

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 029975/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Kamil Stupka Velká Hradební 484/2, Ústí nad Labem IČ: 46045562
<b>Číslo jednací:</b>	Objednávka č. 007024
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Budyně nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	25.03.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	25.03.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.04.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 621/2, 624/6 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Budyně nad Ohří na listu vlastnictví č. 115.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

## **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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, ortofoto mapa

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 621/2, 624/6
Adresa předmětu ocenění:	Budyně nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Budyně nad Ohří
Ulice:	
Katastrální území:	Budyně nad Ohří

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Martin Míta.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Holakovská Anna, Na Výšině 496, Neštějovice, 40331 Ústí nad Labem (datum úmrtí 12.7.2017)

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 621/2, 624/6 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Budyně nad Ohří na listu vlastnictví č. 115.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 621/2, 624/6 o celkové výměře 2378 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek parc.č. 621/2 regulován jako orná půda, parc. č. 624/6 jako místní komunikace v plochách změn využití. Ve skutečnosti je pozemek parc.č. 624/6 užíván také jako zemědělský pozemek. Pozemky nejsou zapsány ve veřejném registru půdy. Přes část pozemku parc.č. 621/2 vede plynovodní potrubí VTL-SČR.

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty – zemědělsky obhospodařovaný pozemek.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Pozemek leží ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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 nachází se zde 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 zastávka vlakových a 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.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 621/2, 624/6
	Celková výměra	2378 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	pozemek parc.č. 621/2 orná půda parc. č. 624/6 místní komunikace v plochách změn využití
	Trvalé porosty	zemědělsky obhospodařovaný pozemek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	

	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu – věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	Přes část pozemku parc.č. 621/2 vede plynovodní potrubí VTL-SČR.

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část 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 nachází se zde 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	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.03.2024 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 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.“

Volba metody:

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

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemky parc.č. 621/2, 624/6

##### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	621/2	15600	2 318	13,11	40,00	18,35	42 535,30
ostatní plocha	624/6	15600	60	13,11	40,00	18,35	1 101,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 378 m <sup>2</sup>				<b>43 636,30</b>

**Pozemky parc.č. 621/2, 624/6 - zjištěná cena celkem = 43 636,30 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc.č. 621/2, 624/6 43 636,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 43 636,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 43 640,- Kč**

slovy: Čtyřicettřítisícšestsetčtyřicet 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. 621/2, 624/6 v katastrálním území Budyně nad Ohří

Pozemek parc. č. 621/2, 624/6 v katastrálním území Budyně nad Ohří

Budyně nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Budyně nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	2378 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	nejsou řešeny	zemědělsky obdělávané
1	Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	1700 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	nejsou řešeny	zemědělsky obdělávané
2	Klapý, okres Litoměřice	4778 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	nejsou řešeny	zemědělsky obdělávané
3	Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice	5053 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	nejsou řešeny	zemědělsky obdělávané
4	Chodovlice, okres Litoměřice	1798 m <sup>2</sup>	zemědělské pozemky	nejsou řešeny	zemědělsky obdělávané

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45,18 Kč	1	45,18 Kč	1	1	1	1	1	1	45,18 Kč
2	49,18 Kč	1	49,18 Kč	1	1	1	1	1	1	49,18 Kč
3	45,52 Kč	1	45,52 Kč	1	1	1	1	1	1	45,52 Kč
4	44,49 Kč	1	44,49 Kč	1	1	1	1	1	1	44,49 Kč
Celkem průměr										46,09 Kč
Minimum										44,49 Kč



Maximum	49,18 Kč
Směrodatná odchylka - s	2,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	43,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	48,19 Kč
Koefficient 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	

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti.

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

46,09 Kč/m<sup>2</sup>

\* 2378 m<sup>2</sup>

---

= 109 608 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**110 000 Kč**

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

### **Výsledek dle cenového předpisu**

43 640 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

110 000 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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 621/2, 624/6 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Budyně nad Ohří na listu vlastnictví č. 115.

**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**

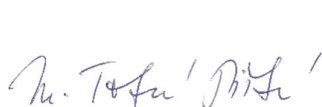
110 000 Kč

Slovy: stodesettisíckorun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.04.2024



.....  
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....  
Martin Málek



.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## 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 029975/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, situační mapa, výřez z územního plánu, ortofoto mapa

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	115
Katastrální území:	<a href="#">Budyně nad Ohří [615617]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holakovská Anna, Na Výšině 496, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem	

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">621/2</a>
<a href="#">624/6</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

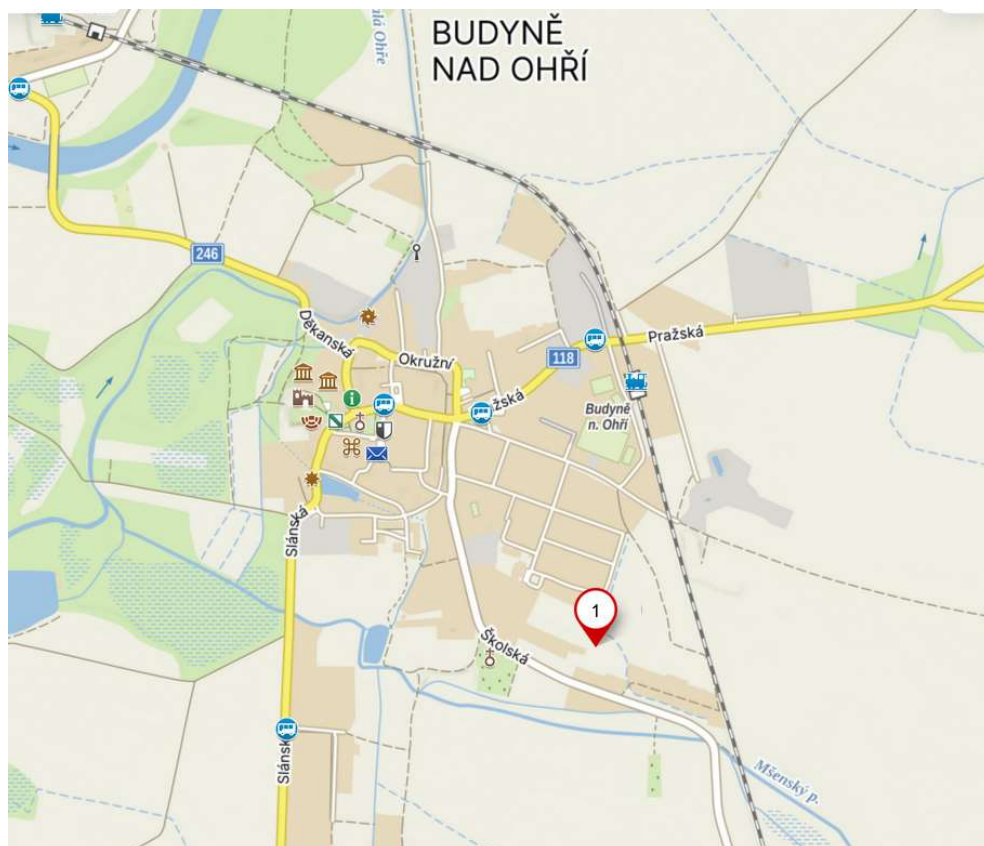
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.03.2024 12:00.

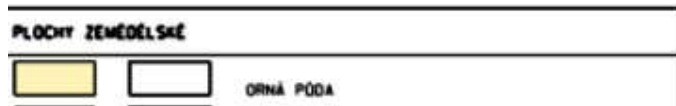
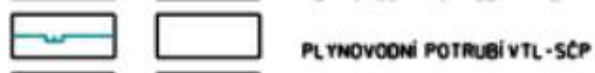
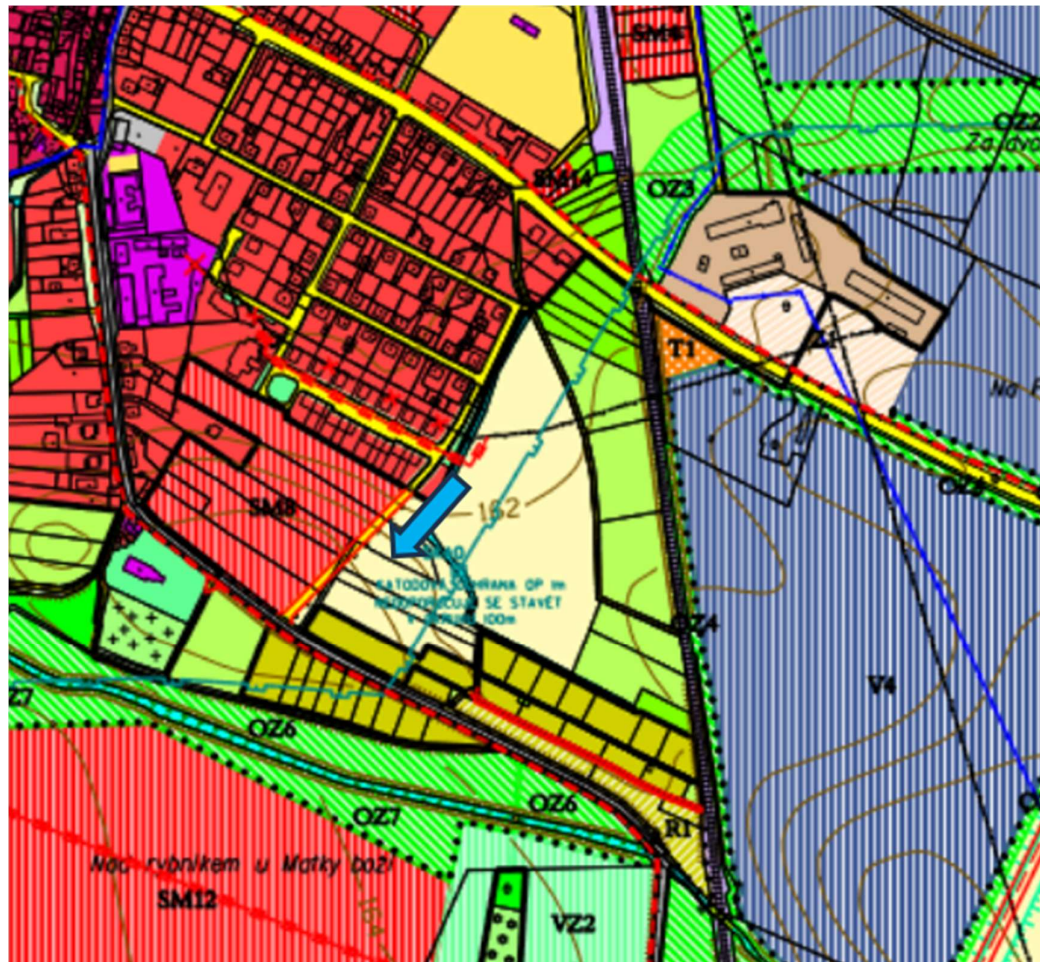


## Ortofoto mapa





## Výřez z územního plánu



# Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

**Legenda**

- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

**Parcely**

Název katastru: Budyně nad Ohří 621/2  
Parcelní číslo: 621/2  
Druh pozemku: orná půda

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 2318 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Powered by Hydrossoft Velešlavín - © 2024 ČÚZK

Povodňový informační systém

**Legenda**

- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

**Parcely**

Název katastru: Budyně nad Ohří 624/6  
Parcelní číslo: 624/6  
Druh pozemku: ostatní plocha

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 60 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Powered by Hydrossoft Velešlavín - © 2024 ČÚZK



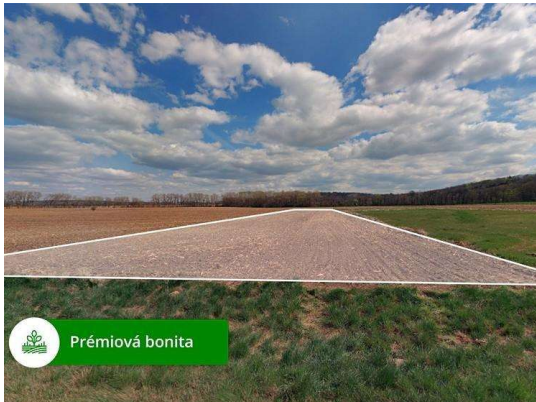
## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

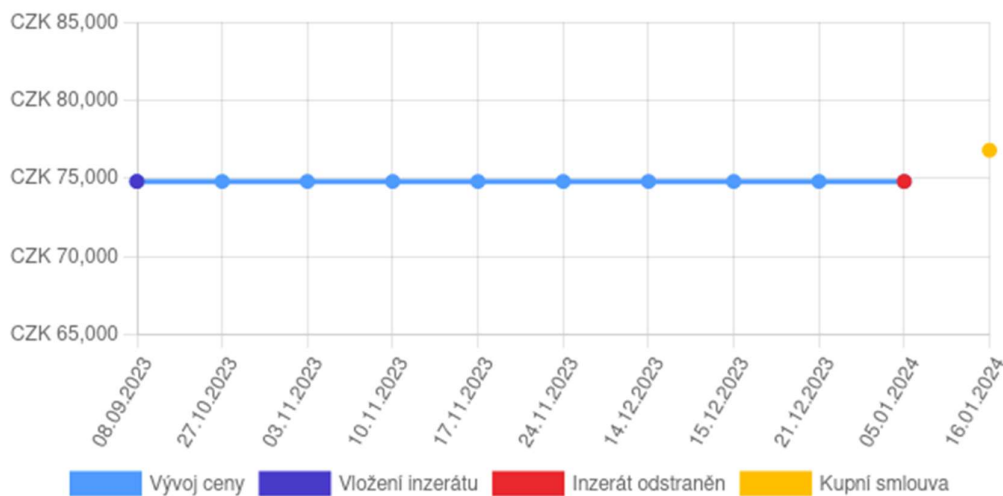


**Pozemek, 1700 m<sup>2</sup>, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice**

**Celková cena:** 76 800 Kč

**Lokalita:** Budyně nad Ohří, okres Litoměřice

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

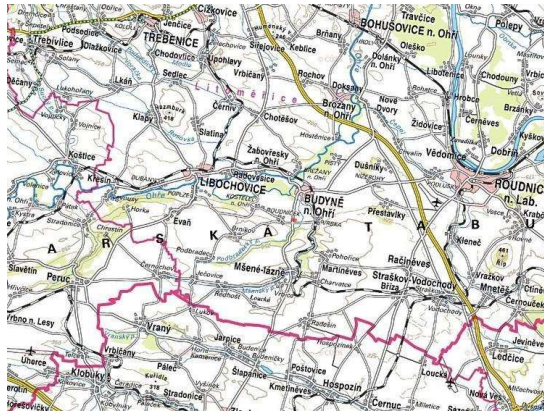
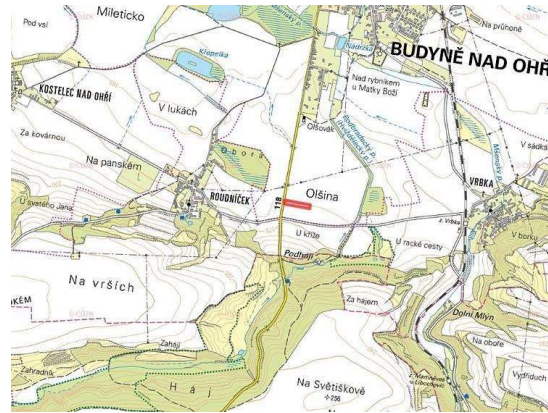
<b>Lokalita</b>	Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	76 800 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	16.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-382/2024-506
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	1700 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflací? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji kvalitní ornou půdu v katastrálním území Budyně nad Ohří v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. K prodeji je 1/3 výměry parc. č. 524/41 zapsané na LV 621 v KÚ Budyně nad Ohří s přístupovou cestou na pozemek. Celková výměra prodeje je 1 700 m<sup>2</sup> a jedná se o ornou půdu s prémiovou kvalitou ve výši BPEJ 14.57 Kč. Budyně nad Ohří je město v okrese Litoměřice ležící nedaleko řeky Ohře. Samotným městem pak částečně protéká rameno Malá Ohře. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Oblast Litoměřic je bohatá na nejurodnější typ půdy černozem. Zemědělství je zde známé svou specializací na ovocnářství, zelinářství, chmelařství a vinařství. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabilní růst ceny

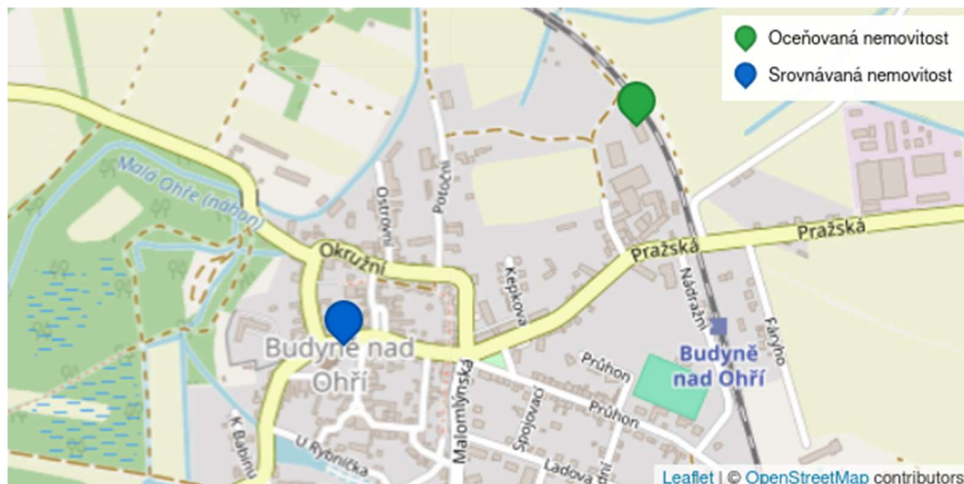


půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

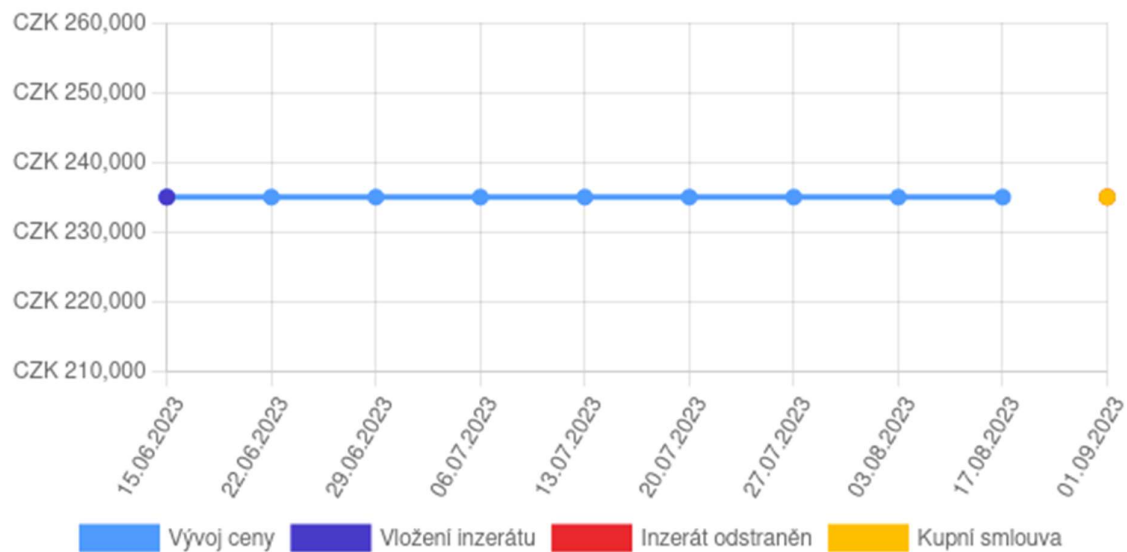


**Pozemek, 4778 m<sup>2</sup>, Klapý, okres Litoměřice**

**Celková cena: 235 000 Kč**

**Lokalita: Klapý, okres Litoměřice**

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

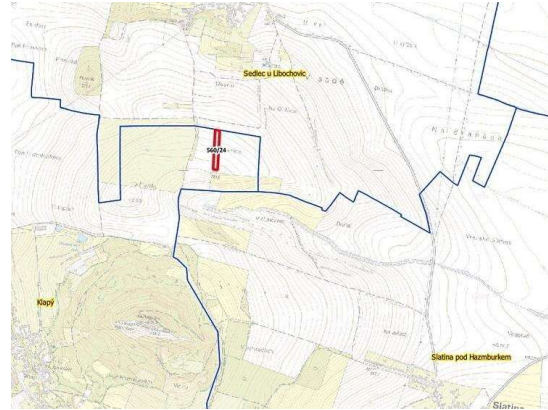


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

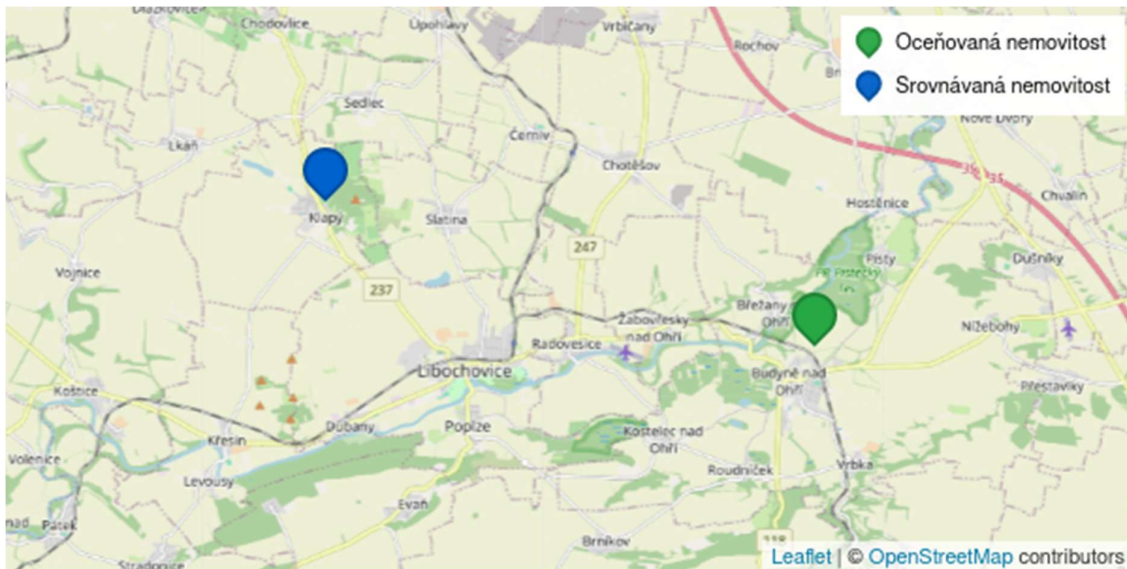
<b>Lokalita</b>	Klapý, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	235 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	01.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-8489/2023-506
<b>Plocha pozemku</b>	4778 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji krásný pozemek o velikosti 4778m v katastrálním území Klapý. Pole se nachází v klidné oblasti a je obhospodařován místním zemědělským podnikem. Na pozemku běží výpovědní lhůta z nájmu. Velice zajímavou příležitostí je použití ke směně s SPÚ, protože pozemek splňuje veškeré parametry dané úřadem. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



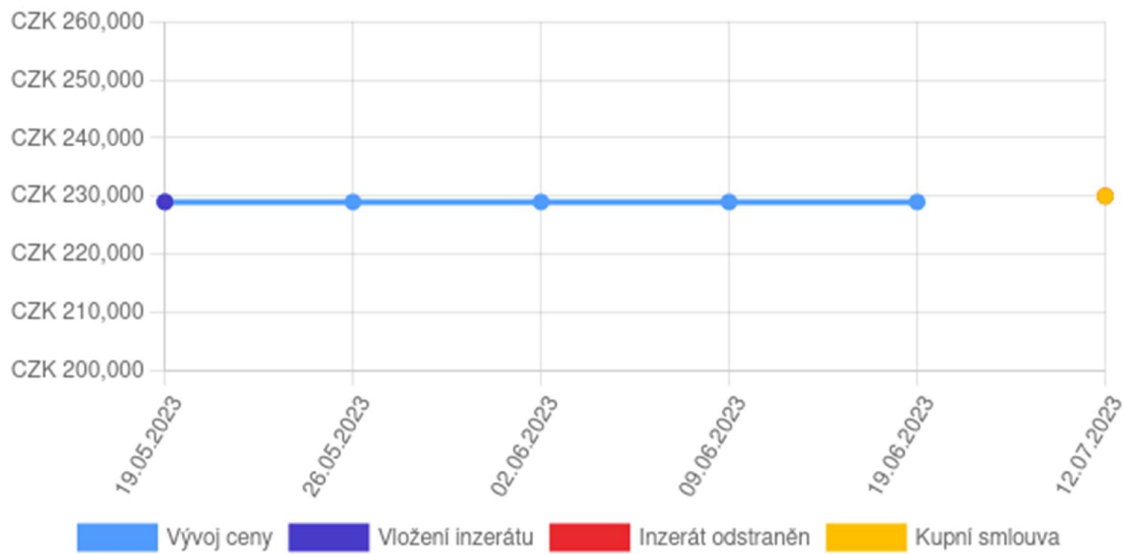
**Pozemek, 5053 m<sup>2</sup>, Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice**

**Celková cena: 230 000 Kč**

**Lokalita: Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice**



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

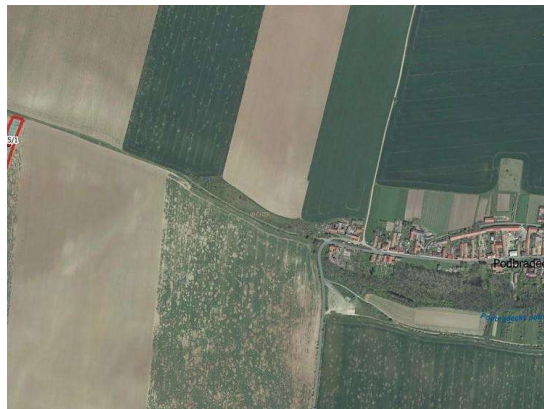


## 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	230 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7153/2023-506
<b>Plocha pozemku</b>	5053 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

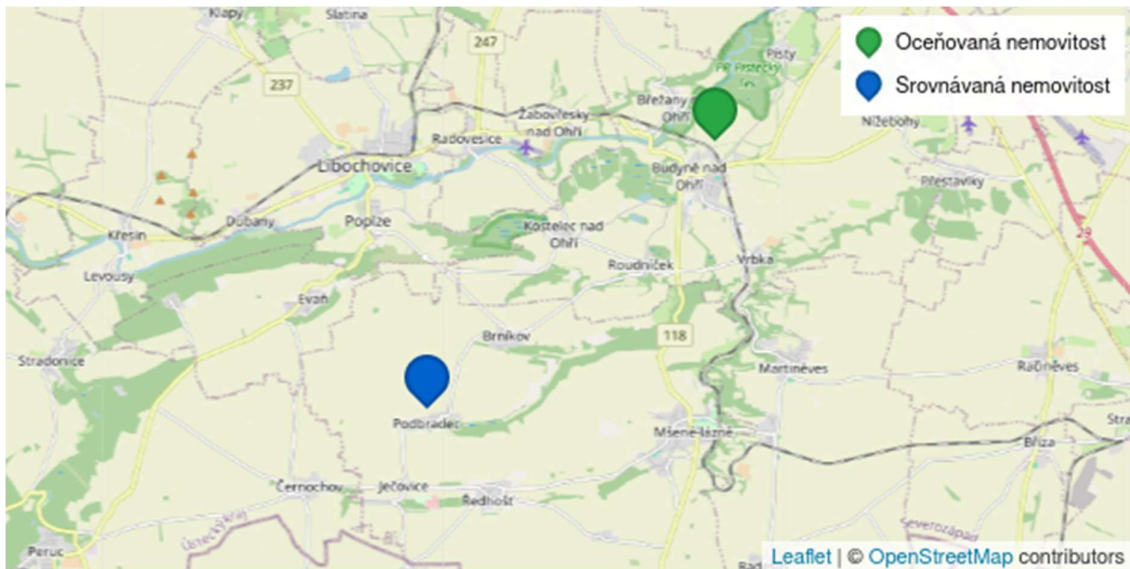
Nabízíme k prodeji krásný soubor pozemků ve o velikosti 5053m v katastrálním území Podbradec. Pole se nachází v klidné oblasti. Místo je v docházkové vzdálenosti od obce s dobrým přístupem z obecní cesty. Pozemky jsou obhospodařovány místním zemědělským podnikem s krátkou výpovědní lhůtou. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení nebo může být využit ke směně s SPÚ.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

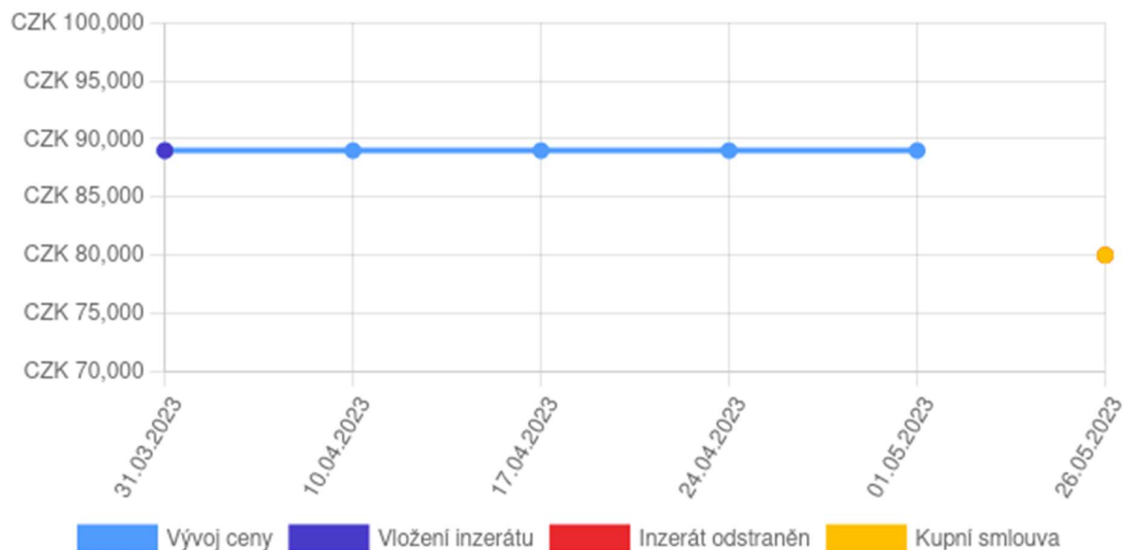


**Pozemek, 1798 m<sup>2</sup>, Chodovlice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 80 000 Kč**

**Lokalita: Chodovlice, okres Litoměřice**

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

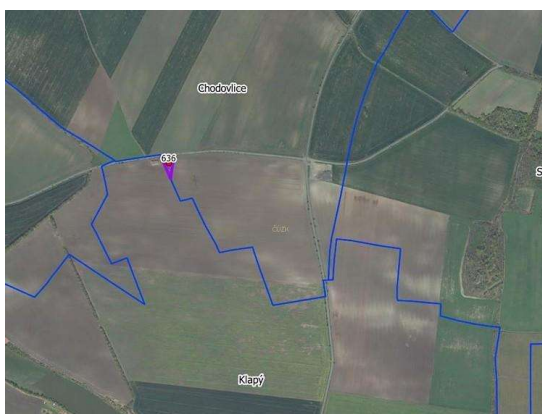


## 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Chodovlice, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	80 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	26.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5476/2023-506
<b>Plocha pozemku</b>	1798 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji krásný pozemek ve 100% vlastnictví o velikosti 1798m v k.ú. Chodovlice. Pozemek se nachází rozhraní katastrů Klapý a Chodovlice se skvělým přístupem ze státní silnice a je v současné době obhospodařován místním zemědělským podnikem. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení nebo může být využit ke směně s SPÚ.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení

