ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 054189/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s. insolvenční správce dlužníka Hozák Michal Horní náměstí 204/13, 779 00 Olomouc
Číslo jednací:	KSOL 16 INS 937 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	nebylo provedeno
Zpracováno ke dni:	05.07.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 08.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 374/1 v obci Kostelany, okres Kroměříž, katastrální území Lhotka u Kroměříže na listu vlastnictví č. 194.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního 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

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 374/1
Adresa předmětu ocenění:	Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kostelany
Katastrální území:	Lhotka u Kroměříže

2. Prohlídka a zaměření

Bez místního šetření na žádost zadavatele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hozák Michal, Horní náměstí 204/13, 77900 Olomouc

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 374/1 v obci Kostelany, okres Kroměříž, katastrální území Lhotka u Kroměříže na listu vlastnictví č. 194.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentaci a skutečný stav nebylo možno porovnat.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 374/1, lesní pozemek o celkové výměře 2757 m^2.

Oceňovaný pozemek je užívaný jako lesní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako P - plochy přírodní.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Složení lesního porostu - dub zimní, smrk ztepilý, stáří 128 let.

Přístup je veden přes obecní pozemek.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
617	orná půda	Obec Kostelany, č. p. 48, 76701 Kostelany

Pozemek leží na samotě 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 v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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 parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 374/1
	Celková výměra	2757 m^2
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	plochy lesní
	Trvalé porosty	dub zimní, smrk, stáří 128 let
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta je vedena přes obecní pozemek
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	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; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.07.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- 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).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 374/1

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	374/1	3H2	2 757	6,73		6,73	18 554,61
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 2 757 m^2							**18 554,61**

Pozemek parc. č. 374/1 - cena zjištěná celkem = **18 554,61 Kč**

2. Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra *V* [m2]	Zast. *Z* [%]	Cena mýtní výtěže *Au* [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu *c* [Kč/m2]		Věkový faktor *fa*	Opravný fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
DBZ - dub zimní			128	2	10,000	140 let
2 757	90	124,76	23,19		0,884	
Ha=[(124,76-23,19)*0,884+23,19]*10,00*90 % = 101,6801 Kč/m^2						280 332,04
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]					*	0,940
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
DBZ - dub zimní - celkem					=	263 512,12

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra *V* [m2]	Zast. *Z* [%]	Cena mýtní výtěže *Au* [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu *c* [Kč/m2]		Věkový faktor *fa*	Opravný fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
SM - smrk ztepilý			128	4	10,000	140 let (max 120)
2 757	10	83,22	17,75		1,000	
Ha=[(83,22-17,75)*1,000+17,75]*10,00*10 % = 8,3220 Kč/m^2						22 943,75
SM - smrk ztepilý - celkem					=	22 943,75
Celkem - lesní porosty [Kč]					=	286 455,87

Lesní porost	=	**286 455,87 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 374/1	18 555,- Kč
2. Lesní porost	286 456,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	**305 011,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**305 010,- Kč**

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.

Pozemek parc. č. 374/1 v katastrálním území Lhotka u Kroměříže

Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž	2757 m^2	lesní pozemek	dub zimní, smrk, stáří 128 let
1	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	3399 m^2	lesní pozemek	listnatý mladý porost
2	Osvětimany, okres Uherské Hradiště	797 m^2	lesní pozemek	smíšený porost
3	Stříbrnice, okres Uherské Hradiště	1093 m^2	lesní pozemek	borovice, buk, dub zimní, 130 let
4	Košíky, okres Uherské Hradiště	18955 m^2	lesní pozemek	těžební les, trvalý travní porost
5	Žlutava, okres Zlín	6255 m^2	lesní pozemek	buk, dub, stáří 120 let

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 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20,09 Kč	1	20,09 Kč	1	1	1	0.9	0.9	22,32 Kč
2	28,28 Kč	1	28,28 Kč	1	1	1	0.9	0.9	31,42 Kč
3	27,23 Kč	1	27,23 Kč	1	1	1	1	1	27,23 Kč
4	52,76 Kč	0.9	47,48 Kč	1	1	1	0.9	0.9	52,76 Kč
5	51,96 Kč	0.9	46,76 Kč	1	1	1	1	1	46,76 Kč

Celkem průměr	36,10 Kč
Minimum	22,32 Kč
Maximum	52,76 Kč
Směrodatná odchylka - s	13,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	23,05 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	49,15 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 pozemky s podobným využitím z blízkých lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u složení lesního porostu.

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

36,10 Kč/m^2

* 2757 m^2

= 99 522 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

100 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž	2757 m^2	lesní pozemek	dub zimní, smrk, stáří 128 let
1	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	3399 m^2	lesní pozemek	listnatý mladý porost
2	Osvětimany, okres Uherské Hradiště	797 m^2	lesní pozemek	smíšený porost
3	Stříbrnice, okres Uherské Hradiště	1093 m^2	lesní pozemek	borovice, buk, dub zimní, 130 let
4	Košíky, okres Uherské Hradiště	18955 m^2	lesní pozemek	těžební les, trvalý travní porost
5	Žlutava, okres Zlín	6255 m^2	lesní pozemek	buk, dub, stáří 120 let

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20,09 Kč	1	20,09 Kč
2	28,28 Kč	1	28,28 Kč
3	27,23 Kč	1	27,23 Kč
4	52,76 Kč	0.9	47,48 Kč
5	51,96 Kč	0.9	46,76 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	20,09 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	47,48 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.36
Střední hodnota		33,97 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		13,51 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		13,88 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	28,28 Kč	1	28,28 Kč
3	27,23 Kč	1	27,23 Kč
4	52,76 Kč	0.9	47,48 Kč
5	51,96 Kč	0.9	46,76 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	27,23 Kč

Maximální hodnota	(případ č.4)	47,48 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.74
Střední hodnota		37,44 Kč
Medián		37,52 Kč
Rozdíl max-min		20,25 Kč

Základní cena: 37,44 Kč/m^2

Úprava ceny: 37,44 Kč * 1,0000 = 37,44 Kč/m^2

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

37,44 Kč/m^2

* 2757 m^2

= 103 222 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

103 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Lhotka u Kroměříže, Kostelany, okres Kroměříž	2757 m^2	lesní pozemek	dub zimní, smrk, stáří 128 let
1	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	3399 m^2	lesní pozemek	listnatý mladý porost
2	Osvětimany, okres Uherské Hradiště	797 m^2	lesní pozemek	smíšený porost
3	Stříbrnice, okres Uherské Hradiště	1093 m^2	lesní pozemek	borovice, buk, dub zimní, 130 let
4	Košíky, okres Uherské Hradiště	18955 m^2	lesní pozemek	těžební les, trvalý travní porost
5	Žlutava, okres Zlín	6255 m^2	lesní pozemek	buk, dub, stáří 120 let

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20,09 Kč	1	20,09 Kč
2	28,28 Kč	1	28,28 Kč
3	27,23 Kč	1	27,23 Kč
4	52,76 Kč	0.9	47,48 Kč
5	51,96 Kč	0.9	46,76 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	20,09 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	47,48 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.36
Aritmetický průměr		33,97 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		13,51 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		13,88 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	28,28 Kč	1	28,28 Kč
3	27,23 Kč	1	27,23 Kč

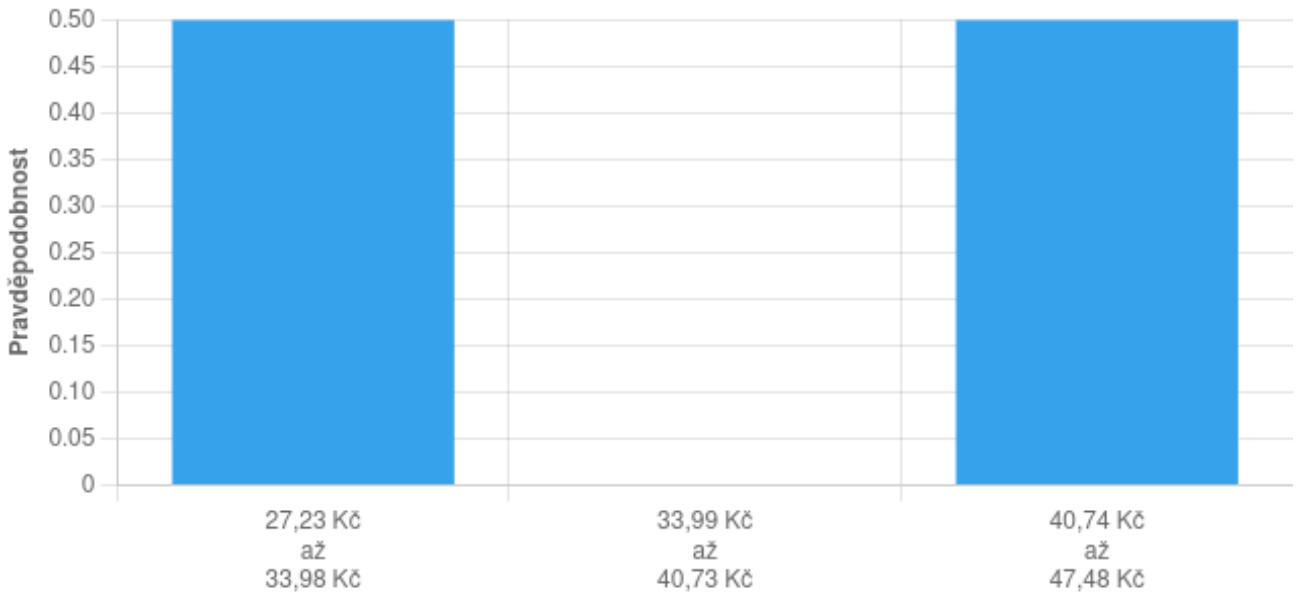
4	52,76 Kč	0.9	47,48 Kč
5	51,96 Kč	0.9	46,76 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	27,23 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	47,48 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.74
Aritmetický průměr		**37,44 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
27,23 Kč	až	33,98 Kč	2	0.5
33,99 Kč	až	40,73 Kč	0	0
40,74 Kč	až	47,48 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 27,23 Kč/m^2 do 47,48 Kč/m^2

* 2757 m^2

od 75 073,00 Kč do 130 902,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 75 000 Kč do 131 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

305 010 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

100 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

103 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 75 000 Kč do 131 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 374/1 v obci Kostelany, okres Kroměříž, katastrální území Lhotka u Kroměříže na listu vlastnictví č. 194.

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

100 000 Kč

Slovy: jednostotisíckorun českých

Vypracoval:

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

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.07.2025

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.07.08 09:49:54 +02'00'

Ing. Eva Hurtíková
Digitally signed by Ing. Eva Hurtíková
Date: 2025.07.08 10:21:42 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.07.08 09:49:39 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.07.08 09:54:50 +02'00'

Ing. Eva Hurtíková	Martin Málek	František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

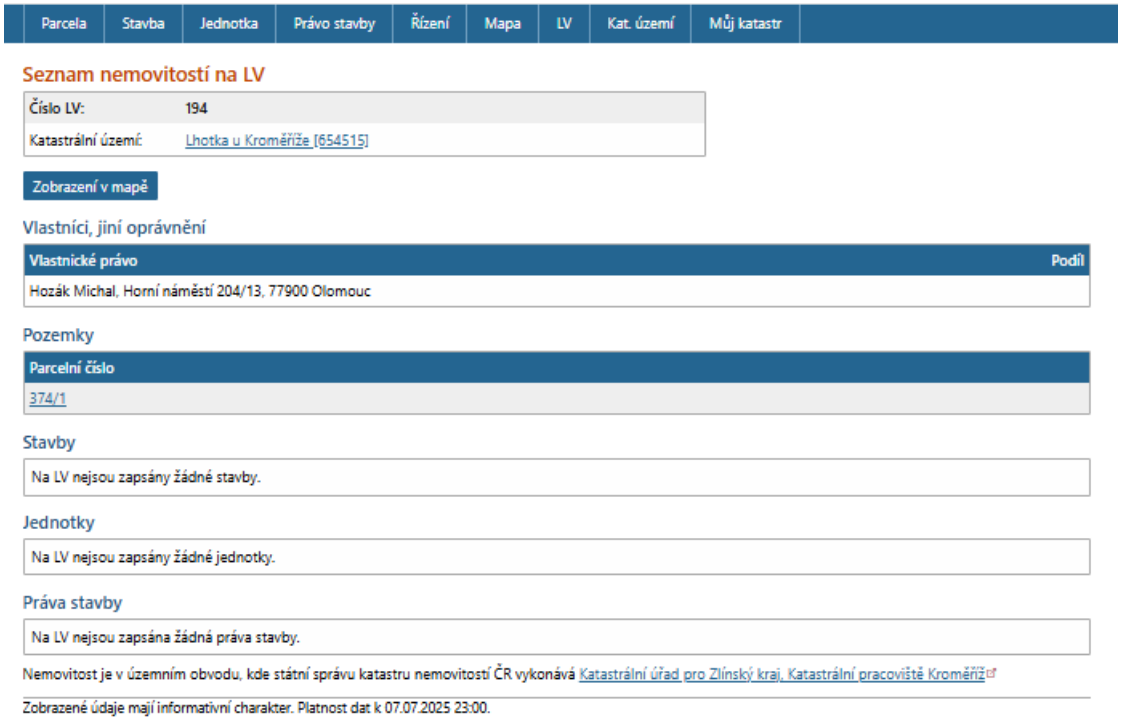
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 054189/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
Ortofotomapa
Výřez z územního plánu
Výřez z lesních hospodářských osnov
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí



Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	194
Katastrální území:	Lhotka u Kroměříže [654515]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hozák Michal, Horní náměstí 204/13, 77900 Olomouc	

Pozemky

Parcelní číslo
374/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

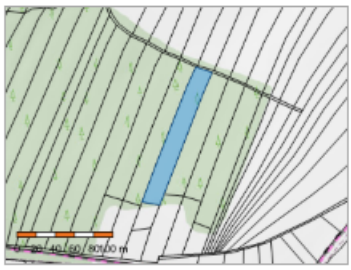
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.07.2025 23:00.

Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	374/1
Obec:	Kostelany [588521]
Katastrální území:	Lhotka u Kroměříže [654515]
Číslo LV:	194
Výměra [m²]:	2757
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hozák Michal, Horní náměstí 204/13, 77900 Olomouc	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

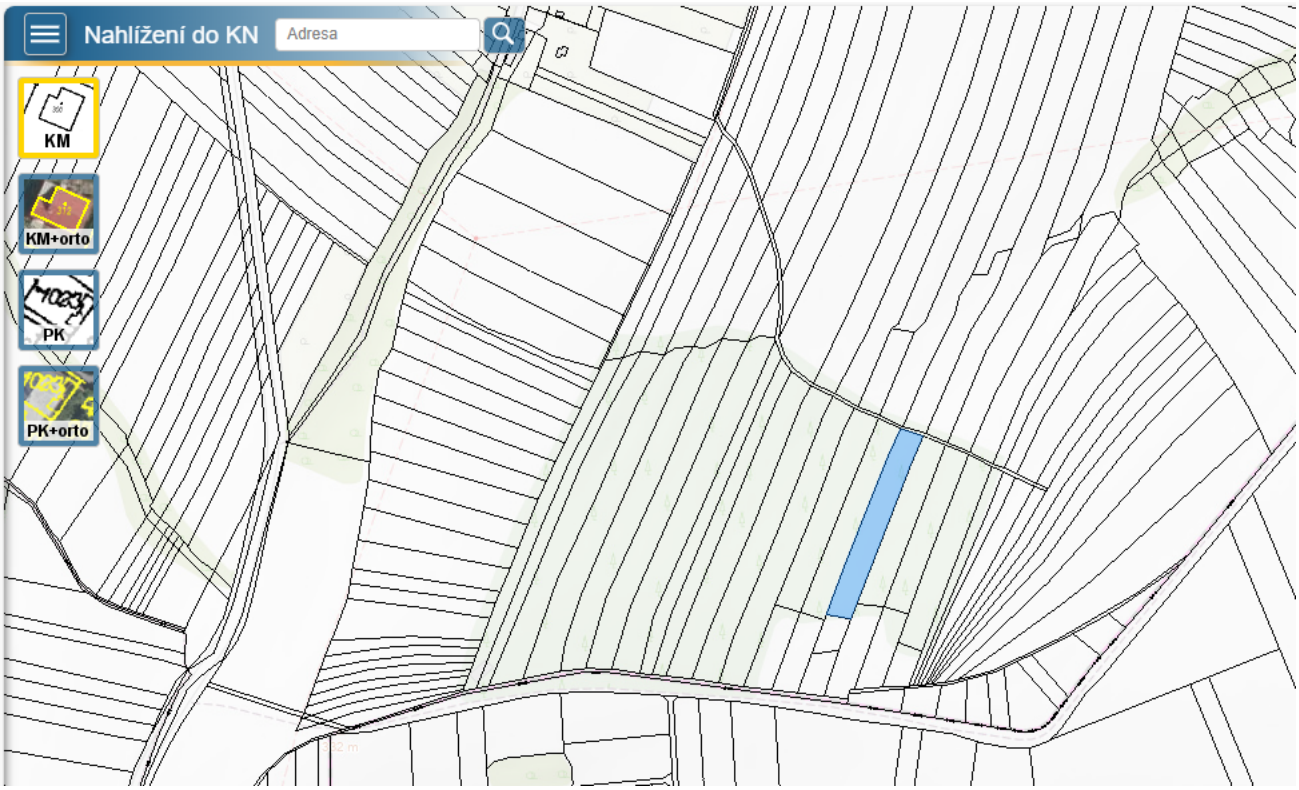
Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hozák Michal
Zahájeny pozemkové úpravy
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 4)

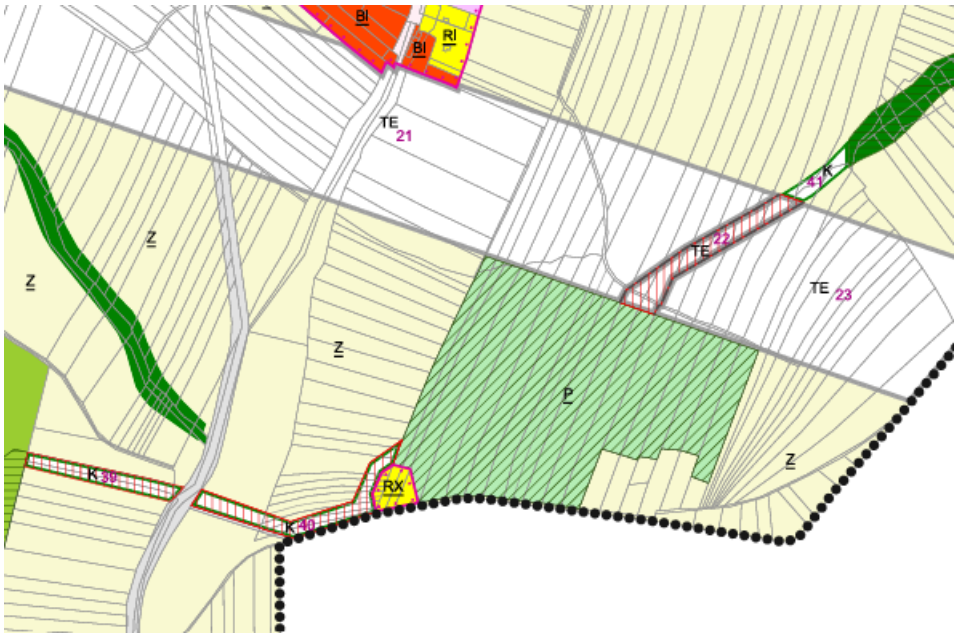
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.07.2025 23:00.

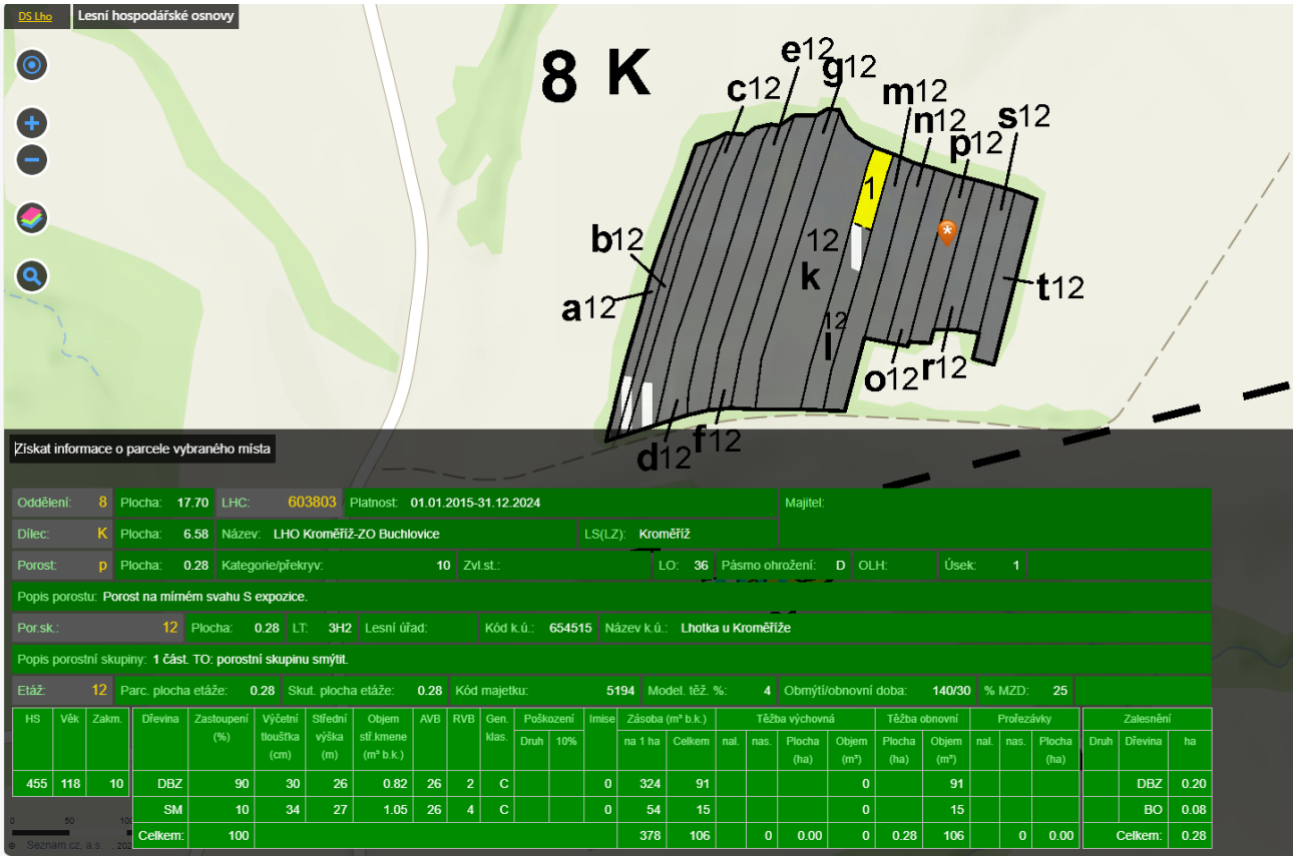

Nahlížení do KN
Adresa
KM
KM+orto
PK
PK+orto

Ortofotomapa

Výřez z územního plánu



Výřez z lesních hospodářských osnov



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

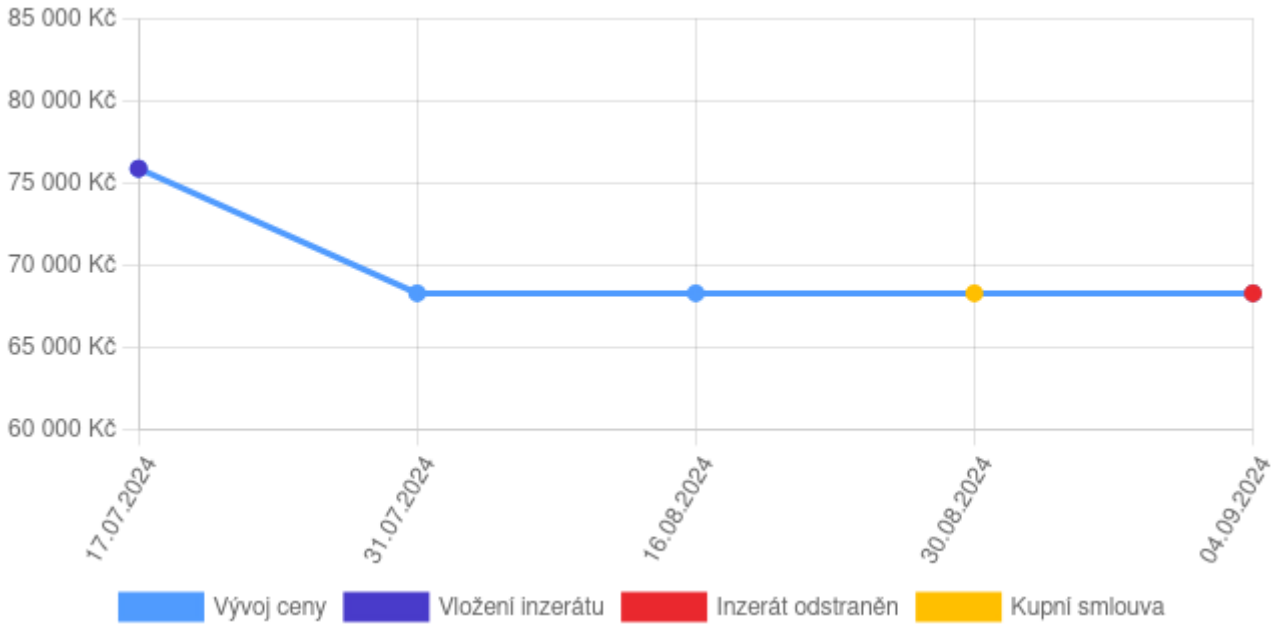
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	68 281 Kč
Právní účinky ke dni	30.08.2024	**Číslo řízení**	V-5076/2024-711
Poznámka k ceně	za nemovitost	**Druh pozemku**	Lesní pozemek
Plocha pozemku	3 399 m^2	**Využití pozemku**	Les

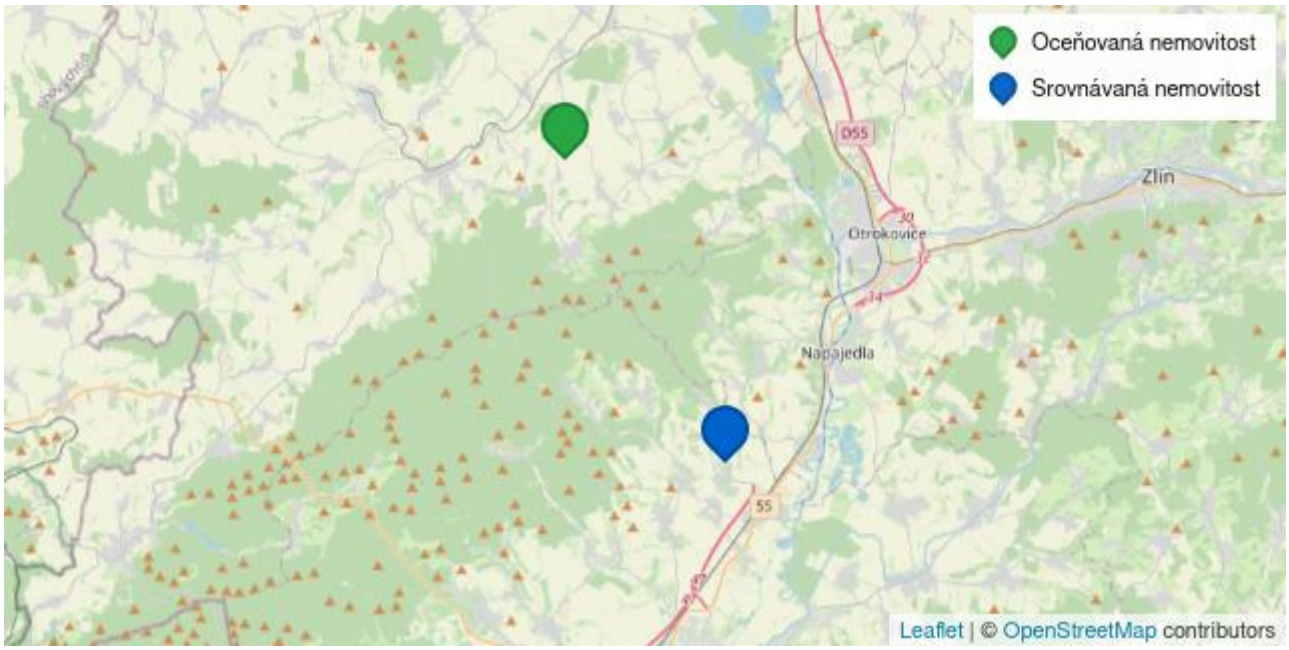
Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kudlovice v okrese Uherské Hradiště vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 2400 s parcelním číslem 3300/1 o celkové výměře 3399 m². Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



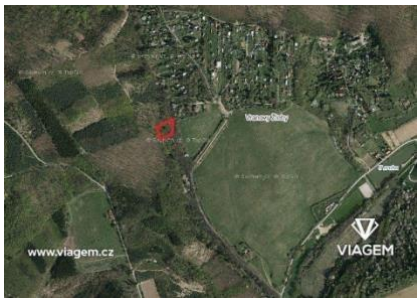
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

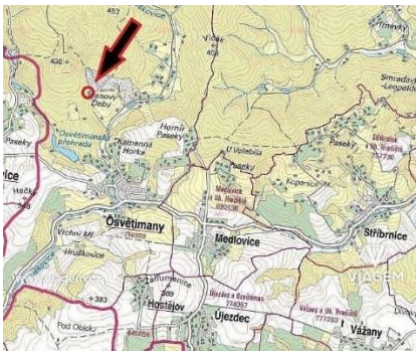
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Osvětimany, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	22 541 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2025	**Číslo řízení**	V-1355/2025-711
Poznámka k ceně	za nemovitost	**Druh pozemku**	Lesní pozemek
Plocha pozemku	797 m^2	**Využití pozemku**	Les

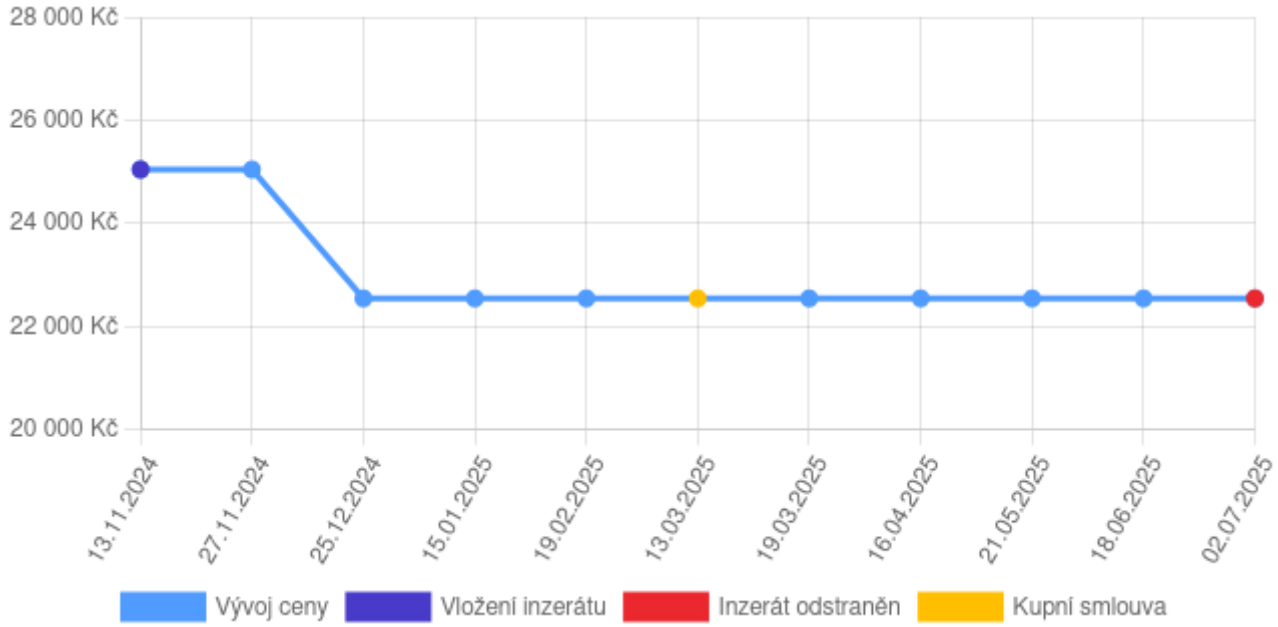
Láka Vás mít svůj vlastní les? Chcete mít 100% vlastnictví bez spoluvlastníků? V okrese Uherské Hradiště, konkrétně v katastrálním území Osvětimany, máte nyní jedinečnou příležitost. To znamená, že se můžete těšit na plnou kontrolu nad svým majetkem. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Osvětimany: parc. č. 360/199 - výměra 797 m² Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

2. Fotodokumentace

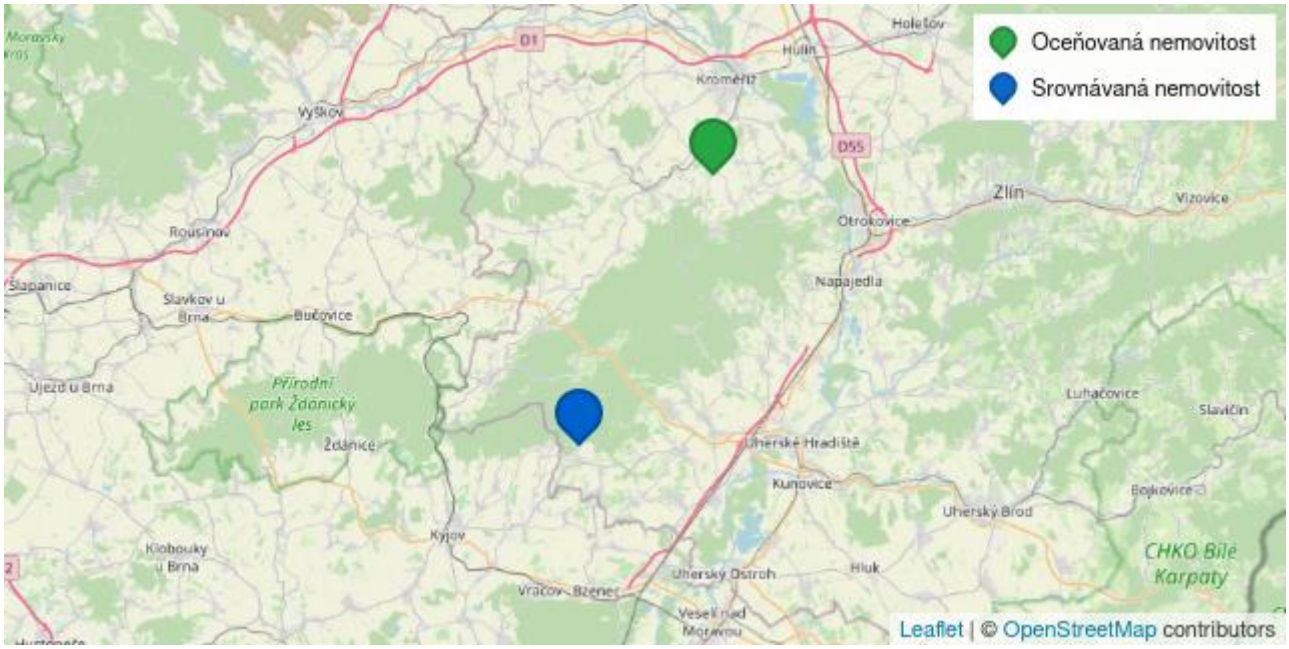




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



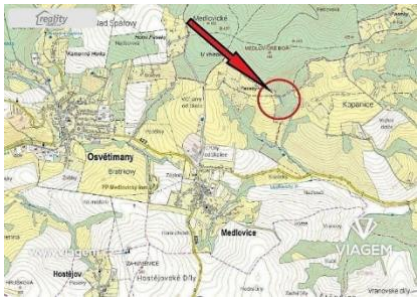
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

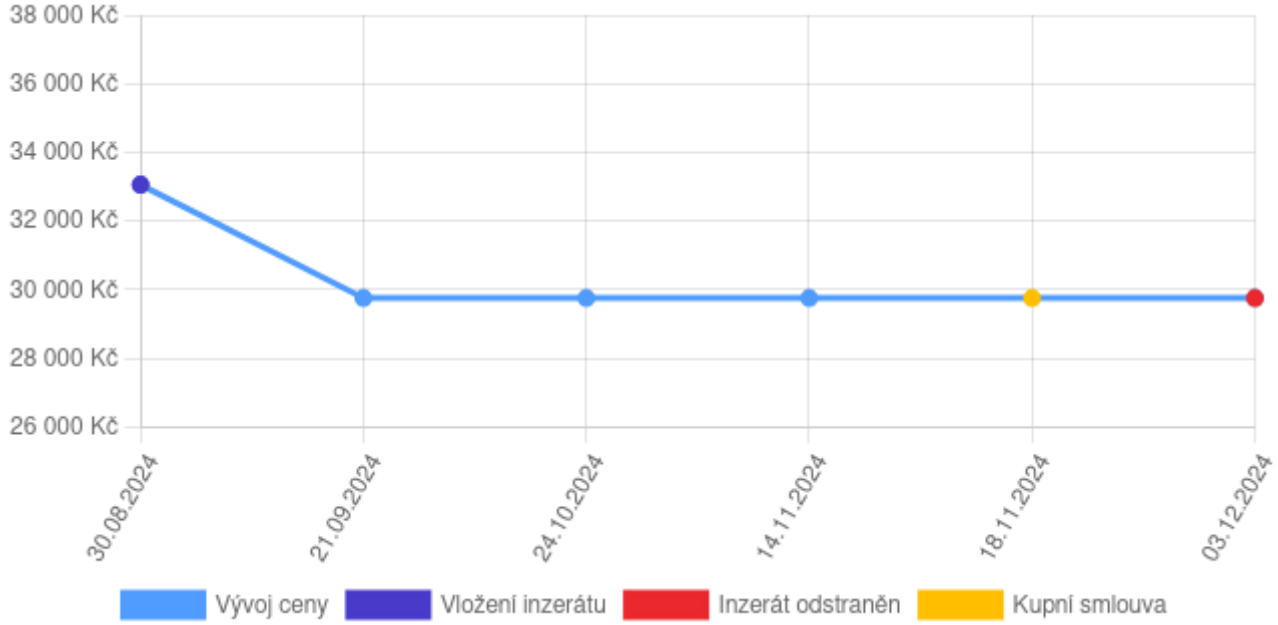
Lokalita	Stříbrnice, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	29 760 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2024	**Číslo řízení**	V-6706/2024-711
Poznámka k ceně	za nemovitost	**Druh pozemku**	Lesní pozemek
Plocha pozemku	1 093 m^2	**Využití pozemku**	Les

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Stříbrnice u Uherského Hradiště v okrese Uherské Hradiště 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 1020 s parcelním číslem 1598/5 o celkové výměře 1 093 m². GPS : 49°03'35.37"N, 17°16'51.42"E Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

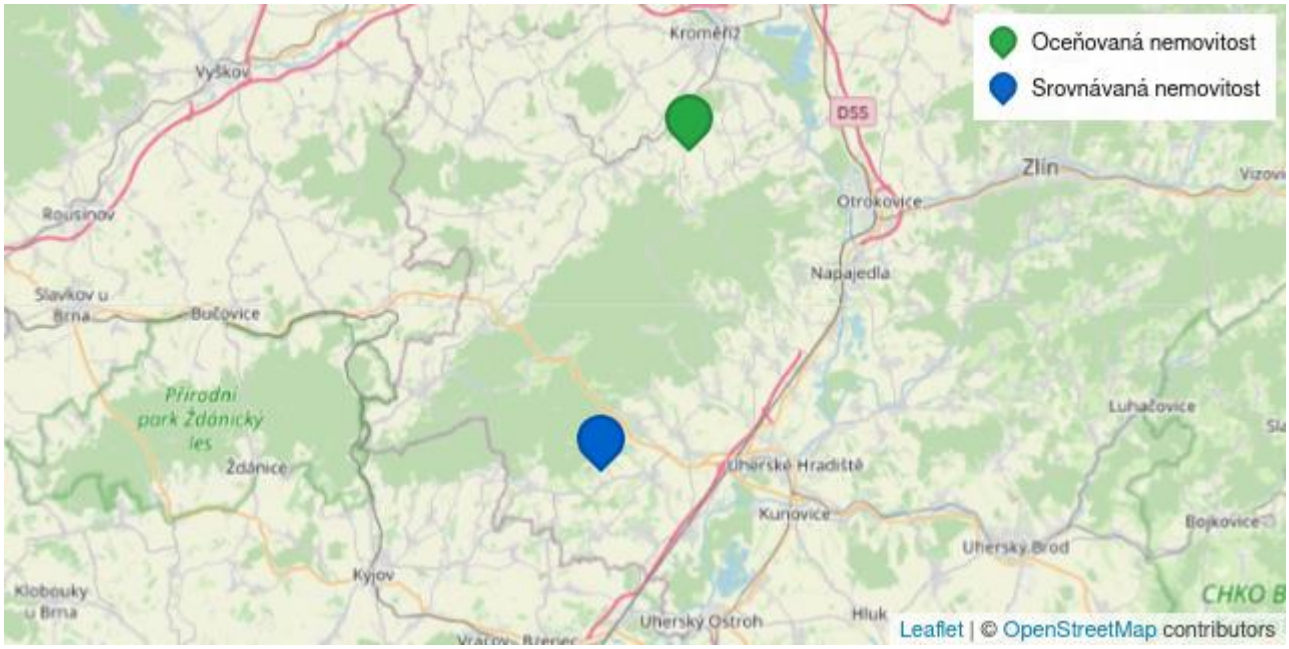
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

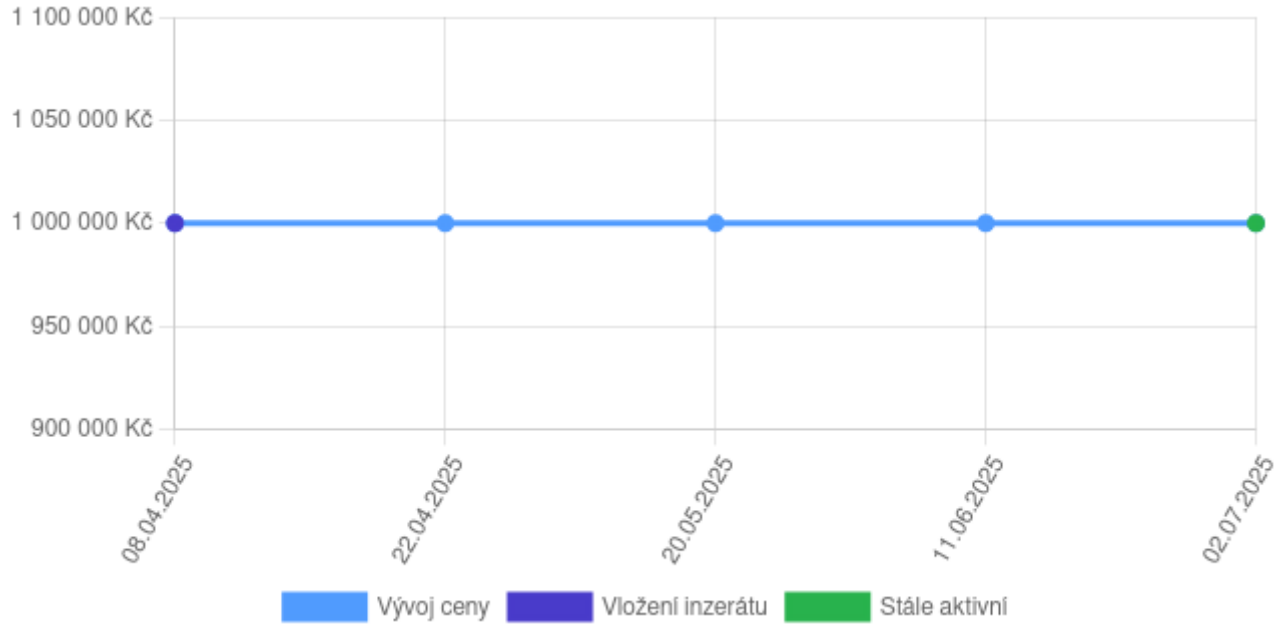
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Košíky, okres Uherské Hradiště	**Cena**	1 000 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Druh pozemku**	Lesní pozemek
Plocha pozemku	18 955 m^2	**Poloha nemovitosti**	Samota
Využití pozemku	Les		

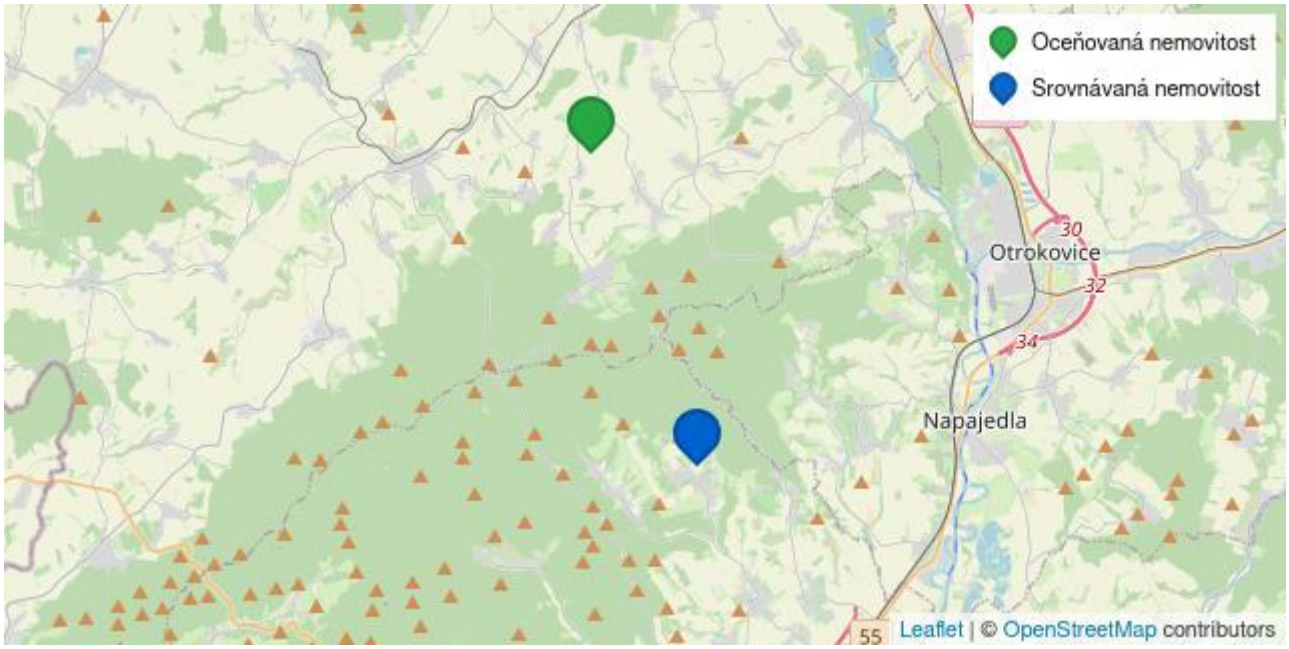
Nabízíme prodej pozemků o celkové výměře 18 955 m2 situované v katastrálním území obce Košíky.Jedná se o pozemky, které jsou využívány zejména jako les (možnost vytěžení cca 32 m3 dřeva) a trvalý travní porost.Více informací u realitního makléře.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



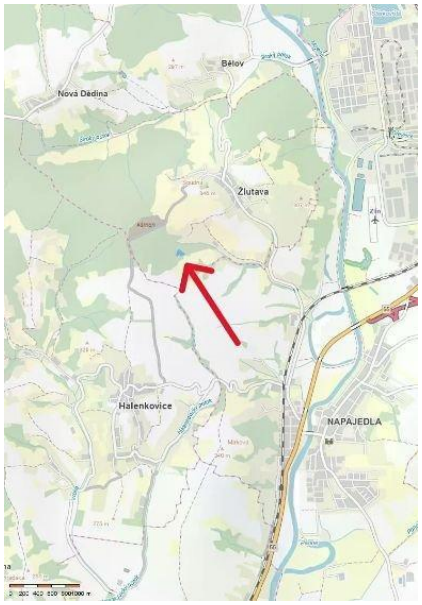
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

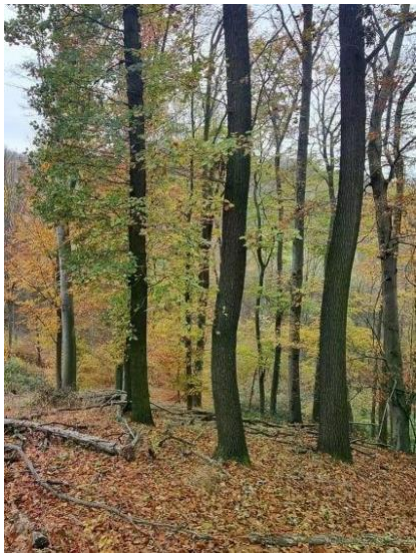
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Žlutava, okres Zlín	**Cena**	325 000 Kč
Druh pozemku	Lesní pozemek	**Plocha pozemku**	6 255 m^2
Využití pozemku	Les		

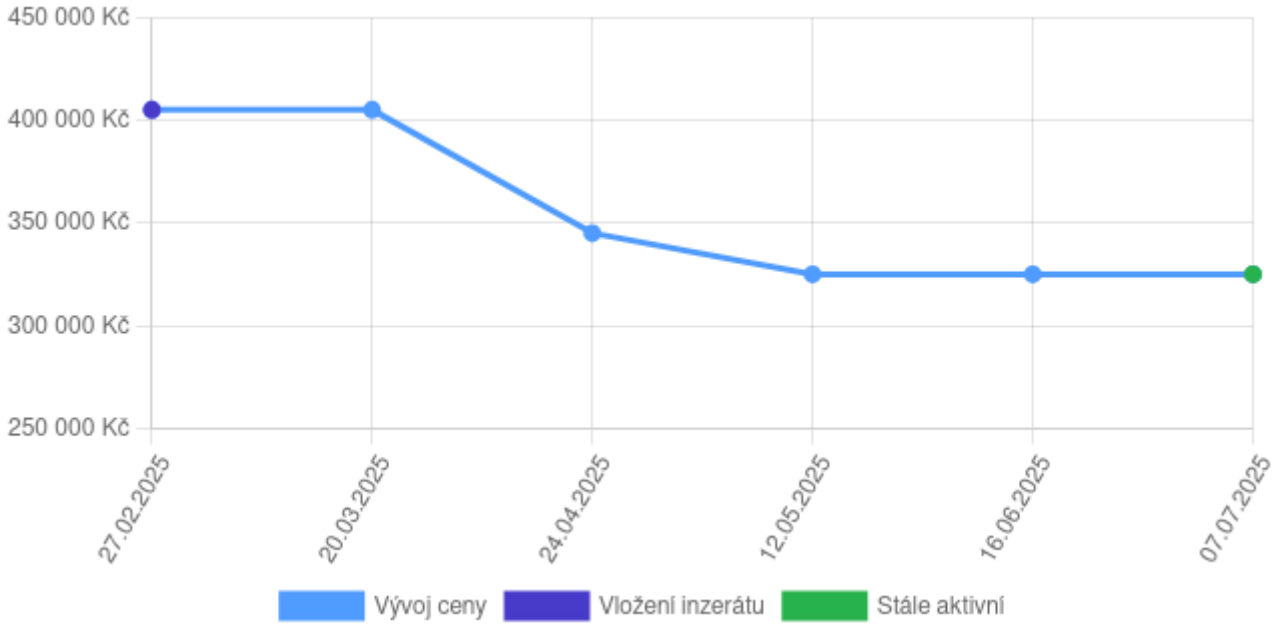
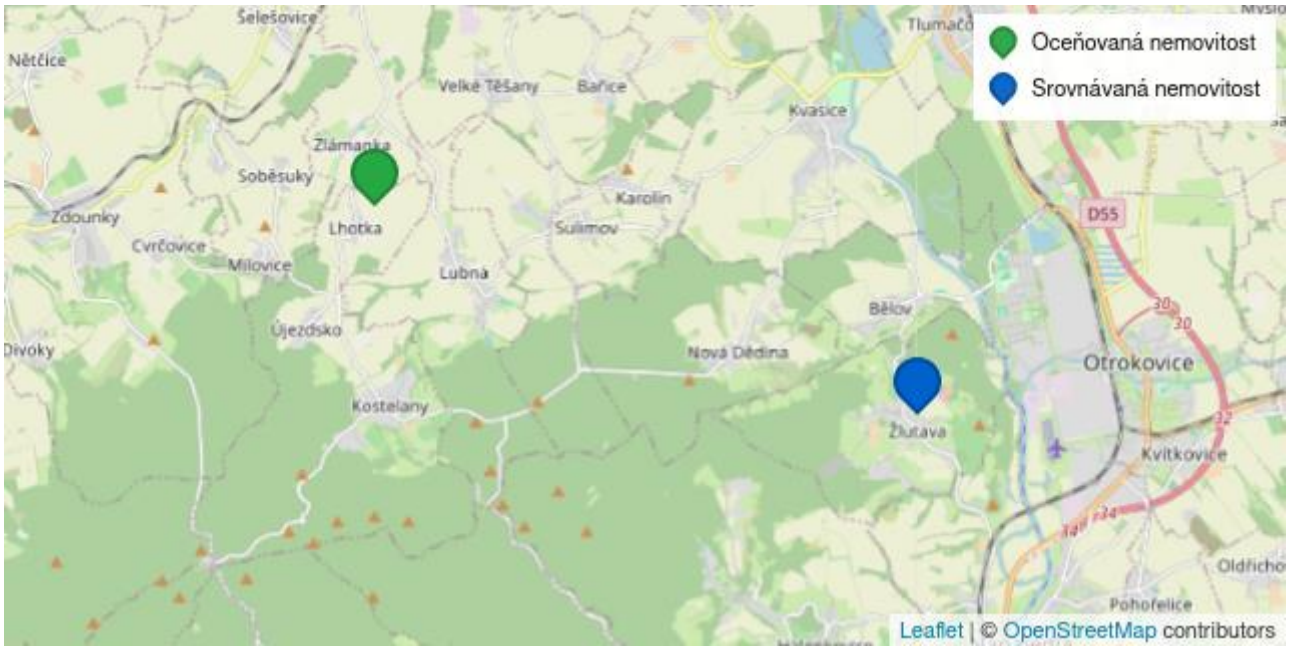
Nabízíme k prodeji lesní pozemek o výměře 6 255 m2 v katastrálním území Žlutava, parelní číslo 1227/2. Jedná se o ucelený listnatý les tvořený buky a duby, stáří 120 let, vhodný k těžbě nebo jako investice. Les je přístupný z louky nebo asfaltové cesty mezi obcemi Žlutava a Halenkovice. Tato výjimečná lokalita je ideální pro zájemce, kteří hledají klidnou přírodu a možnost investice do vlastního lesního pozemku. Les je vhodný pro rekreační aktivity nebo hospodářské využití.Pozemek je nabízen za atraktivní cenu 405 000 Kč, což z něj činí zajímavou příležitost pro kapitálové zhodnocení. Je situován v příjemné a klidné části obce, což zajišťuje ideální podmínky pro odpočinek a spojení s přírodou. Pro více informací o této nemovitosti kontakujte makléře.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení