

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7328-143-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt občanské vybavenosti č.p. 86 včetně součástí a příslušenství, který je součástí pozemku par.č. 358/1 a pozemky parc.č. 358/1 a parc.č. 359, vše zapsáno na LV č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>Raiffeisenbank a.s.</b>
Adresa:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4

**OBVYKLÁ CENA**

**9 040 000 Kč**

Počet stran: 11 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 01.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 13.11.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase nemovitých věcí - objekt občanské vybavenosti č.p. 86 včetně součástí a příslušenství, který je součástí pozemku par.č. 358/1 a pozemky parc.č. 358/1 a parc.č. 359, vše zapsáno na LV č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram, Středočeský kraj.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje formou nedobrovolné dražby.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by objekt byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňované nemovité věci nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka z veřejně přístupných míst byla provedena dne 01.11.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z informací a podkladů získaných na úřadě městyse Jince a z informací a skutečností zjištěných při místním šetření. Dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram ze dne 04.10.2023
- znalecký posudek č. 7137-142-22 ze dne 19.09.2022 vypracovaný Ing. Milanem Kroupou

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán městyse Jince
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné na stavebním úřadě MÚ Jince
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)
- internetové stránky měst a obcí
- [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz)

- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z informací získaných na stavebním úřadě MÚ Jince - z částečné stavební dokumentace, z předloženého posudku, ze skutečností zjištěných při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky nemovitých věcí srovnatelných parametrů v lokalitě obce Jince a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu  $< 1$ , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu  $> 1$ . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Jince, k.ú. Jince  
Adresa nemovité věci: Eškova 86, 262 23 Jince

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram ze dne 04.10.2023

#### oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Nemčok Petr, č.p. 79, 378 55 Popelín

#### oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 358/1 o výměře 443 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: objekt občanské vybavenosti Jince č.p. 86 stojící na pozemku parc.č. 358/1

- pozemek parc.č. 359 o výměře 115 m<sup>2</sup>, zahrada

#### oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

#### oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve výši 3.465.000,- Kč s příslušenstvím pro Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4

#### oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

#### Plomby a upozornění:

Bez zápisu

## **Dokumentace a skutečnost**

Při ocenění bylo vycházeno z informací a podkladů získaných na MÚ Jince, z předloženého znaleckého posudku a dále z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce pouze z vnějšku, z veřejně přístupných míst, vstup do objektu nebyl umožněn. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

## **Místopis**

Jince jsou městyse ležící v brdském údolí řeky Litavky ohraničeném vrchy Koníčkem, Ostrým, Plešivcem a Pískem, asi 11 kilometrů severně od Příbrami. Městyse má místní části Běřín a Rejkovice. V současnosti je v obci velmi dobrá občanská vybavenost, je zde škola, školka, veškeré inženýrské sítě, pošta, zdravotní služby, obchody, restaurace. O kulturní život se stará kulturní středisko, které organizuje koncerty, sbírky, výstavy i zájezdy. Kompletní občanská vybavenost je Příbrami. Dopravní obslužnost zajišťují jak autobusy, tak i vlaky.

## **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti č.p. 86 včetně příslušenství. Vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 558 m<sup>2</sup>. Dle informací zjištěných na městském úřadě je objekt připojen na vodovod, kanalizaci a elektro. Příslušenství tvoří přípojka elektro, vodovod, kanalizace, oplocení.

Objekt se nachází v severní části obce, v ulici Eškova, což je hlavní silnice č. 118 procházející obcí. Objekt je spojen se sousedním rodinným domem. Dům je zřejmě nepodsklepený, nepravidelného půdorysu s 1 NP s vestavbou mezipatra. Stáří nebylo sděleno ani dohledáno na stavebním úřadě. Stáří odhadují na min 70 roků. Okolí tvoří zástavba rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování je možné na veřejné komunikaci v okolí objektu.

Dle územního plánu městyse Jince jsou pozemky zařazeny ve funkčním využití BVo-S plochy bydlení v rodinných domech - venkovské s ochranným režimem.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z ulice Eškova, pozemek parc.č. 1166/1, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a dále přes chodník, který je ve vlastnictví městyse Jince, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 425/1.

## **3.4. Obsah**

### **1. Porovnávací hodnota**

#### **1.1. Objekt č.p. 86 vč. pozemků**

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Objekt č.p. 86 vč. pozemků

Jedná se o objekt občanské vybavenosti (bývalá restaurace/herna) č.p. 86, na vlastních pozemcích o celkové výměře 558 m<sup>2</sup> a dle zjištění na stavebním úřadě je objekt je připojen na přípojky IS – elektro, vodovod, kanalizace.

Podle zjištěných informací na úřadě městyse a dokladů, které stavební úřad má k dispozici, byl objekt užíván jako restaurace, ke které byl v pozdějších dobách přistavěn kinosál. V roce 1993 byl vydán kladný závazný posudek Okresního hygienika v Příbrami k opětovnému uvedení restaurace v objektu do trvalého užívání. V roce 2006 vydal stavební úřad souhlas s provedením stavebních úprav spočívající ve výměně vnitřních instalací, provedení omítek, obkladů a podlah.

Objekt je přízemní, s vestavbou mezipatra, nepravidelného půdorysu a skládá se z několika částí. Původní střední část byla využívána jako restaurace a byla spojen se sousedním domem. V pozdější době byl přistavěn kinosál s promítací kabinou a samostatným vstupem.

Základy dle podkladu kamenné, budova je postavena klasickou zděnou technologií ze smíšeného zdiva, přístavba je pak provedena z pórobetonových tvárnic. Střecha v uliční části sedlová, střešní krytina skládaná, pálené tašky, nad přístavkem pultová v zadní části pultová, střešní krytina betonové tašky. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech, bleskosvod osazen. Vnitřní zřejmě omítka hladká štuková, v baru stěny obloženy bambusem, do sálu je provedena dřevěná vestavba s obložením dřevěnými palubkami. V kuchyni a v sociálních zařízeních jsou provedeny bělinové obklady. Okna jsou plastová, venkovní dveře dřevěné, vnitřní dveře typové v ocelových zárubních, případně původní dřevěné. Vytápění ústřední elektrokotlem, pro ohřev TUV el. akumulací zásobník. V sociálních zařízeních a v kuchyni je instalováno VZT zařízení, jeho funkčnost není zajištěna.

Dle informací zjištěných na stavebním úřadě není objekt již více jak 9 roků využíván, bez údržby. Na více místech poškozená vnější omítka, v zadní části na štítové zdi zcela chybí. Z tohoto důvodu je stavebně technický stav objektu zhoršený, zanedbaný, bez pravidelné údržby.

Dispozice místností, výměry byly převzaty z poskytnutého podkladu:

název místnosti	plocha v m <sup>2</sup>	podlaha
<b>1.NP</b>		
zádveří	1,12	cementový potěr
zádveří	4,08	keramická dlažba
ostraha	3,37	keramická dlažba
bar	91,07	zátěžový koberec
herna	9,77	zátěžový koberec
WC muži	10,38	keramická dlažba
chodba	7,70	zátěžový koberec
WC ženy	8,57	keramická dlažba
chodba	6,08	cementový potěr
strojovna + kotelna	9,39	cementový potěr
sklad	22,72	cementový potěr
soukromý divadelní klub	111,42	zátěžový koberec + dlažba
kuchyň	16,50	keramická dlažba
soc. zázemí personál	2,43	keramická dlažba

předsíňka	2,01	keramická dlažba
chodba	13,26	teracová dl., beton
šatna + denní místnost	14,92	zátěžový koberec
soc. zařízení personál	3,22	keramická dlažba
obslužné schodiště	3,14	betonová mazanina
<b>Mezipatro</b>		
předsíňka	3,41	keramická dlažba
kancelář	22,10	zátěžový koberec
soc. zázemí personál	8,09	keramická dlažba
<b>Užitná plocha celkem</b>	<b>374,75</b>	

## Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje obdobných nemovitostí srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě Jince a okolí. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá stav domu bez prováděné údržby, připojení na elektro, vodovod, kanalizace, s omezenými parkovacími možnostmi na přilehlé komunikaci.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m <sup>2</sup>	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	umístění	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
<b>Objekt Eškova č.p. 86, Jince</b>		<b>374,75</b>		<b>ve městě</b>	<b>v okolí domu</b>	<b>není</b>	<b>zhoršený</b>	<b>přízemní objekt, restaurace, elektrokotel, více jak 8 roků bez využívání a bez údržby</b>	
Srovnávací objekty									
Křivoklát	24 999 000	981	25 483	ve městysi	parkoviště u objektu a garáž	částečná	velmi dobrý	areál penzion s restaurací 60 míst + 60 na terase a 2 RD, dům U Jelena z roku 1858, 6 pokojů 21 lůžek, pozemek 3335 m <sup>2</sup>	ANO
Mníšek p. Brdy	10 750 000	395	27 215	ve městě	u objektu	neuveдено	velmi dobrý	restaurace 257 m <sup>2</sup> se 2 NP, kuchyně vč. vybavení, herní klub s barem, pozemky 2278 m <sup>2</sup>	ANO
Králův Dvůr	8 500 000	163	52 147	ve městě	u objektu	neuveдено	velmi dobrý	plně vybavená restaurace s předzahrádkou, zateplená budova, plynový kotel, kuchyně vč. vybavení	ANO
Stará Huť	10 500 000	240	43 750	v obci	u objektu	neuveдено	velmi dobrý	kompletně vybavená restaurace, pozemek 776 m <sup>2</sup> , 55 míst, na zharadě 60 míst, vybavená kuchyně	ANO
Roztoky	7 200 000	1310	5 496	v obci	garáž	neuveдено	dobrý	penzion s restaurací, 65 lůžek, terasa, garáž, sklad, kotelna, ČOV, septik	ANO
Libovice	8 000 000	276	28 986	v obci	u objektu	2010	velmi dobrý	hospůdka 40 míst, venkovní zastřešené posezení 80 míst, velký sál pro 180 osob vč. vybavení, nová střecha, okna, dveře, kotelna, sociální zařízení	ANO

Oceňovaný objekt

**Objekt Eškova č.p. 86, Jince**

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Křivoklát	25 483	0,90	22 935	1,05	0,95	1,05	0,80	1,05	1,05	1,05	1,10	1,07	21 495
Mníšek p. Brdy	27 215	0,90	24 494	1,00	1,00	1,03	0,85	1,00	1,05	1,05	1,10	1,06	23 069
Králův Dvůr	52 147	0,90	46 933	1,00	1,05	1,03	0,98	1,00	1,05	1,05	1,10	1,29	36 513
Stará Huť	43 750	0,90	39 375	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,13	34 761
Roztoky	5 496	0,90	4 947	0,95	0,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	5 834
Libovice	28 986	0,90	26 087	0,95	1,00	1,03	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05	1,13	23 030
												celkem Kč	144 702
												<b>průměr v Kč</b>	<b>24 117</b>
												max Kč	36 513
												min Kč	5 834

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na rekonstrukci

K6 koeficient úpravy na celkový stav

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index

odlišnosti  $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

**Jednotková cena objektu porovnáním po zaokrouhlení**

**24 120,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny**

Užitná plocha objektu 374,75 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 374,75 m<sup>2</sup> \* 24 120,- Kč/m<sup>2</sup> = 9 038 970,- Kč

**Porovnávací hodnota objektu č.p. 86 vč. příslušenství a pozemků**

**9 040 000,- Kč**



## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 86 vč. pozemků

9 040 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>9 040 000 Kč</b>
----------------------------	---------------------

**Obvyklá cena**

**9 040 000 Kč**

slovy: Devětmilionůčtyřicettisíc Kč

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - objekt občanské vybavenosti č.p. 86 včetně součástí a příslušenství, který je součástí pozemku par.č. 358/1 a pozemky parc.č. 358/1 a parc.č. 359, vše zapsáno na LV č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram, Středočeský kraj.

**OBVYKLÁ CENA**

**9 040 000 Kč**

slovy: Devětmilionůčtyřicettisíc Kč

### **5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - umístění ve městě s dobrou občanskou vybaveností, v okolí rodinné domy a objekty občanské vybavenosti
- c) parametry ponižující cenu - neznámý stav vnitřních prostor, bez umožnění prohlídky

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram ze dne 04.10.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 01.11.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 9 040 000,- Kč.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7328-143-23 znaleckého deníku.

V Praze 13.11.2023

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 66/23.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 786, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram ze dne 04.10.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání ze serveru sreality.cz
- 4) fotopříloha

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2023 14:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540404 Jince

Kat.území: 660281 Jince

List vlastnictví: 786

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nemčok Petr, č.p. 79, 37855 Popelín	680524/1872	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

358/1

443 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Jince, č.p. 86, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 358/1

359

115 zahrada

zemědělský půdní  
fond

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

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

Typ vztahu

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 304/130/07/1/01 ve výši 3.465.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 358/1, Parcela: 359

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2007.

V-3213/2007-211

Listina Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Příbrami 15C-18/2012 - 413 ze dne 02.06.2015. Právní moc ke dni 06.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2016 16:11:36. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-5847/2016-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2012.

V-446/2012-211

Pro: Nemčok Petr, č.p. 79, 37855 Popelín

RČ/IČO: 680524/1872

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2023 14:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540404 Jince

Kat.území: 660281 Jince

List vlastnictví: 786

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
359	55600	115

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.10.2023 14:51:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 920/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

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://www.cuzk.cz/>.



245/1

248

335

245/4

246

317

318

244

245/3

330

331

240/4

240/1

354

332

239

355

116621

357

360/4

347

348

349

358/1

356

350

236

265

360/2

352

366

359

367

361

358/2

364

371

358/3

365

368

376

375

372

374/1

377

373

389/15

378/1

380/3

1:500

0 10 15 20 25 m

380/4

## Prodej restaurace 981 m<sup>2</sup> Křivoklát, okres Rakovník



24 999 000 Kč (25 483 Kč za m<sup>2</sup>)

Hledáte zajímavou investiční příležitost? Takovou, kterou můžete spojit s nadstandardním vícegeneračním bydlením? Tak to si nenechte ujít jedinečný rezidenční areál s penzionem U Jelena, který na vás čeká přímo pod státním hradem Křivoklát. Areál s celkovou rozlohou 3 335 m<sup>2</sup> tvoří 3 budovy. Penzion s restaurací a letním domkem, vedlejší rodinný dům s recepcí a velký rodinný dům s krytou terasou. Umístěný je hned pod jedním z

nejznámějších a velice oblíbených českých hradů – Křivoklátem. Penzion s restaurací v turistické lokalitě Dominantou areálu je dům U Jelena, který byl postaven v roce 1858 a od té doby sloužil jako zájezdní hostinec. V budově se starožitným interiérem se po celá léta pořádaly kulturní akce a restauraci navštívily i hollywoodské legendy. V přízemí je stylová restaurace s vyřezávaným dřevěným barem. Dovnitř usadíte 60 hostů a kapacitu v létě rozšíříte o dalších 60 míst na venkovní terase s výhledem do okolí. Restaurace má zázemí s vybavenou kuchyní. Toalety pro hosty jsou v suterénu, stejně jako skladovací prostory. K restauraci patří letní domek s krytým posezením, kde se dá provozovat venkovní kuchyně s grilem. V zimě do něj uložíte zahradní nábytek. V patře je 6 zařízených pokojů se sociálním zařízením. Celkem tu ubytujete 21 hostů. Penzion s restaurací se prodávají kompletně vybavené. O hosty mít v restauraci ani penzionu nouzi nebudete. Kromě výletníků mířících na Křivoklát v minulosti dům U Jelena ubytovával i zájezdy a hostil firemní večírky, rodinné oslavy a svatby. V areálu je 19 parkovacích míst a 2 garáže. Obecní parkoviště je v těsné blízkosti areálu. Domy k vícegeneračnímu bydlení nebo pronájmu Kromě penzionu jsou v areálu také 2 rodinné domy. Hlavní dům byl postaven v roce 2001, jeho dispozice je 5+kk a výměra 238 m<sup>2</sup>. Ve 2 patrech jsou 4 ložnice, kuchyně, obývací pokoj a 2 koupelny. K domu patří krytá terasa o velikosti 33 m<sup>2</sup> s posezením a krbem na dřevo. Druhý dům je umístěný u vstupu do areálu. Jeho dispozice je 5+kk a výměra 97 m<sup>2</sup>. V suterénu domu je kancelář s recepcí, odkud můžete vítat své hosty a řídit provoz. Ve zbývajících 2 patrech jsou celkem 3 ložnice, obývací pokoj, kuchyně a koupelna. Domy můžete využít k vlastnímu vícegeneračnímu bydlení. Dají se také pronajmout nebo využít rozšíření ubytovacích kapacit penzionu. Oba se prodávají částečně vybavené. Areál byl vybudován v roce 1999 a budova penzionu a recepce prošly kompletní rekonstrukcí. V roce 2001 byl postaven hlavní dům a centrální kotelna. Vytápění v areálu zajišťuje centrální kotelna na tuhá paliva s celoročním provozem. Ta je vybavena ekologickými kotly s automatickým podavačem uhlí. Do budov je rozvedeno ústřední topení. Kotelna ohřívá také vodu pro restauraci a penzion. V rodinných domech vodu ohřívají bojler a větší dům lze přepnout na ohřev z kotelny. V restauraci a větším domě se dá přitápět kachlovými kamny na dřevo.

- Celková cena: **24 999 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **25 483 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **09062023**
- Aktualizace: **30.10.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **981 m<sup>2</sup>**

- Parkování: **19**
- Garáž: **ano**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**
- Vybavení: ano

### Prodej restaurace 395 m<sup>2</sup> Skalecká, Mníšek pod Brdy



10 750 000 Kč (27 215 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji zavedenou restauraci HOSTINEC U KÁJI MAŘÍKA a HERNÍ KLUB o celkové ploše 395 m<sup>2</sup>. Restaurace má plochu 257 m<sup>2</sup> a dvě podlaží. V prvním podlaží je restaurace s denním provozem a ve druhém podlaží je sál restaurace sloužící k pořádání svateb, rodinných oslav a společenských akcí. Součástí nabídky je KUCHYŇĚ VČETNĚ VYBAVENÍ. Herní klub s barem má plochu 138 m<sup>2</sup>. Je rozdělen na dva prostory, bar s posezením a hernu.

Restaurace i klub s barem jsou pronajaty. K nemovitosti náleží pozemky o velikosti 2 278 m<sup>2</sup> sloužící jako zahrádka restaurace, parkoviště pro rezidenty a návštěvníky a letní amfiteátr pro 350 osob.

- Celková cena: **10 750 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **27 215 Kč**
- Poznámka k ceně: **při rychlém jednání možnost slevy**
- ID zakázky: **2096**
- Aktualizace: **06.11.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **395 m<sup>2</sup>**
- Datum nastěhování: **01.12.2023**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: ne

### Prodej restaurace 163 m<sup>2</sup> Pod Hájem, Králův Dvůr



8 500 000 Kč (52 147 Kč za m<sup>2</sup>)

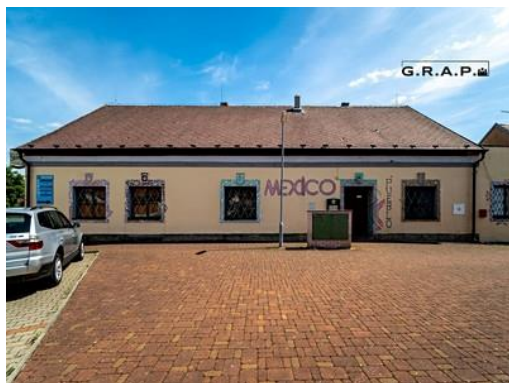
Útulná, zavedená restaurace s předzahrádkou v Králově Dvoře, ulice Pod Hájem - to je nabídka pro ty, kdo uvažují realizovat se v tomto oboru. Restaurace je na frekventovaném místě v obytné zóně a je velmi oblíbená. Zahrádka o výměře 123m<sup>2</sup> je v létě plná milovníků cyklistiky a odehrávají se zde i různé koncerty a společenské akce. Restaurace je kompletně vybavená a připravená na další svou existenci. Budova je zateplená, disponuje vlastním plynovým kotlem, napojena je na vodovodní řád i kanalizaci. Uvnitř jsou dvě propojené místnosti s dřevěnými stoly, salonek, bar s veškerým



potřebným vybavením, kulečnickový stůl, plně vybavená kuchyně a samozřejmě jsou toalety. Vzhledem k tomu, že budova je vedená jako dům s číslem popisným, je možnost ji přestavbou využít i k bydlení. K dispozici jsou zde ještě půdní prostory vhodné k vestavbě. Restaurace je součástí řady obytných domů. Pokud chcete provozovat restauraci na strategickém místě nebo zde i bydlet, určitě zavolejte pro bližší informace a domluvte si prohlídku.

- Celková cena: **8 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **52 147 Kč**
- ID zakázky: **N00117**
- Aktualizace: **27.03.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **163 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **163 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady: **126 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: ano

### Prodej restaurace 240 m<sup>2</sup> Dělnická, Stará Huť



10 500 000 Kč (43 750 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme zprostředkování prodeje zavedené, kompletně vybavené restaurace v centru obce Stará Huť. Jedná se o přízemní dům s velkou půdou vhodnou k vestavbě bytů na vlastní bydlení, či na pronájem. Možno vestavět až 7 bytů 1kk. Dům stojí na pozemku 776m<sup>2</sup> z čehož je 510m<sup>2</sup> krásná zahrada. Restaurace, která je zařízena v mexickém stylu a je v širokém okolí vyhlášena výbornou kuchyní, se prodává plně zařízená s vybavenou funkční kuchyní.

Uvnitř je 55 míst a na zahradě 60 míst. Kromě venkovního sezení, je na zahradě příjemný přístřešek a dále dětský koutek s pískovištěm a trampolínou. Vytápění : ústřední topení (plynový kotel, radiátory). Jako alternativu, je možné využít litinová kamna v restauraci. Restaurace se nachází v malebném prostředí, v centru obce, na návsi u kapličky, nedaleko rybníka Strž. Těším se na Vás na prohlídce této restaurace ve Staré Huti.

- Celková cena: **10 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **43 750 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena k jednání**
- ID zakázky: **0053**

- Aktualizace: **21.09.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **260 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **240 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neohospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: ano

### Prodej restaurace 1 310 m<sup>2</sup> Roztoky, okres Rakovník



7 200 000 Kč (5 496 Kč za m<sup>2</sup>)

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji penzion v Roztokách u Křivokláta s kapacitou až 65 lůžek, restaurací a kuchyní s potřebným zázemím. Jedná se o zděný objekt, do loňského roku provozovaný jako penzion s ubytováním a stravováním, aktuálně nevyužívaný. V přízemí je restaurace s výstupem na terasu, výčep, kuchyň a zázemí, kancelář, sociální zařízení a pokoje pro hosty. Další pokoje pro hosty a sociální zařízení jsou v podkroví, které je přístupné

jak vnitřkem budovy, tak po samostatném venkovním schodišti. K nemovitosti náleží i několik vedlejších budov - garáž, sklad, kotelna a venkovní sociální zařízení pro hosty restaurace s terasou. Celková užitná plocha cca 1.310 m<sup>2</sup>. Ústřední vytápění z vlastní automatické kotelny na uhlí. Objekt je celkově dobře udržovaný, nicméně před znovuvvedením do provozu se předpokládá provedení drobných oprav. Penzion se nachází v oblíbené a hojně navštěvované rekreační lokalitě u řeky Berounky, cca. 40 km od Prahy, 20 km od Berouna či Rakovníka. Díky překrásnému okolí a přírodě je zařízení vhodné pro individuální i rodinou rekreaci a má potenciál k využití pro firemní anebo školící akce.

- Celková cena: **7 200 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **5 496 Kč**
- Poznámka k ceně: **nejnižší podání v dražbě, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **09234043**
- Aktualizace: **30.10.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **739 m<sup>2</sup>**

- Užitná plocha: **1310 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **ano**
- Garáž: **1**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **ČOV pro celý objekt, Septik**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: **ano**
- Výtah: **ne**

### Prodej restaurace 276 m<sup>2</sup> Libovice, okres Kladno



8 000 000 Kč (28 986 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení Vám nabízím možnost koupě pěkné venkovské hospůdky s takřka stoletou tradicí. Jedná se o dům ve kterém je část určená ke klasickému provozu hospody/restaurace s výčepem a kapacitou 40 míst. Dvě venkovní zastřešené posezení s celkovou kapacitou 80 míst a pódium pro konání různých koncertů a zábav. Uvnitř budovy je dále veliký sál s krbem a pódium a samostatným výčepem pro až 180 lidí. Zde se pořádají zábavy a plesy, je

možné využívat i pro promítání, prezentace a disko. Vším zařízením potřebné pro tyto aktivity již sál disponuje. Dále se zde nachází místnost u pódia pro vystupující a také jeden samostatný pokoj s koupelnou a WC. Budova je průběžně rekonstruována, je nová střecha, plastová okna a dveře, sociální zařízení a kotelna. Vše udržované a provozované. Nový majitel může pokračovat v nastaveném provozu a nebo provoz rozšířit či změnit dle svých podnikatelských záměrů. Budova má sklep a také půdu, tu je možné využít například pro ubytovací služby a nebo vybudování privátního bydlení majitele/provozovatele. Více informací nebo prohlídku nemovitosti Vám ráda poskytne makléřka nemovitosti.

- Celková cena: **8 000 000 Kč za nemovitost (k jednání)**
- Cena za m<sup>2</sup>: **28 986 Kč**
- Aktualizace: **03.11.2023**
- ID: **1587123532**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **550 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **276 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **276 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **20**
- Rok rekonstrukce: **2010**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**

- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektrina: **120V, 230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Průkaz energetické náročnosti budovy: [Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy](#)
- Bezbariérový: **ano**
- Vybavení: **ano**
- Výtah: **ne**

