

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 048459/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Litoměřicích ve věci řízení o dědictví po Zdeňku Myslíkovi, zemřelém dne 31.5.2014
Na Valech 525/12, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 35 D 661/2014 -295

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Trhové Sviny, Trhové Sviny, okres České Budějovice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 14.06.2024

Zpracováno ke dni: 14.06.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 970/22, 985/1, 3861/11 v obci Trhové Sviny, okres České Budějovice, katastrální území Trhové Sviny na listu vlastnictví č. 1412.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení ke dni ocenění.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, LPIS-veřejný registr půdy, informace realitních kanceláří, územní plán obce Trhové Sviny.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 970/22, 985/1, 3861/11
Adresa předmětu ocenění:	Trhové Sviny, Trhové Sviny, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	Trhové Sviny
Ulice:	
Katastrální území:	Trhové Sviny

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.06.2024 bez přítomnosti majitele, pozemky jsou veřejně přístupné. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Aubrechtová Soňa, Sklářská 282/33, Mostecké Předměstí, 41801 Bílina	podíl 1/8
Klepsatelová Magdalena, Průběžná 592/3, České Budějovice 3, 37004	podíl 1/4
Myslík Jaroslav, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	podíl 1/8
Myslík Radim, Litoměřická 863, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	podíl 1/8
Myslík Zdeněk, Revoluční 1833/4, Předměstí, 41201 Litoměřice	podíl 1/8
Venský Rudolf, Branka 594, 37401 Trhové Sviny	podíl 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 970/22, 985/1, 3861/11 v obci Trhové Sviny, okres České Budějovice, katastrální území Trhové Sviny na listu vlastnictví č. 1412.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky parc.č. 970/22 o výměře 2871 m² a parc.č. 985/1 o výměře 2279 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemky se nacházejí jihozápadně od sídelní části obce, v lokalitě U Buškova hamru, podle platného územního plánu jsou situovány v plochách zemědělských. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány a jsou součástí půdního bloku. Pozemek parc.č. 970/22 je přístupný z pozemku parc.č. 3861/11 evidovaného v katastru nemovitostí jako silnice. Pozemek parc.č. 985/1 je přístupný z obecní komunikace parc.č. 3861/25. Pozemky mají rovinný charakter, nejsou oploceny a jsou bez trvalých porostů.

Pozemek parc.č. 3861/11 o výměře 229 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití silnice. Jedná se o část silnice III/1567 (Trhové Sviny – Ločenice). Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy dopravní infrastruktury.

Celková výměra pozemků činí 5379 m². Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

Trhové Sviny se nachází cca 20 km jihovýchodně od Českých Budějovic. V obci je kompletní občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v místě autobusová zastávka. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.06.2024 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 prodejkách 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 přikládána 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 1412
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Trhové Sviny
Katastrální území: Trhové Sviny
Počet obyvatel: 5 291
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 829,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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 - 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 4 441,00 \text{ Kč/m}^2$

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. LV 1412

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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

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	4 441,-	0,255 1,000	1 132,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3861/11	229	1 132,46	259 333,34
Ostatní stavební pozemek - celkem			229		259 333,34

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	970/22	72312	2 871	3,90	80,00	7,02	20 154,42
orná půda	985/1	72312	2 279	3,90	80,00	7,02	15 998,58
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			5 150 m ²				36 153,-

LV 1412 - zjištěná cena celkem = 295 486,34 Kč

Výsledky analýzy dat

1. LV 1412

295 486,30 Kč

Zjištěná cena - celkem:

295 486,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

295 490,- Kč

slovy: dvě stě devadesát pět tisíc čtyři sta devadesát Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8

36.940 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.

Oceňované pozemky jsou regulovány jako plochy zemědělské, pozemek parc.č. 3861/11 je část veřejné komunikace. Pozemky byly oceněny jako celek. Do srovnávací metody byly zařazeny pozemky s obdobným způsobem využití. Přístup k pozemku je zohledněn koeficientem K5.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 970/22, 985/1, 3861/11 v katastrálním území Trhové Sviny

Trhové Sviny, Trhové Sviny, okres České Budějovice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trhové Sviny, Trhové Sviny, okres České Budějovice	5379 m ²	plochy zemědělské, dopravní infrastruktury	bez IS	soubor pozemků zem.využívaných, ostatní plocha, přístup z obecní komunikace	
1	Trhové Sviny, okres České Budějovice	6250 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků zem.využívaných, ostatní plocha, přístup z obecní komunikace	
2	Trocnov, Borovany, okres České Budějovice	10108 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků zem.využívaných, lesní pozemek, remíz, přístup přes zemědělsky využívané pozemky	
3	Sedlce, Svatý Jan nad Malší, okres České Budějovice	8146 m ²	plochy zemědělské	bez IS	zem.využívané pozemky, přístup přes zemědělské pozemky jiného vlastníka	
4	Dolní Stropnice, Římov, okres České Budějovice	4274 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků zem.využívané, ostatní plocha, přístup z obecní komunikace	
5	Ohrazení, Ledenice, okres České Budějovice	5204 m ²	plochy zemědělské	bez IS	zem.využívaný pozemek, přístup přes zem.využívané pozemky	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,44 Kč	1	41,44 Kč	1	1	1	1	1	1	1	41,44 Kč
2	29,68 Kč	1	29,68 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	31,24 Kč
3	49,10 Kč	1	49,10 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	51,68 Kč
4	48,47 Kč	1	48,47 Kč	1	1	1	1	1	1	1	48,47 Kč
5	45,93 Kč	1	45,93 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	48,35 Kč
Celkem průměr											44,24 Kč
Minimum											31,24 Kč
Maximum											51,68 Kč
Směrodatná odchylka - s											8,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											36,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											52,41 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											

Komentář k ocenění: Pro srovnání byly vybrány realizované prodeje srovnatelného majetku, jednotlivé cenotvorné faktory byly zohledněny příslušnými koeficienty.

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

$$44,24 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 5379 \text{ m}^2$$

$$= 237\,967 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

238 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

295 490 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

238 000 Kč

Cena podílu id. 1/8

30 000 Kč

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

30 000 Kč

V rámci výpočtu dědického podílu není uplatňována srážka za jeho obchodovatelnost.

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované podle BPEJ vyjadřující půdní a klimatické vlastnosti půdy, srovnávací metoda monitoruje trh s obdobnými pozemky. Pozemek dopravní infrastruktury je odvozen od základní ceny stavebního pozemku v dané lokalitě. Pozemek se běžně obchoduje společně se zemědělskými nebo lesními pozemky, jako soubor pozemků, proto byl oceněn společně se zemědělskými pozemky.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 970/22, 985/1, 3861/11 v obci Trhové Sviny, okres České Budějovice, katastrální území Trhové Sviny na listu vlastnictví č. 1412.

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

30.000,- Kč

Slovy: třicettisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.06.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 048459/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35 D 661/2014 pro Notář Holík Luboš, Mgr.

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545171 Trhové Sviny
Kat.území: 768154 Trhové Sviny List vlastnictví: 1412
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Aubrechtová Soňa, Sklářská 282/33, Mostecké Předměstí, 41801 Bilina	785809/1285	1/8
Klepsatelová Magdalena, Průběžná 592/3, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	685626/1401	1/4
Myslík Jaroslav, Sidliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bilina	671216/0862	1/8
Myslík Radim, Litoměřická 863, Teplické Předměstí, 41801 Bilina	730711/1262	1/8
Myslík Zdeněk, Revoluční 1833/4, Předměstí, 41201 Litoměřice	690725/1230	1/8
Venský Rudolf, Branka 594, 37401 Trhové Sviny	611114/0156	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	970/22	2871	orná půda		zemědělský půdní fond
	985/1	2279	orná půda		zemědělský půdní fond
	3861/11	229	ostatní plocha	silnice	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Českých Budějovicích č.j. 53 D-1019/2004 -52 ze dne 03.10.2023. Právní moc ke dni 03.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 16:32:23. Zápis proveden dne 12.10.2023.

Pro: Venský Rudolf, Branka 594, 37401 Trhové Sviny
Klepsatelová Magdalena, Průběžná 592/3, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice

V-11375/2023-301
RČ/IČO: 611114/0156
685626/1401

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Teplice č.j. 36 D-294/2007 -66 ze dne 04.12.2023. Právní moc ke dni 04.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 11:00:06. Zápis proveden dne 21.12.2023.

Pro: Aubrechtová Soňa, Sklářská 282/33, Mostecké Předměstí, 41801 Bilina
Myslík Zdeněk, Revoluční 1833/4, Předměstí, 41201 Litoměřice
Myslík Radim, Litoměřická 863, Teplické Předměstí, 41801 Bilina
Myslík Jaroslav, Sidliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bilina

V-14599/2023-301
RČ/IČO: 785809/1285
690725/1230
730711/1262
671216/0862

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 00:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545171 Trhové Sviny
Kat.území: 768154 Trhové Sviny List vlastnictví: 1412
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
970/22	72312	2871
985/1	72312	2279

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.05.2024 10:20:45

Poučení: Údaje katastru lze užit 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://www.cuzk.cz/>.

Katastrální mapa a Ortofoto mapa



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

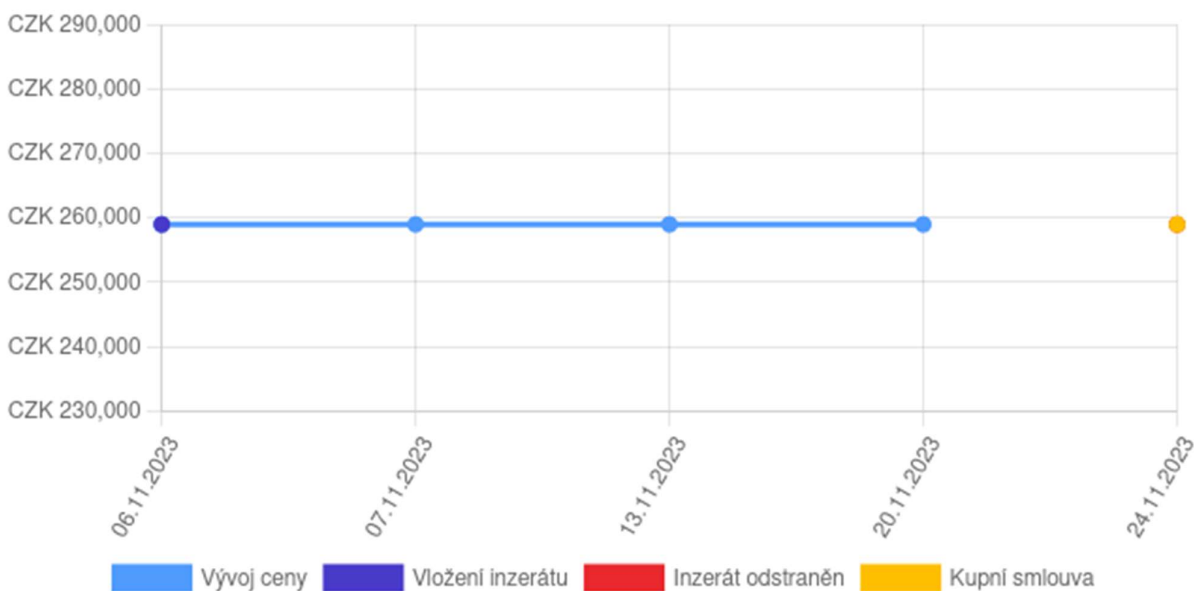
Lokalita	Trhové Sviny, okres České Budějovice	Cena dle KS	259 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.11.2023	Číslo řízení	V-13832/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	6250 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nedaleko města Trhové Sviny prodáváme v přímém zastoupení majitele zemědělské pozemky pravidelného tvaru o celkové výměře 6.250 m², které jsou ve vlastnictví jednoho majitele a jsou přístupné ze zpevněné komunikace. Dva pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a další dva jako ostatní plocha. Na jeden pozemek je uzavřena platná pachtovní smlouva s hospodařícím subjektem. Koupě pozemků je vhodná pro budoucí uložení finančních prostředků. Všechny nemovitosti se nachází v katastrálním území Trhové Sviny. Vzhledem k tomu, že se jedná o přímé zastoupení, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Jediné, co není součástí kupní ceny je správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí. Pro bližší informace nás neváhejte kontaktovat na telefonu či e-mailu. Doporučujeme.

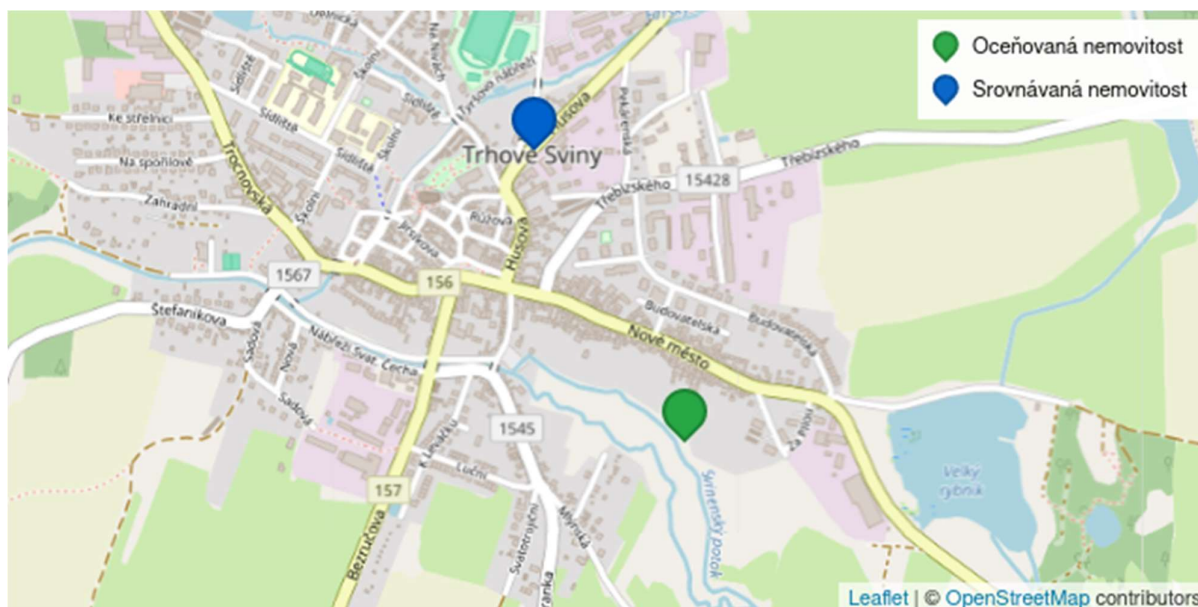
2. Fotodokumentace



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)

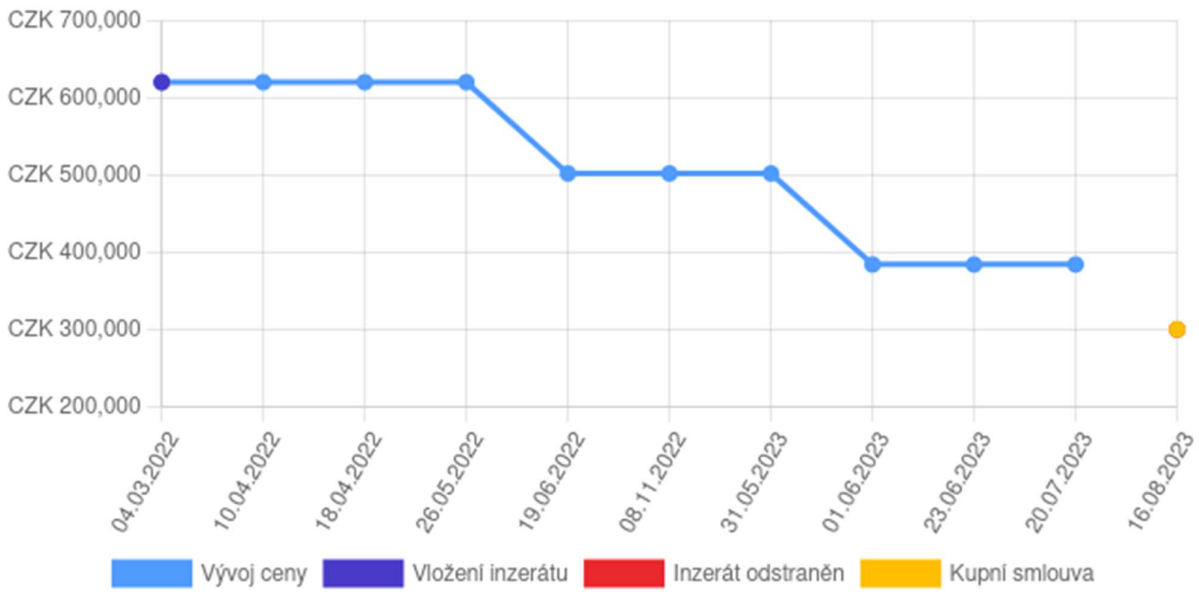
Lokalita	Trocnov, Borovany, okres České Budějovice	Cena dle KS	300 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.08.2023	Číslo řízení	V-9261/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	10108 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků. Les o rozloze 156 m², se smíšeným porostem, ornou půdu, která se skládá ze dvou pozemků o plochách 977 m², 6.642 m², ostatní plochu o rozloze 2.333 m². Uvedené nemovitosti se nachází v Jižních Čechách, v katastrálním území Trocnov, obec Borovany, v okrese České Budějovice. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

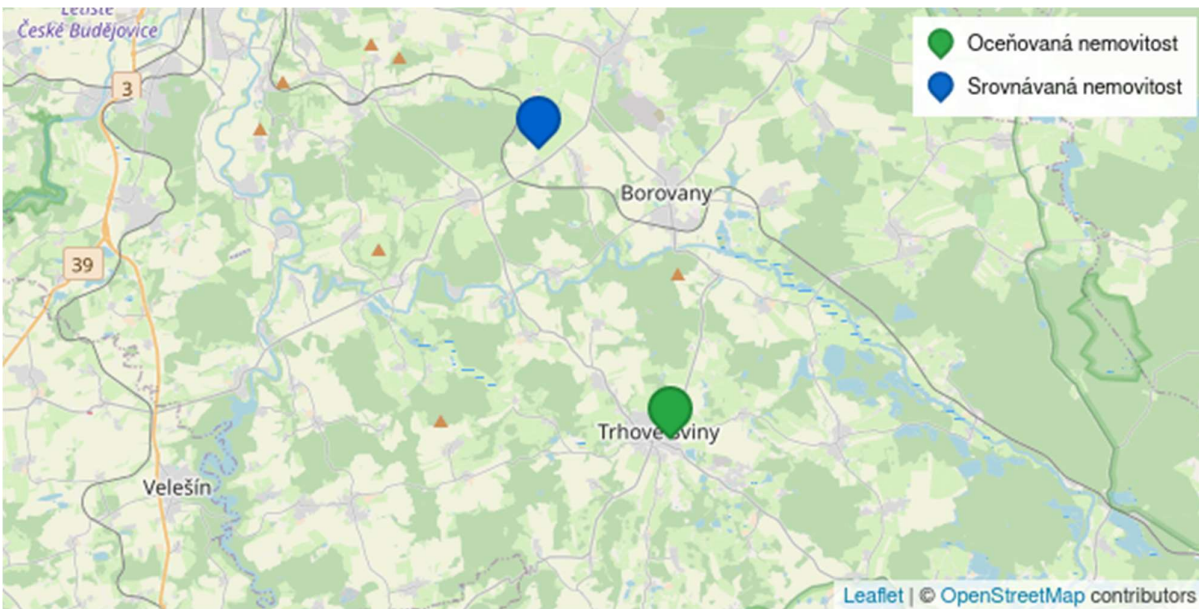
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



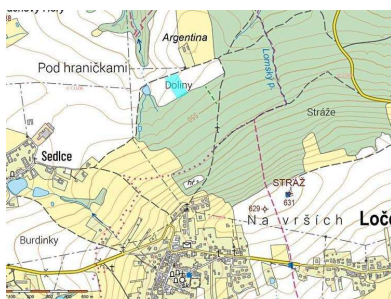
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

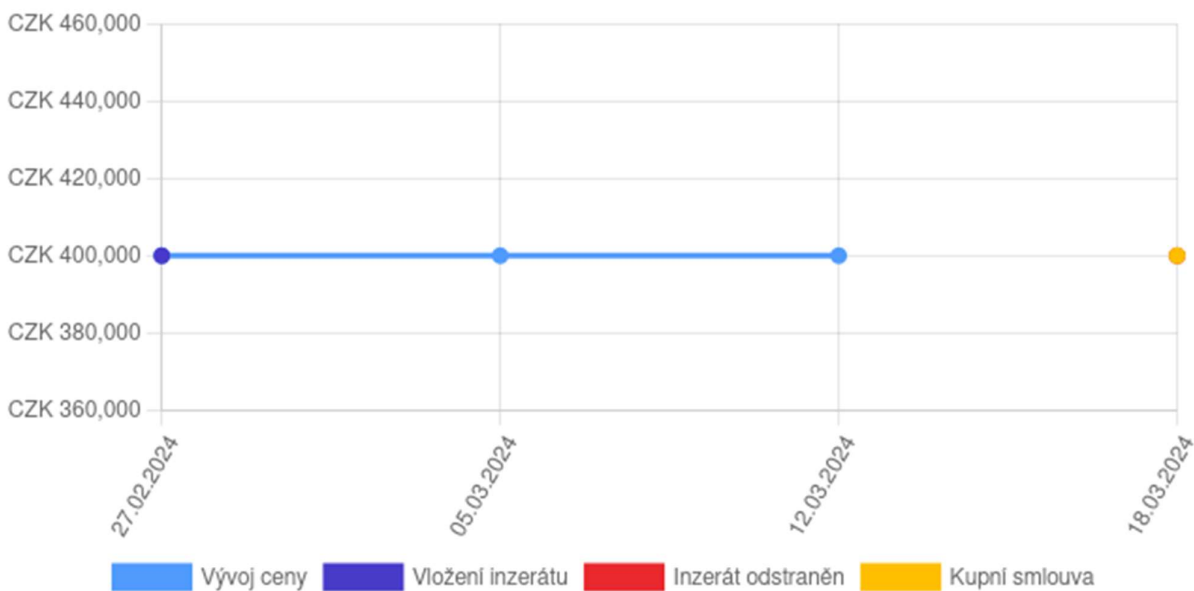
Lokalita	Sedlce, Svatý Jan nad Malší, okres České Budějovice	Cena dle KS	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.03.2024	Číslo řízení	V-3165/2024-301
Plocha pozemku	8146 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Sedlce, zapsané na listu vlastnictví č. 204. Pozemky se nachází severně od obce Svatý Jan nad Malší. Jedná se o 2 pozemkové parcely orné půdy v celkové výměře 8 146 m². Parc. č. 900/10 o výměře 787 m². Parc. č. 900/12 i výměře 7 359 m². Pozemek je využíván k zemědělskému účelu.

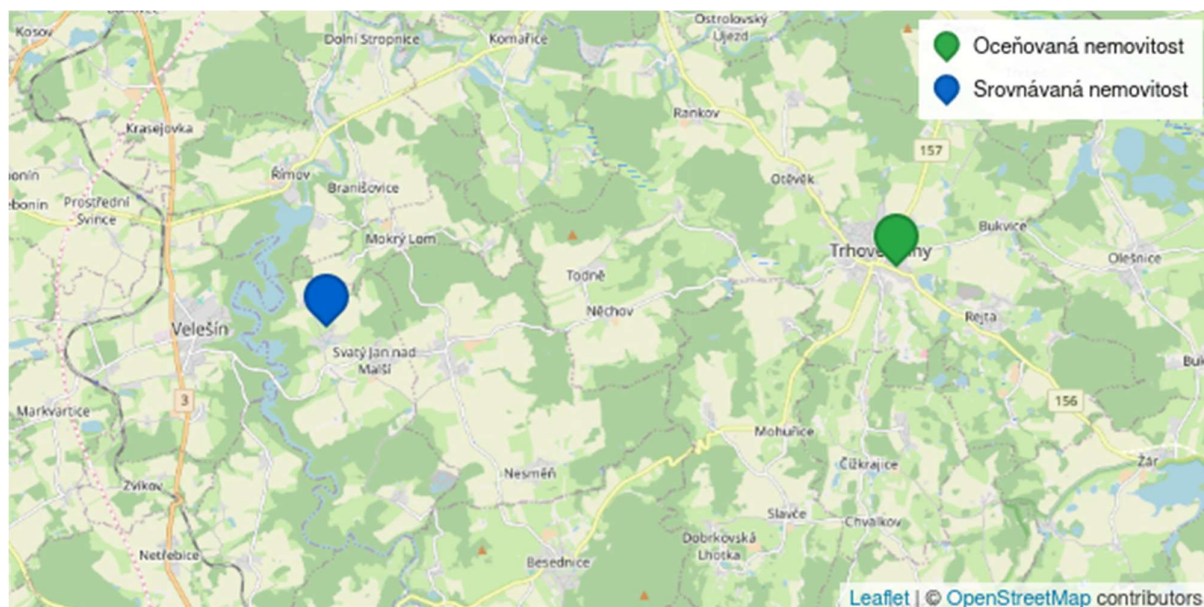
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



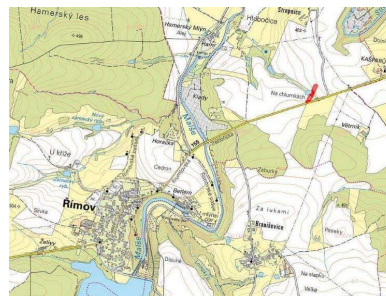
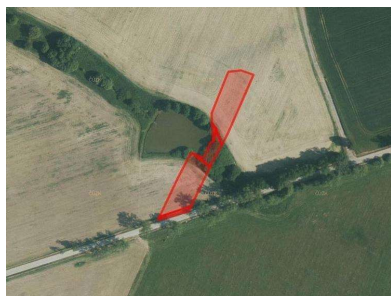
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

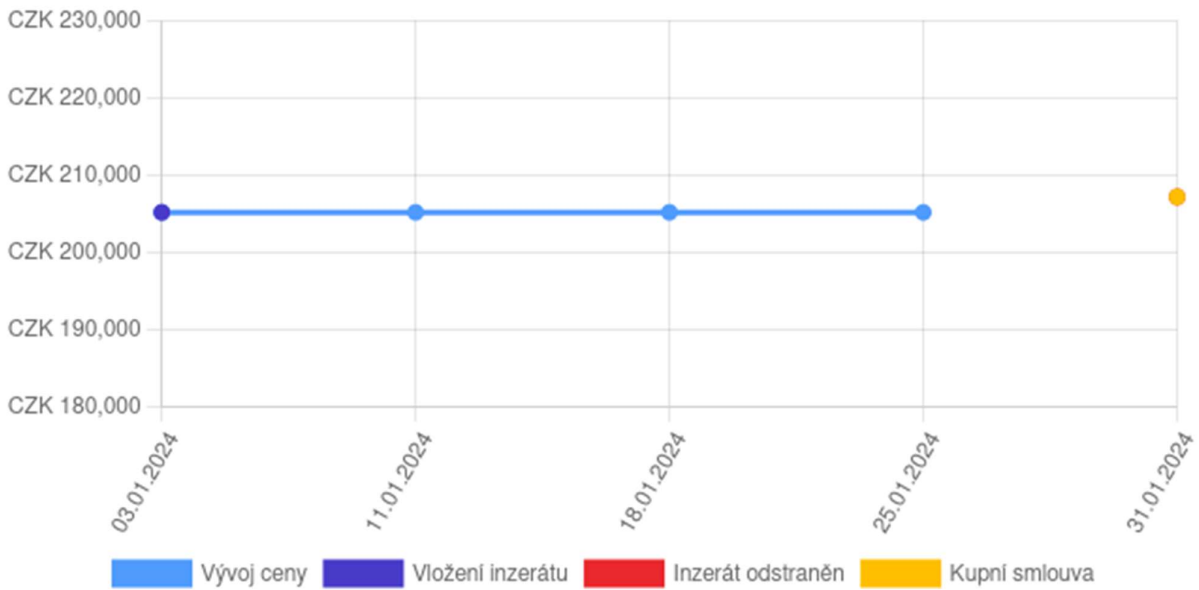
Lokalita	Dolní Stropnice, Římov, okres České Budějovice	Cena dle KS	207 152 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2024	Číslo řízení	V-1210/2024-301
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	4274 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Dolní Stropnice v okrese České Budějovice. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 1133 pod parcelními čísly 1411/3, 1411/5, 1432/2, 1830/4 a 2195/7. Jejich celková rozloha je 4 274 m². Z toho trvalý travní porost je 2 174 m², ostatní plocha 170 m² a orná půda 1 930 m². Parcely tvoří jeden celek a jsou přístupné z cesty. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrabí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

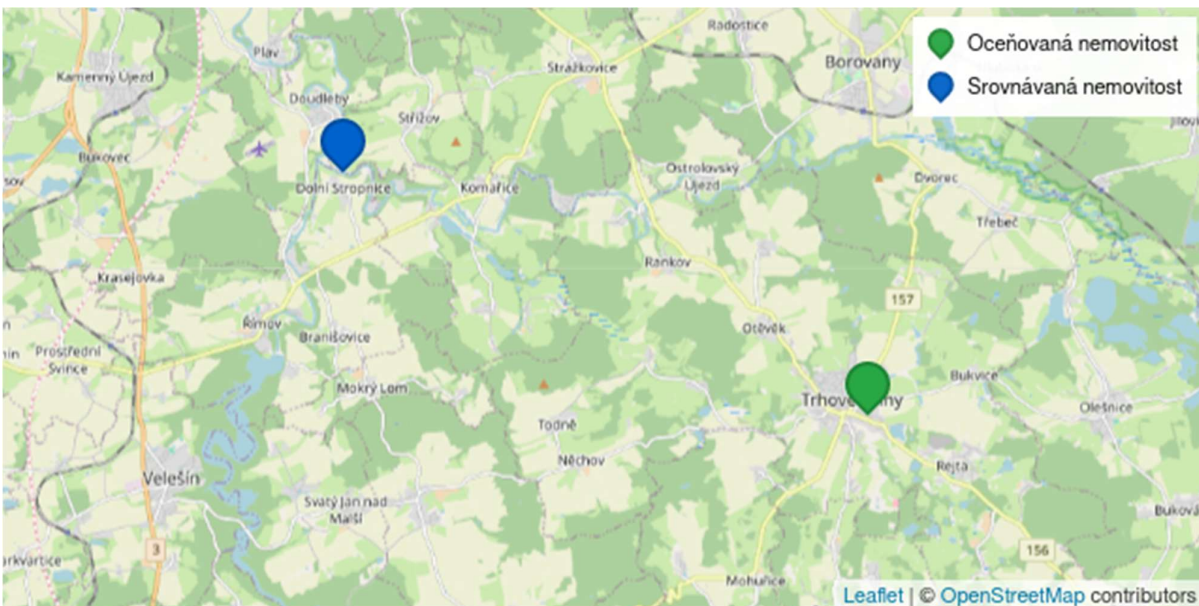
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



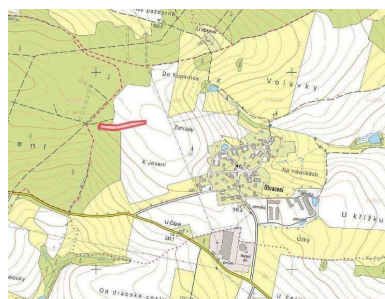
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

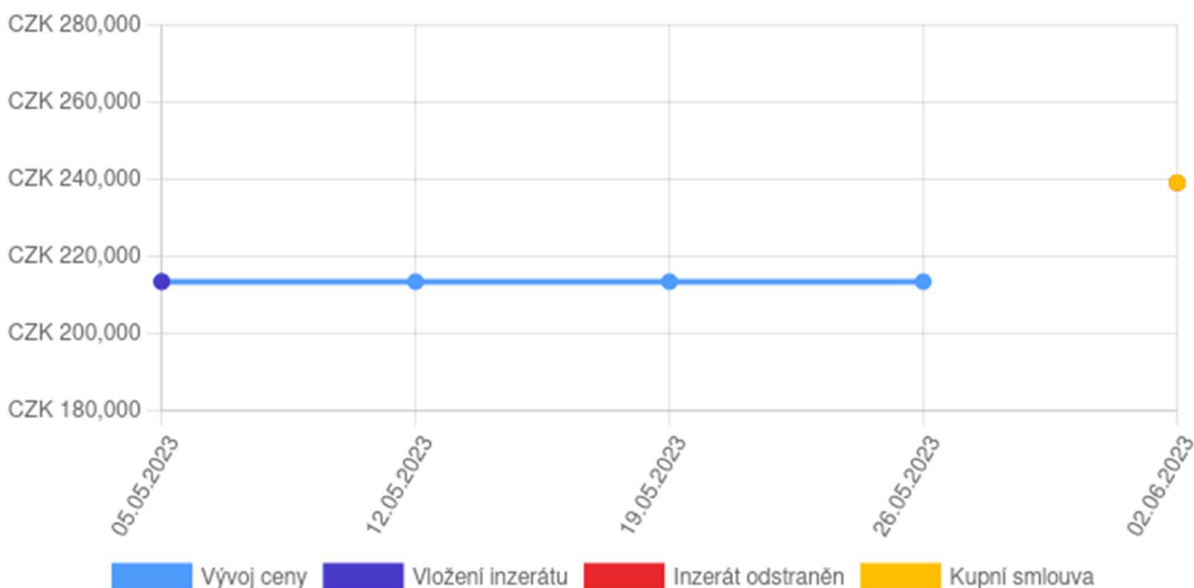
Lokalita	Ohrazení, Ledenice, okres České Budějovice	Cena dle KS	239 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.06.2023	Číslo řízení	V-6380/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	5204 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

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 pozemek v katastrálním území Ohrazení v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji. K prodeji je 100% vlastnictví na pozemku parc. č. 1562 zapsanou na LV 566 v KÚ Ohrazení. Celková výměra prodáváného pozemku je 5 204 m² a je veden jako orná půda. Ohrazení je vesnice, část městyse Ledenice v okrese České Budějovice. Obec Ledenice se nachází 12 km jihovýchodně od Českých Budějovic. V okolí se nachází mnoho rybníků. Krajina má spíše lesnatý ráz. 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 rizikovitosti 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. 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 budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

