradit oprávněnému pohledávku ve výši 2.085,04 Kč s příslušenstvím a k vymožení povim1osti povinného uhradit oprávněnému náklady oprávněného a povinnosti povim1ého uhradit soudnímu exekutorovi náklady exekuce,

ustanovuje

znaleckou kancelář: XP invest, s.r.o., IČ: 28462572 se sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha,

k ocenění nemovitých věcí s uvedením ve znaleckém posudku samostatně ceny obvyklé dle zvláštrúho předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k ním podle povahy náleží a neml!Že být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitá či movitá věc, která byla vlastníkem nemovitých věcí mčena, aby s ní byla užívána, u nemoyitých věcí:

Okre3: CZ0645 Hodonín Obec: 586803 Ždánice
Kat.území: 794961 Ždánice List vlastnictví: 764
V •at. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pokud Vám byl tento dokument doťučeu bez otisku 1·azítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostí·ednictvím pťovozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle 11st. § 17b stavovského pí-edpisu Exekutorské komory České ťepubliky- kancelářský 1·ád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. ad1uu uvedenou v žádosti písemnost .-yhotovená" el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

B *Nemovitosti*

Pozemky Parcela	*Výměra m2} Druh pozemku*	*Zp*sob využiti*	*Zp*sob ochrany*
1181./36	67 ostatní plocha	silnice	
2472/42	1297 orná půda		zemědělský půdní :fond
2472/45	1174 orná půda		zemědělský půdní fond
2473/42	100 ostatní plocha	ostatní **komunikace**	
2473/45	98 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2489/2	1623 orná půda		zemědělský půdní :fond
2489/13	617 trvalý travní porost		zemědělský půdni :fond
2491/3	2129 trvaJ.ý travní porost		zemědělský půdní :fond

S podílem ve vlastnictví povinného : **1/4**

- ostatní komunikace pm·cehú číslo. 2173/6 o vyměře 29m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastrn nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Kyjov (Katast.ráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždárúce, na listu vlastrúctví č. 763

- pozemek pa.rcelni číslo. 2204 o vyměře 276m2, dmh pozemku vinice, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katasu-áhú pracoviště Kyjov (Katastráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždárúce, na listu vlastnictví č. 763

- pozemek parcelní číslo. 2205 o vyměře 593m2, druh pozemku orná půda, zapsaný v katasu-u nemovitostí vedeném Katastr·áhú pracoviště Kyjov (Katastráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrálrú území Ždánice, na listu vlastrúctví č. 763

- pozemek parcelní číslo. 2206 o vyměře 315m2, druh pozemku vinice, zapsm1ý v katastru nemovítostí vedeném Katastr·álrú pracoviště Kyjov (Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždárúce, katastrální úzen1Í Ždárúce, na listu vlastnictví č. 763

- pozemek parcelní číslo. 2207 o vyměře 588m2, dmh pozemku orná pi'1da, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastr·áltú pracoviště Kyjov (Katastr·áhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrál11Í úzen1Í Ždánice, **na** listu vlastnictví č. 763

- ostatní komunikace parcehú číslo. 2238/16 o vyměře 581112, dmh pozemku ostatrú plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastráhrí pracoviště Kyjov (Katastráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, na listu vlastrúctví č. 763

- neplodná půda pm·cehú číslo. 2239/20 o vyměře 5lm2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Kyjov (Katastráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, na listu vlastrúctví č. 763

- sihúce parcehú číslo. 1181/36 o vyměře 671112, dmh pozemku ostatrú plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastr·álrú pracoviště Kyjov (Katastr·áhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ž.dánice, katastrál11Íúzen1Í Ždánice, na listu vlastnictví č. 764

Pokud Vám byl tento dokument domčen bez otisku nzítka a bez podpisu, jedná *se* o dokument domčovaný pmstĺ'ednicn-im provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle nst. § 17b stavovského pí-edpísn Exekutorské komory České republiky- kancelářský í·ád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost ,·yhotoven:í v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se pĺ'edá účastníkovi v sídle ÚĺŕadU na technickém nosiči dat.

JUDr. Alan Hlavica
Exekutorský úřad Jeseník

- pozemek parcelní číslo. 2472/42 o vymere 1297m2, drnh pozemku orná púda, zapsaný v katastrn nemovitostí vedeném Katastráhú pracoviště Kyjov (Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, **na** listu vlastníctví č. 764

- pozemek parcehú číslo. 2472/45 o vyměře 11741112, drnh pozemku orná púda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastráhú pracoviště Kyjov (Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrálrú území Ždánice, **na** listu vlastníctví č. 764

- ostatní komunikace parcelní číslo. 2473/42 o vyměře 100m2, dmh pozemku ostatrú plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Kyjov (Katastráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, na listu vlastnictví č. 764

- ostatní komwlikace parcelní číslo. 2473/45 o vyměře 981112, drnh pozemku ostatrú plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Kyjov (Katastr·áhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, na listu vlastrlictví č. 764

- pozemek parcelní číslo. 2489/2 o vyměře 16231112, dnrh pozemku orná pi'1da, zapsaný v katastr11 nemovitostí vedeném Katastr·áhú pracoviště Kyjov (Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastr·ální území Ždánice, **na** listu vlastníctví č. 764

- pozemek parcelrú číslo. 2489/13 o vyměře 6171112, dmh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Kyjov (Katastráhúm úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, na listu vlastrlictví č. 764

- pozemek parcelrú číslo. 2491/3 o vyměře 21291112, drnh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastrn nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Kyjov (Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj), pro obec Ždánice, katastrální území Ždánice, na listu vlastnictví č. 764

Znalci se ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti.
K vypracování posudku se stanoví lhúta **1 měsíc**.

Prohlídka nemovitých věcí a jejich příslušenství potřebná k provedení oceně1ú se uskuteční dne 14.07.2026.

Znalecký posudek předložit v elektronické podobě clo datové schránky.

Odůvodnění

Na podkladě usneseni soudu o nařízení exekuce vydal soudní exekutor exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem uvedených nemovitých věcí. Ke stanovení ceny nemovitých věci soudili exekutor rozhodl o ustanove11Í soudrúho znalce.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platr1ém zně1ú (dále jen „o.s.ř.").

Povim1ý, popř. i další osoby jsou povim1y umožtlit prohlídku nemovitých věcí a jejich příslušenství potřebnou **k** provede11Í ocenění(§ 336 odst. 2 věta třetí o.s.ř.).

Neumožtú-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledá1ú cenu určit, je soudrú exekutor oprávněn zjednat si do nemovitých věcí povinného přístup(§ 336 odst. 3 o.s.ř.).

Pokud Vám byl tento dokument dornčeu bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doruřovanS, prostí-ednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez tfrhto náležitostí. Dle 11st. § 17b stavovského pfrdpisu E-xeknторské komory České republiky- kancel!ÍÍ'ský í·ád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vybotoveuá v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a nelze-li bez ohledání cenu mčit, jedná se o hrnbé ztěžování postupu řízeni tím, že povinný neuposlechne příkazu soudního exekutora, za což může soudní exekutor povinnému uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50.000,- Kč (§ 53 odst. 1 o.s.ř.).

Povinný, nebo spoluvlastník nemovitých věcí sdělí, nebo doloží soudnímu exekutorovi existenci nájemních vztahů k nemovitým věcem (nájem bytu, nebytových prostor), či reálných věcných břemen a právních vad váznoucích k nemovitým věcem, jinak nemusí být k těmto závadám při stanovení ceny přihlíženo.

Účastníci řízení se mohou ve lhůtě 5 dnů od doručení tohoto usnesení vyjádřit k případné podjatosti ustanoveného znalce. Pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se zato, že s osobou znalce souhlasí(§ 101 odst. 4 o.s.ř.).

Jeseník 19. června 2026

nJDr. Alan Havlice, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Radka Arabaszová
pověřen(a) soudním exekutorem

Doručuje se:
1) *znalecká kancelář*
2) *oprávněný*
3) *povinn.l l*
4) *spis*
5) *mantel(ka) povinné(ho)*

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Pokud Vám byl tento dokument domčen bez ollsku 1·azítka a bez podpisu, jedná se o dokument domčovaný prosti-ednicn-im provozovatele poštovních služeb, který je platuý i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavo\'ského pí-edpisu Exekutorské komory České republiky- kancelářský l'-ád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost Vyhotovená" rl. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníko\'i" sídle úřadu na technick<'m nosiři dat.

Fotodokumentace předmětu ocenění









Ing. Dr. Alan Kavina
znalecký ústav



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Srovnávané nemovitosti

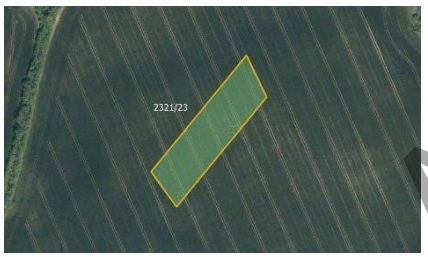
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

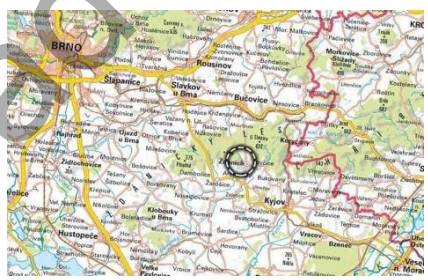
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ždánice, okres Hodonín	**Cena dle KS**	363 535 Kč
Právní účinky ke dni	14.10.2025	**Číslo řízení**	V-4180/2025-738
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	8 043 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

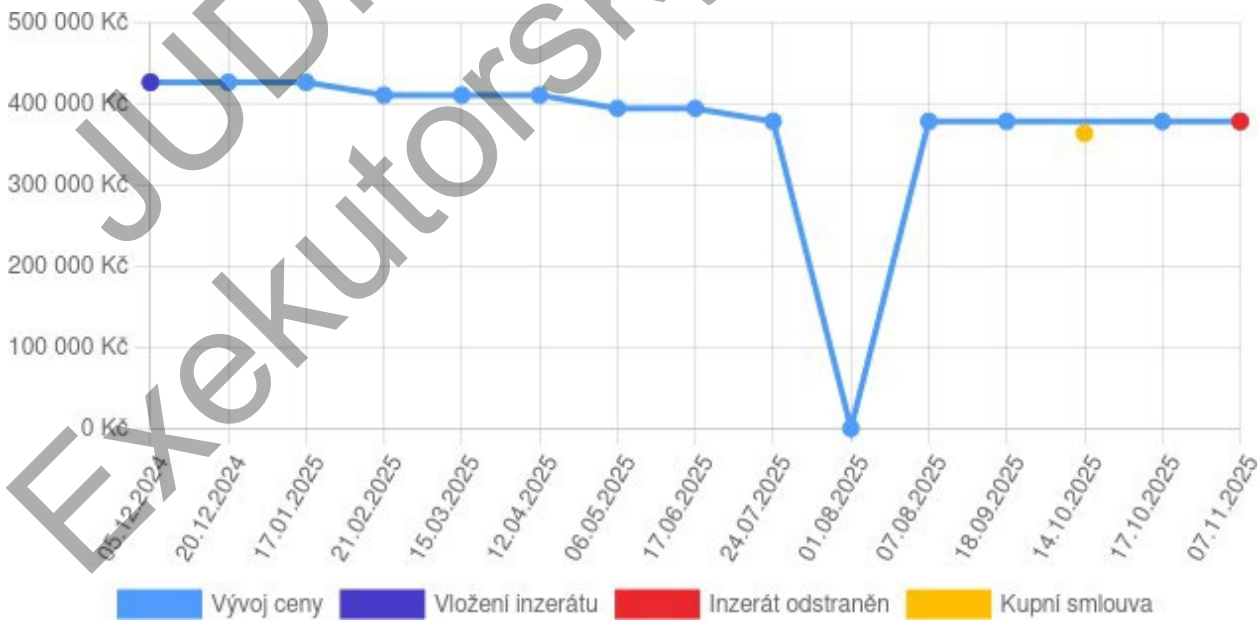
Nabízíme k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Ždánice, okres Hodonín. Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 2321/23, zapsaný na LV 1438 v KÚ Ždánice. Jedná se o ornou půdu o celkové výměře 8 043 m², která je k prodeji do výlučného vlastnictví. Pozemek se nachází v atraktivní zemědělské lokalitě okresu Hodonín, která je známá svými kvalitními podmínkami pro zemědělskou činnost. Díky své celkové výměře a bonitě půdy je ideální pro pěstování plodin nebo jako investiční příležitost. Oblast Hodonína je známá pro svou zemědělskou tradici a úrodnou krajinu. Máte zájem o více informací? Kontaktujte mě telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Pokud vás nezaujala tato konkrétní nabídka, přidejte se k MojePole Plus. Získejte přístup k nejlepším nabídkám zemědělské půdy, které vám zašleme přímo do e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich webových stránek. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

2. Fotodokumentace



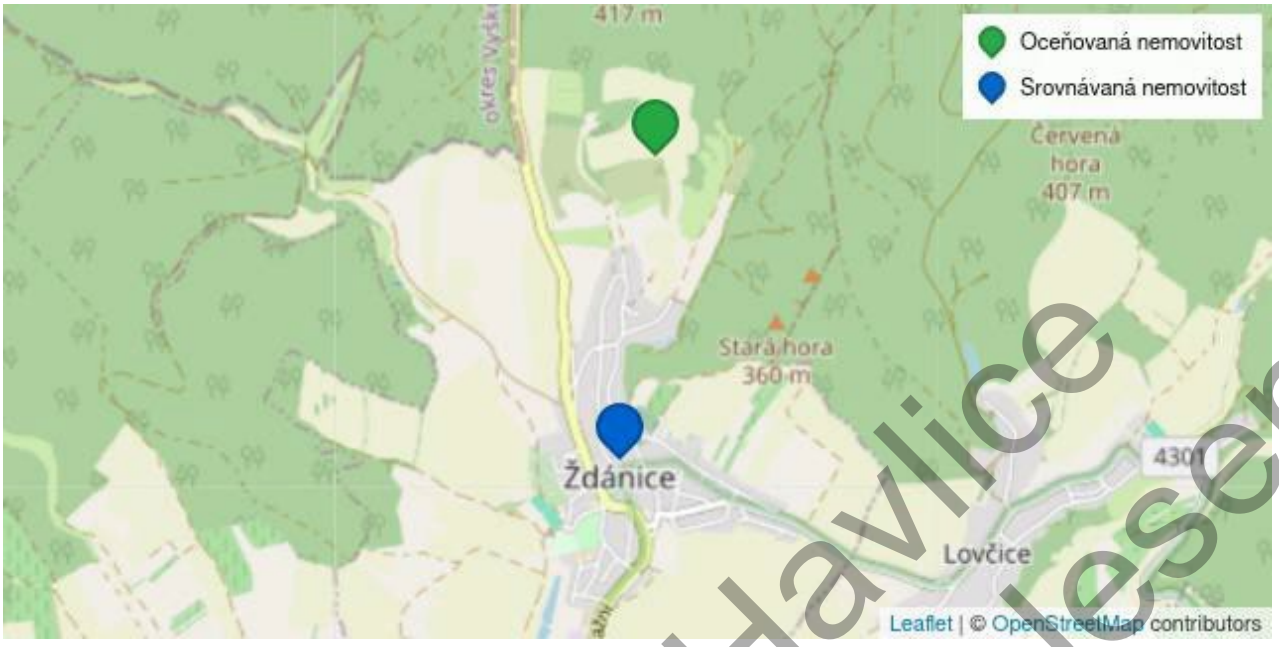



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



JUDr. Alan Havlíček Exekutorský úřad Jeseník

4. Mapové zobrazení



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Koryčany, okres Kroměříž	**Cena dle KS**	450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.09.2025	**Číslo řízení**	V-4220/2025-708
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	9 867 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji celek orné půdy o velikosti 9.867 m2 na okraji zastavěného území obce Koryčany, okres Kroměříž. Z větší části se jedná o velmi bonitní půdu, BPEJ 31000. Z celkové výměry je 1.140 m2 ostatní plocha, která je ale též vyžívána jako orná půda. Celý soubor pozemků je propachtován. Pro bližší informace mi neváhejte kontaktovat.

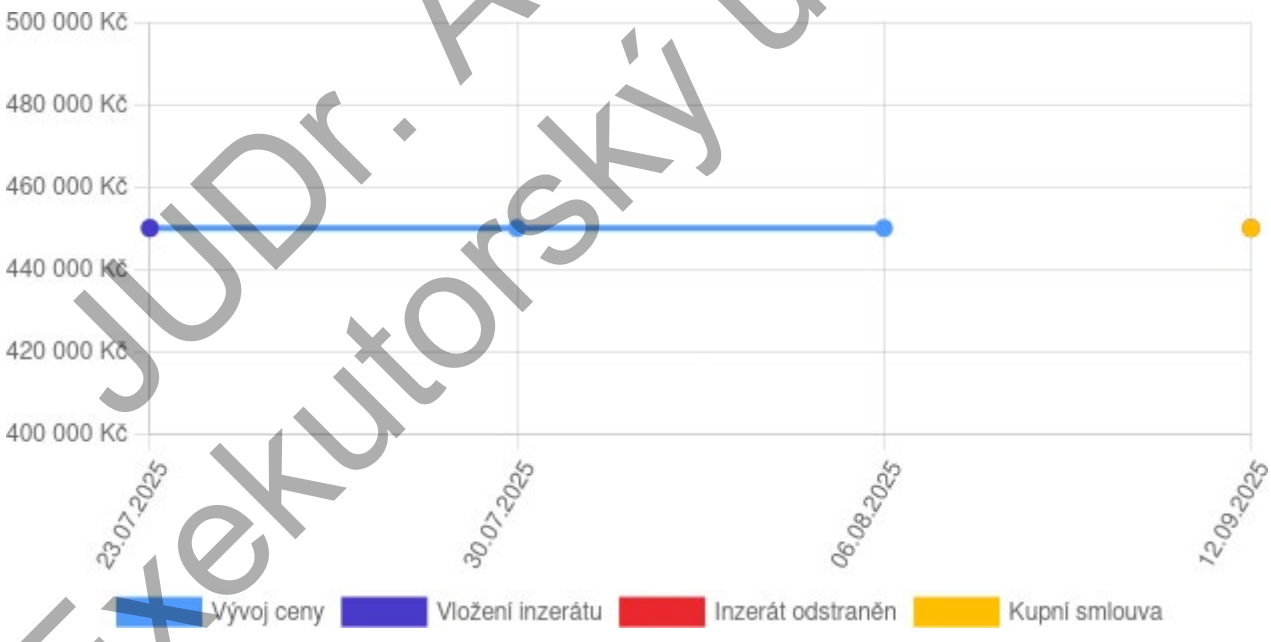
2. Fotodokumentace





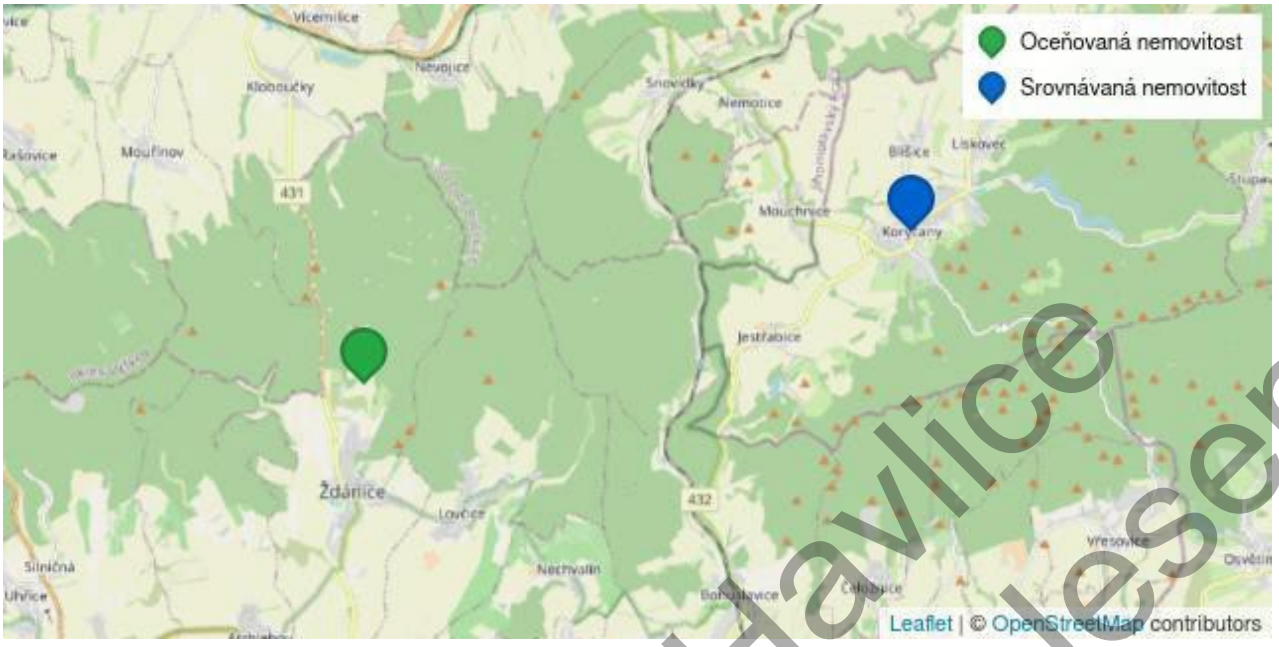


3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



JUDr. Alan Pavlice
Exekutorský úřad Kroměříž

4. Mapové zobrazení



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

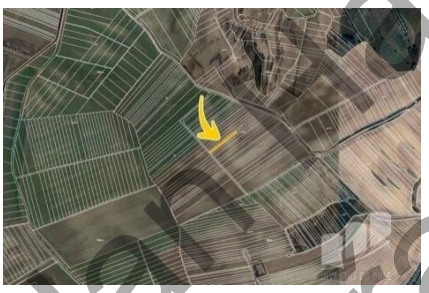
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

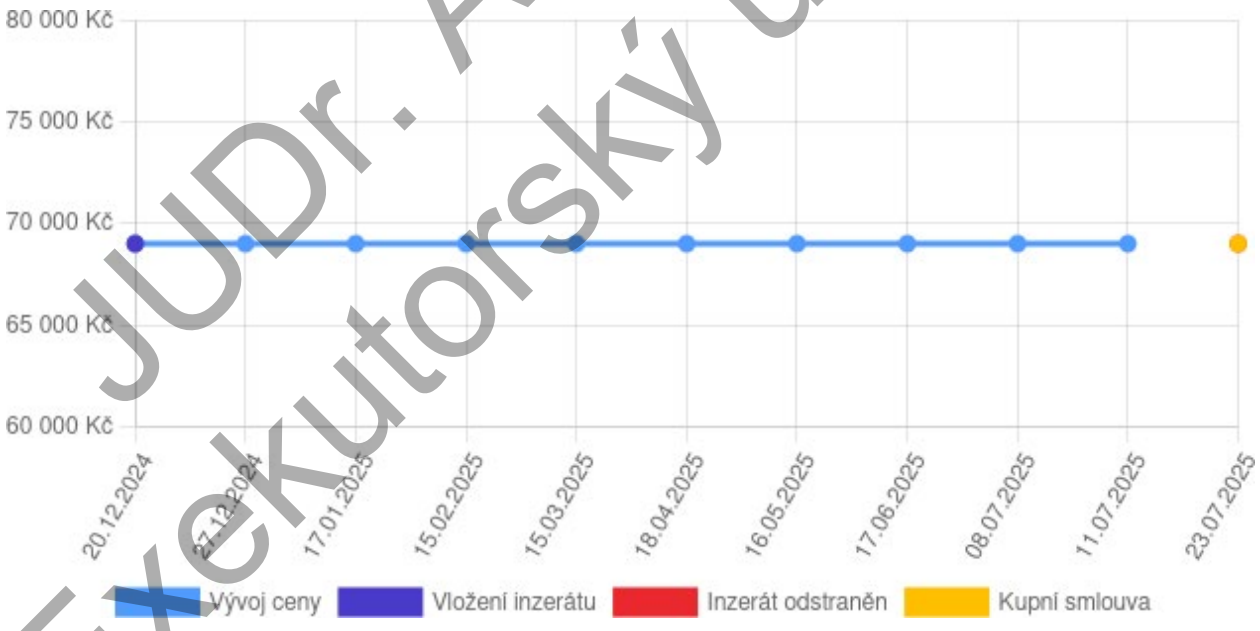
Lokalita	Želetice, okres Hodonín	**Cena dle KS**	69 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.07.2025	**Číslo řízení**	V-3003/2025-738
Plyn	Ne	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 562 m^2	**Poloha nemovitosti**	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

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 zemědělskou půdu v katastrálním území Želetice u Kyjova. Jedná se o parcely na LV č. 947 o celkové výměře 1562 m². Parcela č. 3056 - o výměře 1562m² (Orná půda) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.

2. Fotodokumentace

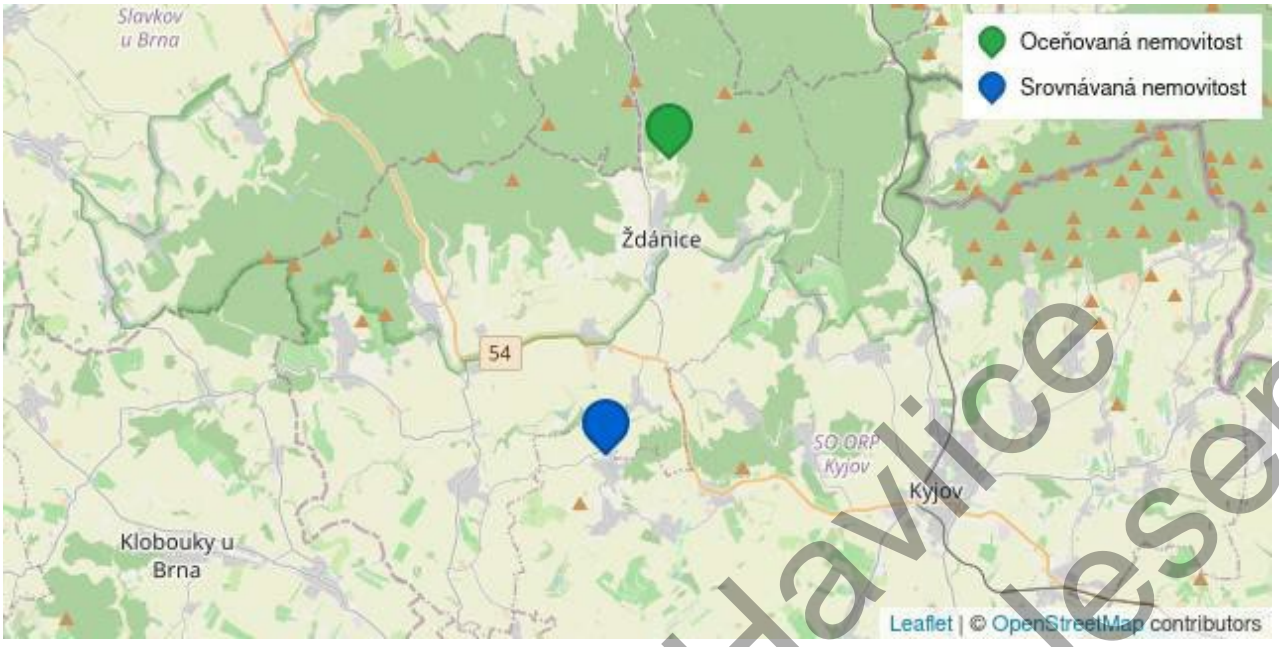




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



JUDr. Alan Pavlice
Exekutorský úřad Jeseník

4. Mapové zobrazení



JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník