ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Objednatel:	Nimes Nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8
Účel dokumentu:	Výpočet a určení obvyklé ceny pro účely dražby.
Adresa předmětu ocenění:	Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.2.2024 (dle sdělení zadavatele se stav od té doby nezměnil)
Zpracování ke dni:	16.10.2026
Zhotovitel:	Ing. Tomáš Bartek Hloubětínská 372/6, 198 00 Praha 9 IČO: 73164011 Tel.: +420601188888 E-mail: bartek.t@post.cz

Dokument obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.10.2026

A. NÁLEZ

1. Úkol

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 1485 a pozemků parc. č. st. 128 a parc. č. 519/1 v obci Kamenice, okres Praha-východ, katastrální území Ládví na listu vlastnictví č. 346.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 1485
Adresa předmětu ocenění:	Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Kamenice
Ulice:	Benešovská
Katastrální území:	Ládví

3. Prohlídka a zaměření

Ocenění vychází z místního šetření provedeného dne 25.2.2024 a z fotodokumentace pořízené při tomto šetření, s přihlédnutím ke sdělení zadavatele, že se stav nemovitosti od té doby nezměnil. Dále byly použity dálkové podklady (katastr nemovitostí, RÚIAN, ortofotomapa, územní plán). Zaměření stavby bylo provedeno při místním šetření dne 25.2.2024.

4. Podklady pro vypracování odhadu

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace a fotodokumentace z místního šetření dne 25.2.2024, sdělení zadavatele o nezměněném stavu nemovitosti, údaje RÚIAN, ortofotomapa, výpis řízení ZDŘ-729/2025-209, územní plán

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Nimes Nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 1485 a pozemek parc. č. st. 128 a parc. č. 519/1 v obci Kamenice, okres Praha-východ, katastrální území Ládví na listu vlastnictví č. 346.

6. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Má 1 nadzemní podlaží a podkroví, které je obytné jen zčásti (pokoj nad štítovým křídlem), zbytek podkroví tvoří půda. Podsklepení nebylo zjištěno. Půdorys stavby má tvar písmene L; skutečná zastavěná plocha činí dle měření na ortofotomapě cca

80–89 m², zatímco v katastru nemovitostí a RÚIAN je evidováno 58 m² (předmětem řízení ZDŘ-729/2025-209).

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Rok výstavby není doložen; dle konstrukčního řešení a vybavení byl objekt postaven odhadem v 60.–70. letech 20. století, s pozdějšími úpravami a rozšířením.

Vady rekreačního objektu:

vybavení: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek (mech na krytině, sešlé oplechování a štítové obklady)
zdivo: vlhkost v soklu, opadaná omítka
podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rekreačního objektu je 2+1.

Podlahová plocha	82,50 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	82,50 m^2

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné, původní, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: lino

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje elektrický zásobníkový ohřívač (bojler).

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 695 m2. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocen podél ulice zděnou zdí, po zbývajícím obvodu pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - Kůlna / sklad z tvárnic podél ulice (zděná z tvárnic, krytina vlnitá deska / plech, špatný stav). Dřevěná garáž / dílna (OSB + plech, zatékání, zaplněná). Přístřešky u brány (dřevěné, krytina plech / vlnitá deska, sklad dřeva). Technická místnost (domácí

vodárna) (zděná, betonové stěny, tlaková nádoba). Oplocení, brána, branka (pletivo na sloupcích, kovová brána (rez), zděná zeď podél ulice s opadanou omítkou). Vedlejší stavby jsou bez hodnoty, náklad na vyklizení a odstranění.

Přístup je po obecní komunikaci parc. č. 752 (štěrková, částečně zpevněná).

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**Vlastník pozemku/komentář**
752	ostatní plocha	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Olešovice, 25168 Kamenice

Rekreační objekt je postaven v místní části Ládví, cca 3 km od centra obce Kamenice, a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Základní občanská vybavenost (obecní úřad, pošta, ZŠ, MŠ, lékaři, supermarket) je v centru Kamenice ve vzdálenosti cca 3 km.

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 dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + částečně obytné podkroví
	Podsklepení	nezjištěno
	PENB	nedoložen
	Objekt byl postaven v roce	odhadem cca 1970 (nedoloženo)
	Rozsah rekonstrukce domu	bez rekonstrukce, původní stav
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca 30 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové

Tabulkový popis		
	Vady domu	vybavení: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek (mech na krytině, sešlé oplechování a štítové obklady) zdivo: vlhkost v soklu, opadaná omítka podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek okna: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné, původní
	Osvětlovací technika	
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha: 82,50 m² Podlahová plocha vč. příslušenství: 82,50 m²
	Elektřina	230V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	elektrický bojler
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: lino
	Popis stavu	špatný

Popis pozemku	Velikost pozemku	695 m²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny

rekreačního objektu	Vedlejší stavby	Kůlna / sklad z tvárnic podél ulice (zděná z tvárnic, krytina vlnitá deska / plech, špatný stav). Dřevěná garáž / dílna (OSB + plech, zatékání, zaplněná). Přístřešky u brány (dřevěné, krytina plech / vlnitá deska, sklad dřeva). Technická místnost (domácí vodárna) (zděná, betonové stěny, tlaková nádoba). Oplocení, brána, branka (pletivo na sloupcích, kovová brána (rez), zděná zeď podél ulice s opadanou omítkou). Vedlejší stavby jsou bez hodnoty, náklad na vyklizení a odstranění.
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	po obecní komunikaci parc. č. 752 (štěrková, částečně zpevněná)

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	místní část Ládví, cca 3 km od centra obce
	Vybavenost	základní občanská vybavenost v centru Kamenice (cca 3 km);
	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; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na LV bez zápisu omezení vlastnického práva. U pozemku st. 128 probíhá řízení ZDŘ-729/2025-209 (nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečností a nezapsaná vedlejší stavba) – nutné zaměření a geometrický plán.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.10.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích

stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

- 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).

B. ODHAD NEMOVITOSTI

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.

Rekreační objekt Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ

Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Právní stav	K7 - Úvaha odhadce: využitelnost dle ÚP
Oceňovaný objekt	Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ	83 m^2	špatný	695 m^2	zděná stavba	nesoulad obvodu budovy s KN (ZDŘ-729/2025-209), nutné zaměření a GP	v BC 1, kde je přípustný RD
1	Buková č.e. 1504, Kamenice, okres Praha-východ	48 m^2	před rekonstrukcí	1072 m^2	montovaná dřevostavba na podezdívce	vzorek bez známých vad zápisu	vzorek v ploše IR, kde lze jen rekonstruovat stávající chatu
2	Skalsko č.e. 389, Pohoří, okres Praha-západ	56 m^2	dobrý	959 m^2	dřevostavba na kamenném / zděném základu - kratší životnost, horší tepelná technika, menší zájem bank	vzorek řádně zapsán	Skalsko je samota u lesa, výstavba RD tam pravděpodobně možná není

Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ							
3	Kaštanová č.e. 1134, Kamenice, okres Praha-východ	70 m^2	dobrý	1372 m^2	zděná stavba, podsklepený, garáž, kůlna, skleník, plynovod a 400 V	vzorek bez známých vad	v BR 1a umožňuje RD (pozemek ≥ 1 200 m^2)
4	Vrabčí brod č.e. 138, Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	80 m^2	dobrý	559 m^2	zděná stavba, garáž, dílna, sklep, balkon a 400 V; mínus sdílená studna	vzorek bez známých vad	chatová lokalita u Sázavy, pravděpodobně plocha rekreace bez možnosti RD

Nemovitost č.	**1**	**2**	**3**	**4**
Cena požadovaná resp. zaplacená	2 500 000,00 Kč	4 400 000,00 Kč	7 250 000,00 Kč	3 790 000,00 Kč
Koef. redukce na pramen	1	1	1	1
Cena po redukci na pramen	2 500 000,00 Kč	4 400 000,00 Kč	7 250 000,00 Kč	3 790 000,00 Kč
K1 lokalita	0.97	1	1	0.95[5]
K2 podlahová plocha	0.9	0.93	0.97	1
K3 stav	1	1.25[2]	1.1[3]	1.2[6]
K4 plocha pozemku	1.12[1]	1.15	1.35[4]	0.93[7]
K5 jiné	0.92	0.92	1.05	1.03
K6 Právní stav	1.05	1.05	1.05	1.05
K7 Úvaha odhadce: využitelnost dle ÚP	0.85	0.93	1	0.93
K1 x ... x K7	0.802838736	1.2010217625	1.588096125	1.066343859
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	3 113 950,40 Kč	3 663 547,27 Kč	4 565 214,84 Kč	3 554 200,62 Kč

Celkem průměr	3 724 228,28 Kč
Minimum	3 113 950,40 Kč
Maximum	4 565 214,84 Kč
Směrodatná odchylka - s	608 903,14 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	3 115 325,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	4 333 131,42 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).

Komentáře:

[1][č.1; K4] Pozemek srovnávané nemovitosti je o cca 54 % větší, je však svažitý (k JV) a přístupný po nezpevněné cestě, což jeho využitelnost snižuje.

[2][č.2; K3] Srovnávaná nemovitost je v dobrém, udržovaném stavu s novou střechou, připravená k okamžitému užívání. Oceňovaná stavba je v původním stavu k celkové rekonstrukci (vlhké zdivo v soklu, původní rozvody, kotel na TP, opotřebené povrchy, vyklizení). Rozdíl odpovídá nákladům na rekonstrukci.

[3][č.3; K3] vzorek k rekonstrukci, ale bez zjevné vlhkosti a v lepším celkovém stavu

[4][č.3; K4] 1 372 vs. 695 m², téměř dvojnásobek; rozdíl cca 680 m² stavebního pozemku tvoří zásadní část ceny

[5][č.4; K1] okres Benešov, Posázaví mezi Poříčím a Nespeky; dál od Prahy (30–40 min na okraj) než Kamenice; v Poříčí je ale plná vybavenost

[6][č.4; K3] v dobrém stavu, zateplený, plastová okna, obyvatelný ihned

[7][č.4; K4] 559 vs. 695 m² (−20 %)

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

44 870,22 Kč/m^2

* 83 m^2

= 3 724 228 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 724 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Právní stav	K7 - Úvaha odhadce: využitelnost dle ÚP
Oceňovaný objekt	Benešovská č.e. 1485, Kamenice, okres Praha-východ	83 m^2	špatný	695 m^2	zděná stavba	nesoulad obvodu budovy s KN (ZDŘ-729/2025-209), nutné zaměření a GP	v BC 1, kde je přípustný RD
1	Buková č.e. 1504, Kamenice, okres Praha-východ	48 m^2	před rekonstrukcí	1072 m^2	montovaná dřevostavba na podezdívce	vzorek bez známých vad zápisu	vzorek v ploše IR, kde lze jen rekonstruovat stávající chatu
2	Skalsko č.e. 389, Pohoří, okres Praha-západ	56 m^2	dobrý	959 m^2	dřevostavba na kamenném / zděném základu - kratší životnost, horší tepelná technika, menší zájem bank	vzorek řádně zapsán	Skalsko je samota u lesa, výstavba RD tam pravděpodobně možná není
3	Kaštanová č.e. 1134, Kamenice, okres Praha-východ	70 m^2	dobrý	1372 m^2	zděná stavba, podsklepený, garáž, kůlna, skleník, plynovod a 400 V	vzorek bez známých vad	v BR 1a umožňuje RD (pozemek ≥ 1 200 m²)
4	Vrabčí brod č.e. 138, Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	80 m^2	dobrý	559 m^2	zděná stavba, garáž, dílna, sklep, balkon a 400 V; mínus sdílená studna	vzorek bez známých vad	chatová lokalita u Sázavy, pravděpodobně plocha rekreace bez možnosti RD

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	52 083,33 Kč	1	52 083,33 Kč

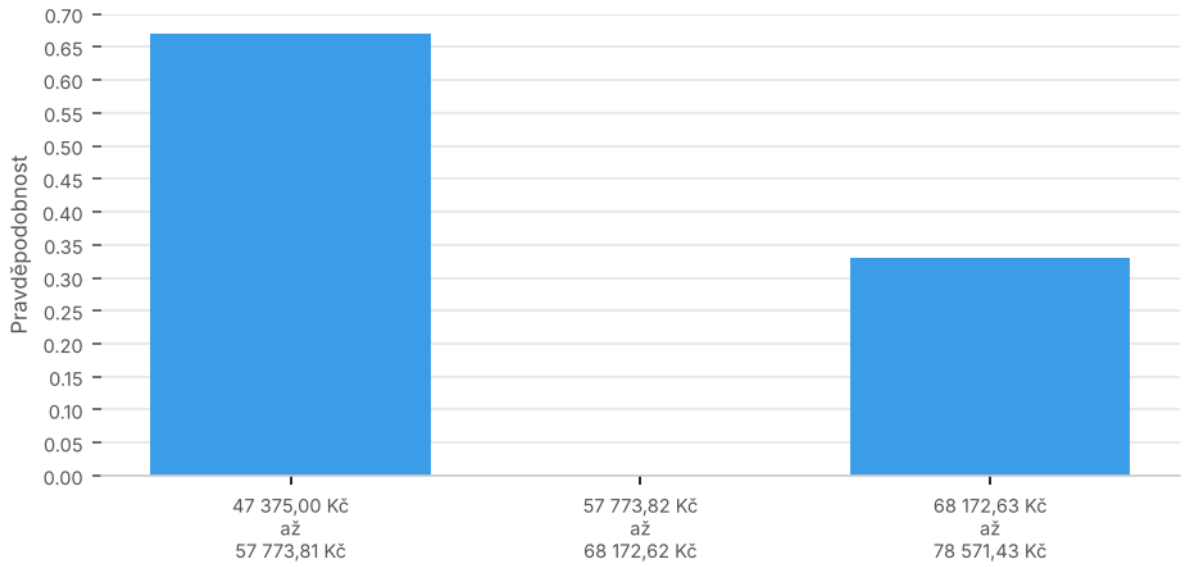
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	78 571,43 Kč	1	78 571,43 Kč
3	103 571,43 Kč	1	103 571,43 Kč
4	47 375,00 Kč	1	47 375,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	47 375,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	103 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		relace > 2	2.19 – bude vyřazena maximální hodnota (případ č.3)
Aritmetický průměr			**70 400,30 Kč**

Výpočet relace č.2 (po vyřazení případu č.3): č.1 52 083,33 Kč/m², č.2 78 571,43 Kč/m², č.4 47 375,00 Kč/m²; minimální hodnota 47 375,00 Kč (případ č.4), maximální hodnota 78 571,43 Kč (případ č.2), relace 1,66 – OK; aritmetický průměr 59 343,25 Kč/m².

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
47 375,00 Kč	až	57 773,81 Kč	2	0.67
57 773,82 Kč	až	68 172,62 Kč	0	0
68 172,63 Kč	až	78 571,43 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 47 375,00 Kč/m^2 do 57 773,81 Kč/m^2

* 83 m^2

od 3 932 125,00 Kč do 4 795 226,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3 932 000 Kč do 4 795 000 Kč

C. REKAPITULACE

Výsledek dle porovnávací metody:

3 724 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR:

od 3 932 000 Kč do 4 795 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	**Záporné vlivy**
- objekt se nachází na stavební parcele, na které je možné vystavět dům	- stav před celkovou rekonstrukcí (vlhkost v soklu, původní rozvody, nutné vyklizení) - nesoulad stavby s katastrem nemovitostí (skutečná zastavěná plocha cca 80–89 m² oproti evidovaným 58 m², řízení ZDŘ-729/2025-209), nutné zaměření a geometrický plán - vedlejší stavby bez hodnoty, k odstranění

D. ZÁVĚR

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 stanovena po zaokrouhlení na

3 724 000,- Kč

Slovy: tři miliony sedm set dvacet čtyři tisíce korun českých

Vypracoval:

Ing. Tomáš Bartek
Hloubětínská 372/6, 198 00 Praha 9
IČO: 73164011
Tel.: +420601188888
Email: bartek.t@post.cz

V Praze, dne 16.10.2026

Pro zpracování tohoto ocenění nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování odhadu nemovitosti byla sjednána smluvní odměna.

Koncesní listina:

Živnostenské oprávnění (Oceňování majetku pro – věci nemovité) vydané Živnostenským odborem, Úřad městské části Praha 8.

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

E. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 128
Obec:	Kamenice [538299]
Katastrální území:	Ládví [662445]
Číslo LV:	346
Výměra [m^2]:	460
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Ládví [62448]; č. ev. 1485; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 128
Stavební objekt:	č. ev. 1485
Ulice:	Benešovská
Adresní místa:	Benešovská č. ev. 1485

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nimes Nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDŘ-729/2025-209
Nesoulad se skutečným stavem vedlejší stavba	ZDŘ-729/2025-209

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

V-2773/2024-209	05.04.2024
V-5072/2024-209	24.05.2024
V-12827/2026-209	13.10.2026

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.10.2026 16:20.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	519/1
Obec:	Kamenice [538299]
Katastrální území:	Ládví [662445]
Číslo LV:	346
Výměra [m^2]:	235
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nimes Nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53211	235

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

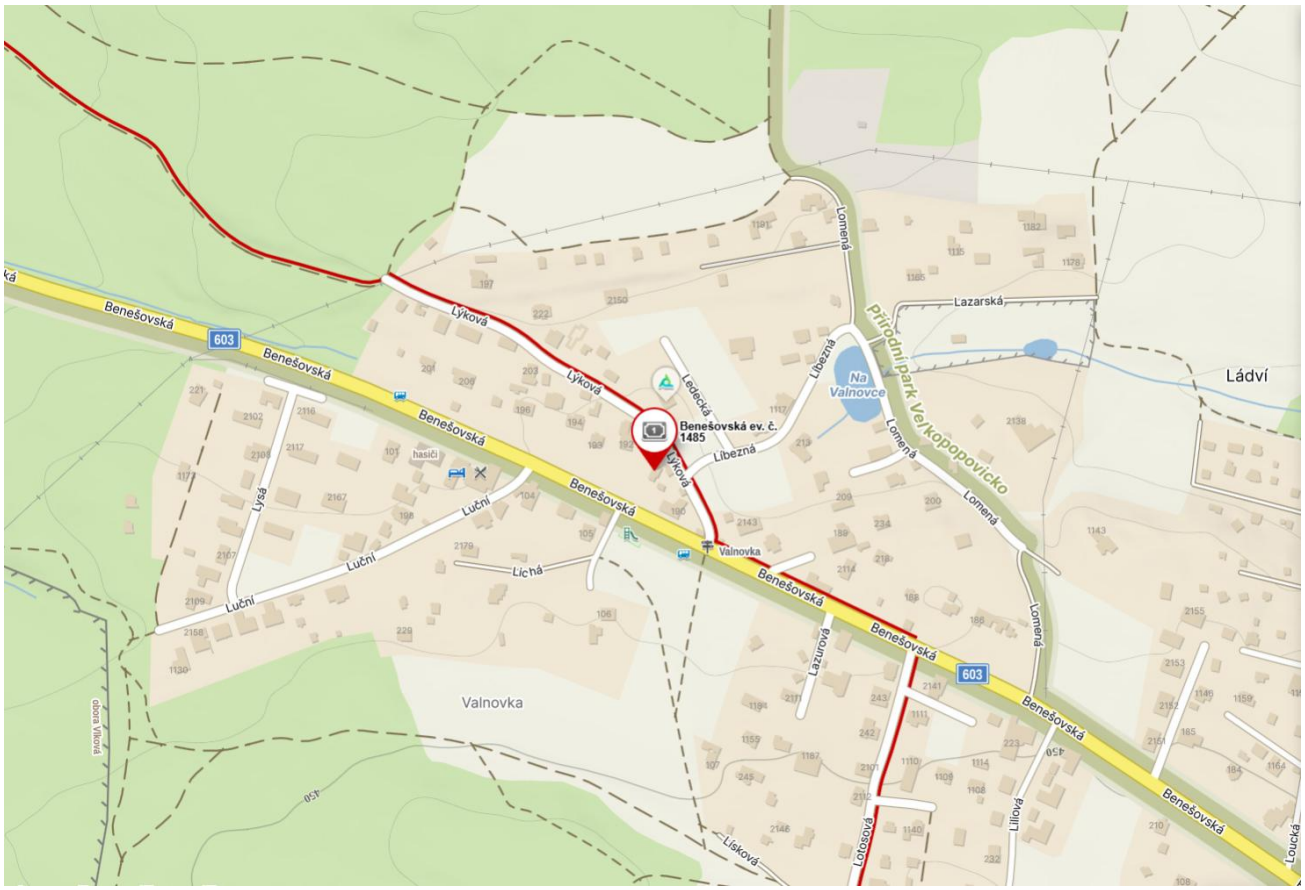
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

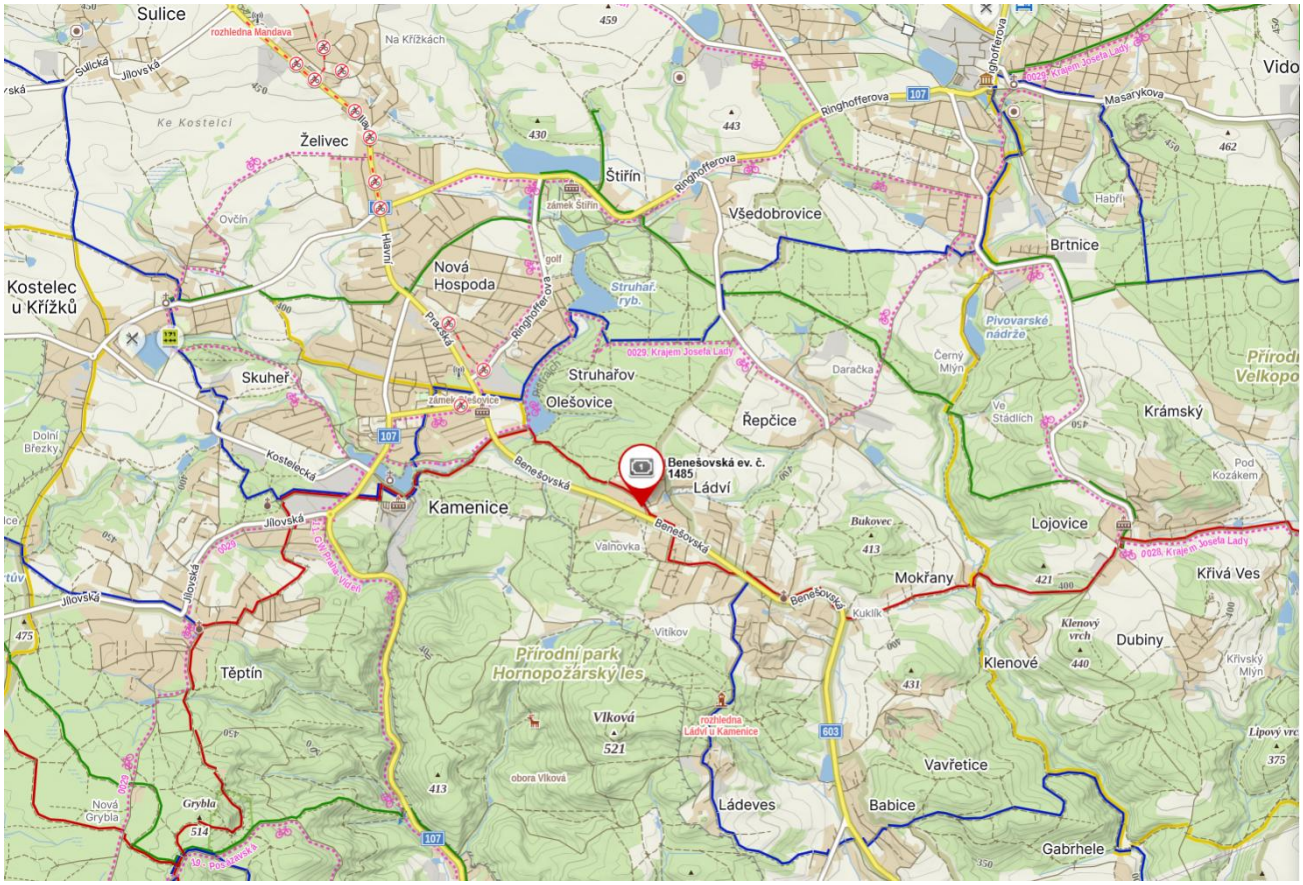
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.10.2026 16:20.

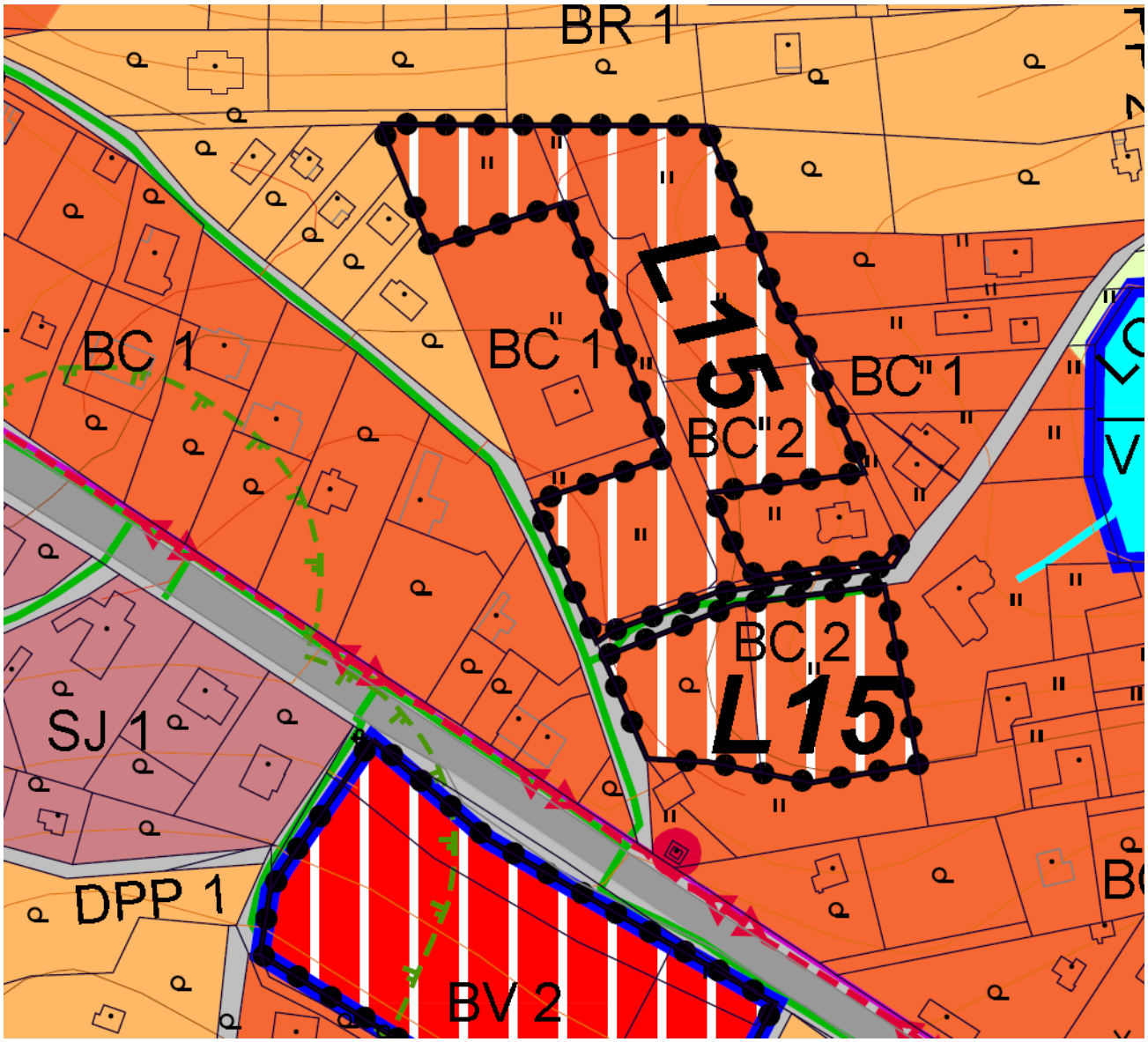
© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální

Ortofoto mapa

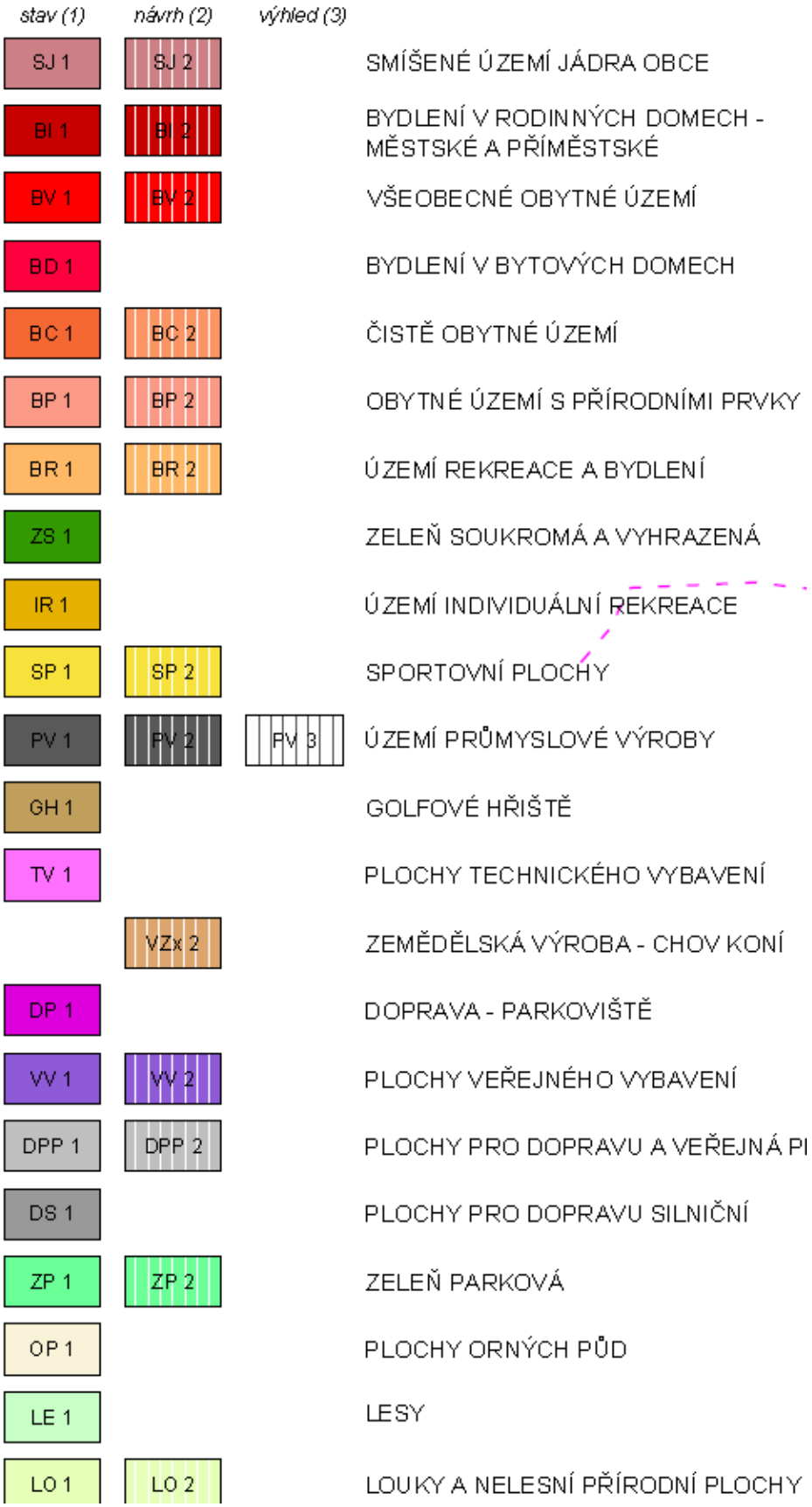




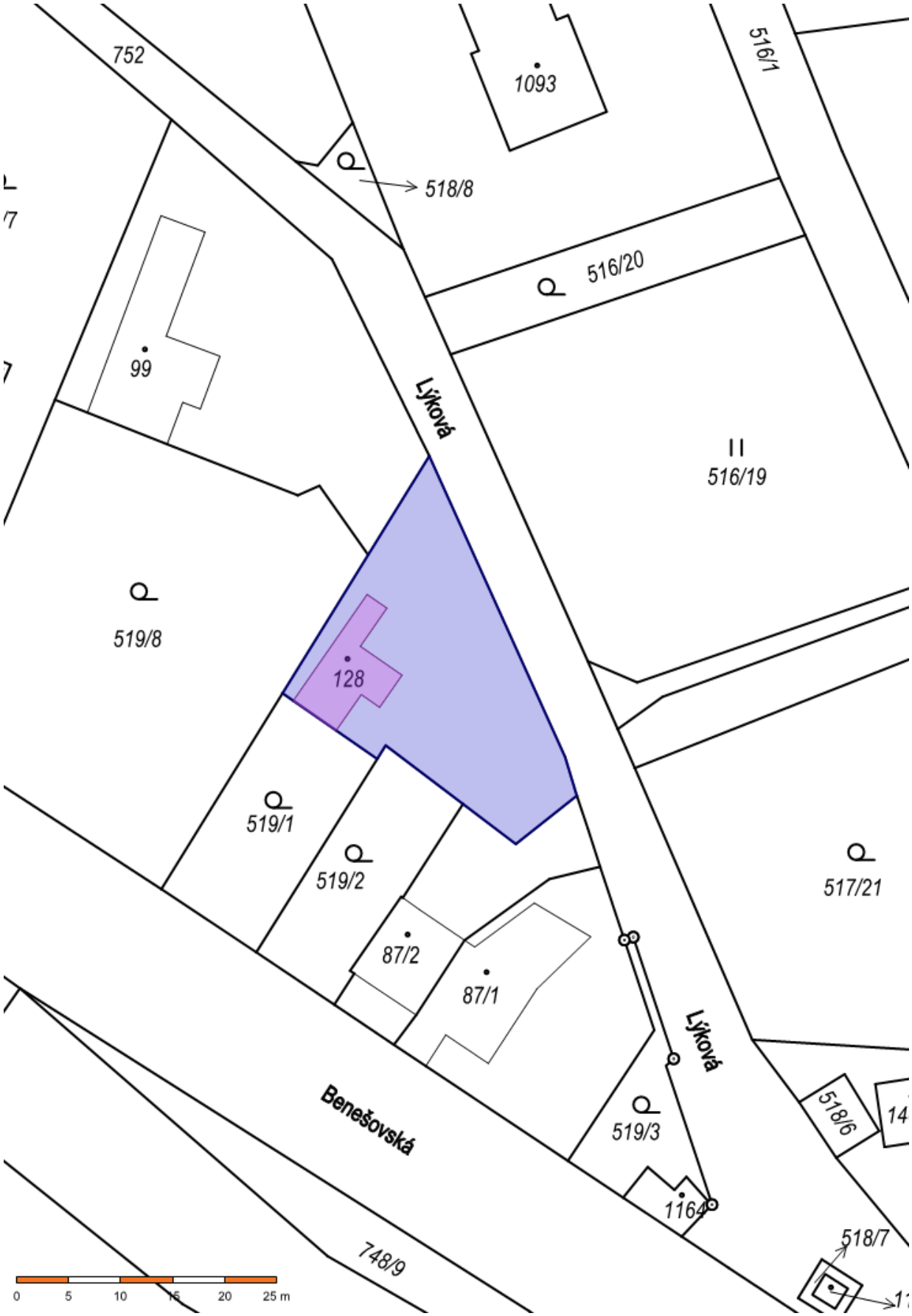
Výřez z územního plánu



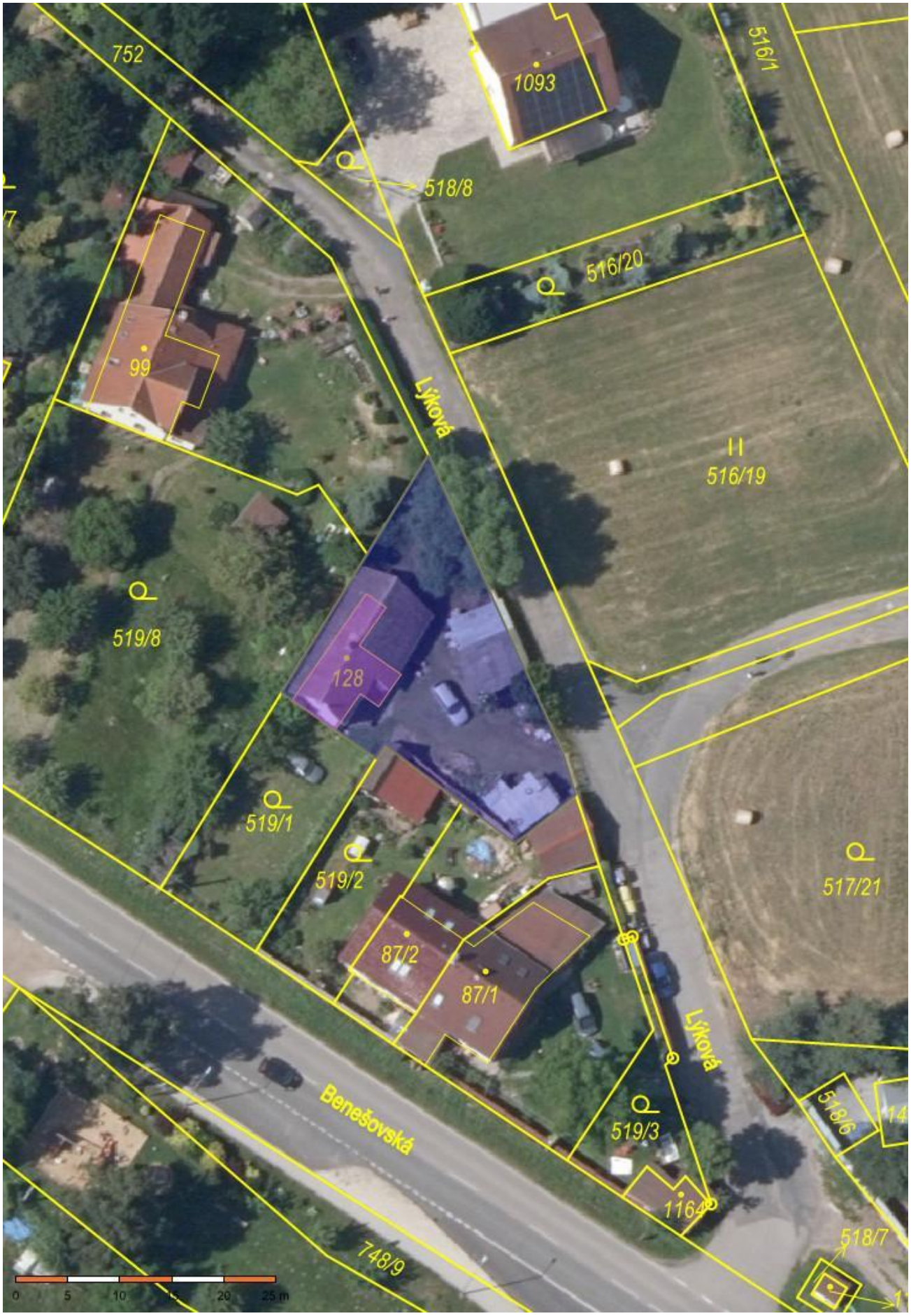
Plochy s rozdílným způsobem využití

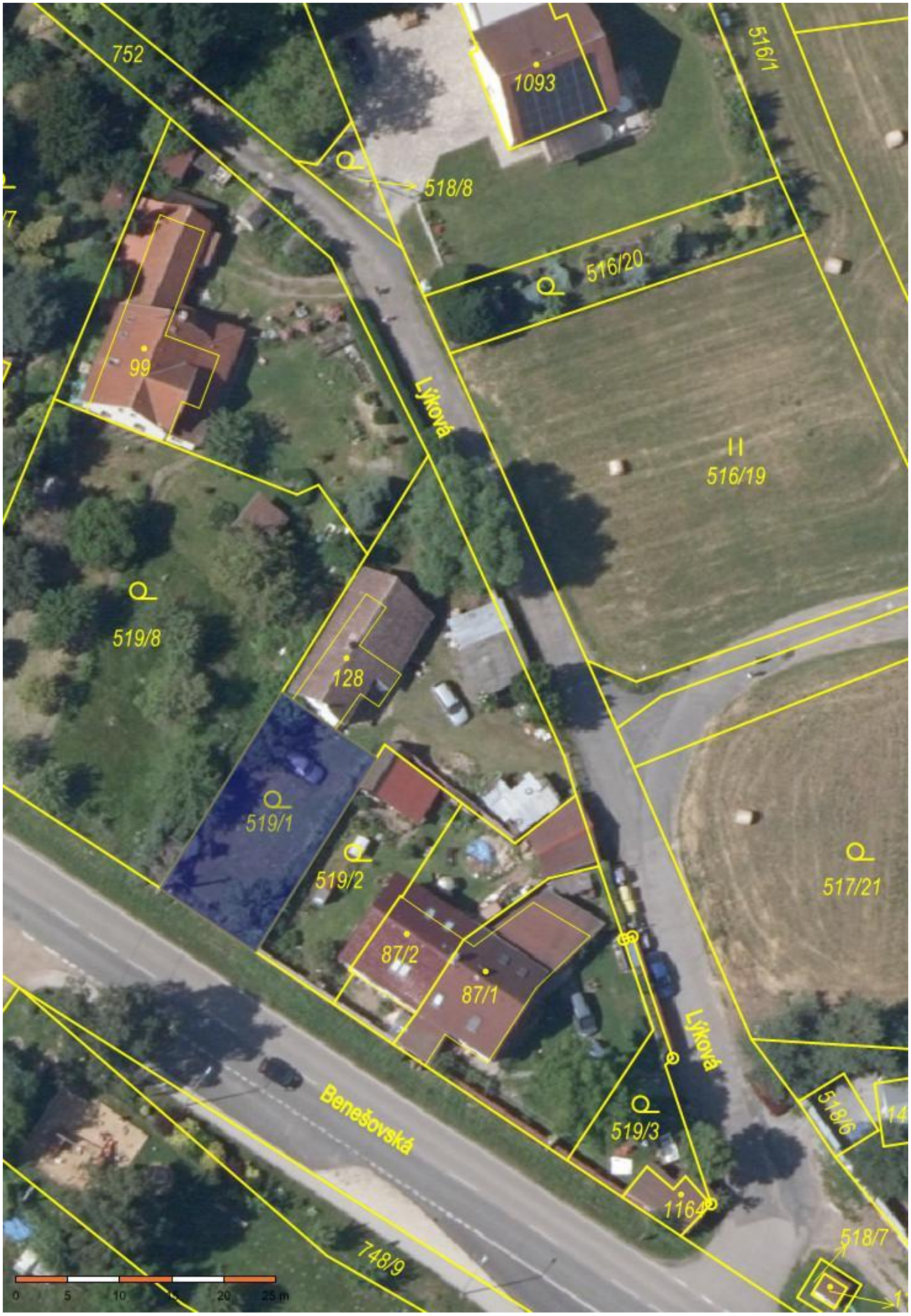


Katastrální mapa




752
1093
516/1
518/8
516/20
99
Lýková
II
516/19
519/8
128
519/1
519/2
517/21
87/2
87/1
Lýková
Benešovská
519/3
518/6
1164
518/7
748/9
0
5
10
15
20
25 m


752
1093
516/1
518/8
516/20
99
Lýková
516/19
519/8
128
519/1
519/2
517/21
87/2
87/1
Lýková
Benešovská
519/3
518/6
1164
518/7
748/9
0
5
10
15
20
25 m


752
1093
516/1
518/8
516/20
99
Lýková
516/19
519/8
128
519/1
519/2
517/21
87/2
87/1
Lýková
Benešovská
519/3
518/6
1164
518/7
748/9
0
5
10
15
20
25 m

Fotodokumentace předmětu ocenění



























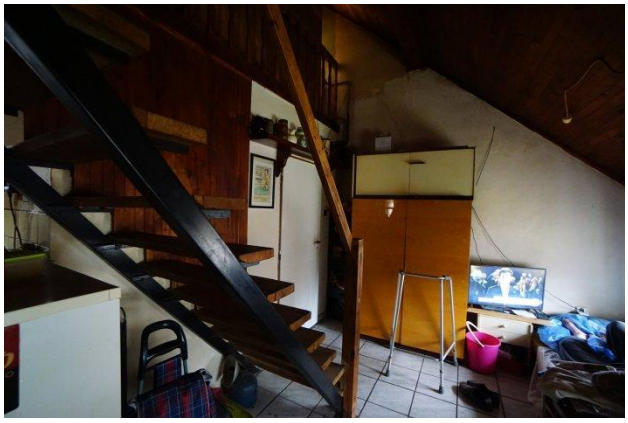







Piacetto









































Srovnávané nemovitosti

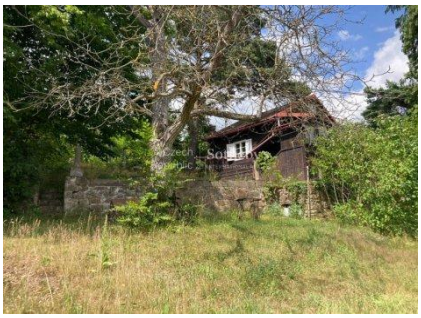
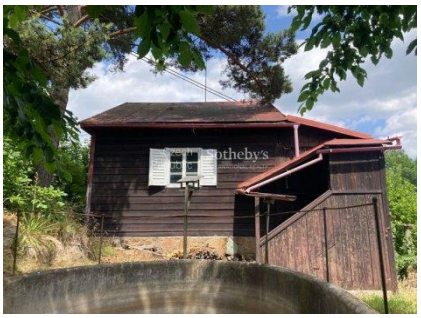
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Buková č.e. 1504, Kamenice, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	2 500 000 Kč
Datum podpisu KS	18.05.2026	**Číslo řízení**	V-7114/2026-209
Voda	Připojení ke studni	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Stav	Před rekonstrukcí	**Konstrukce**	Montovaná na bázi dřevní hmoty
Plocha pozemku	1 072 m^2	**Užitná plocha**	58 m^2
Podlahová plocha	48 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	**Typ objektu**	Patrový
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

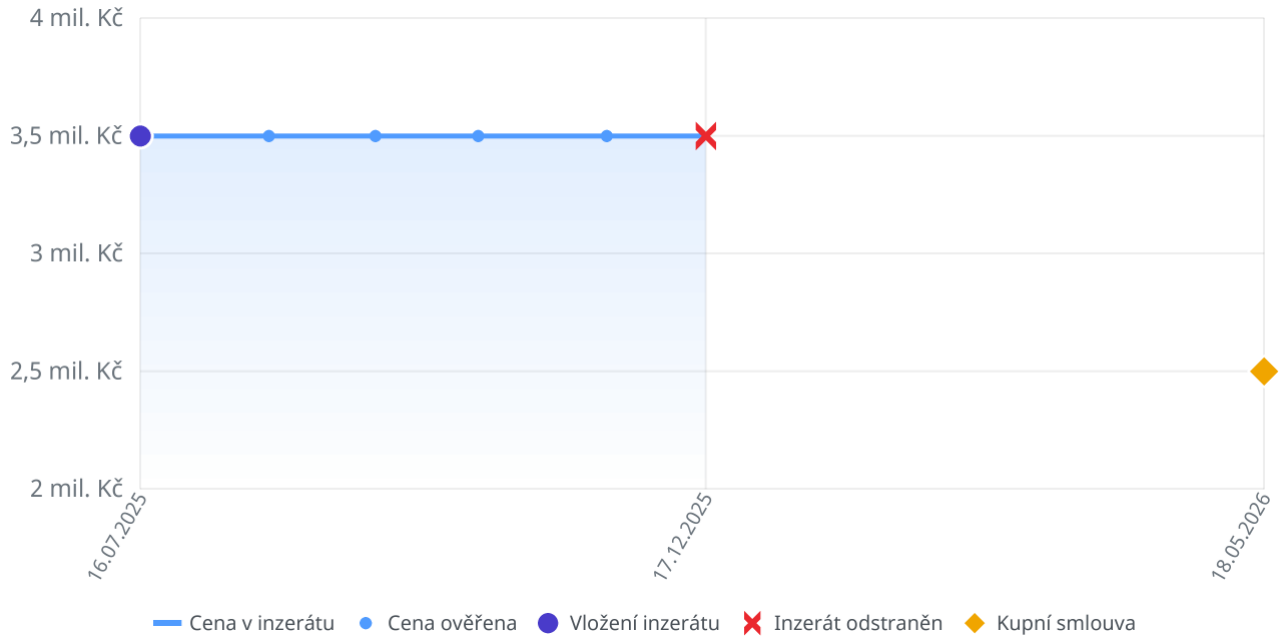
Nabízíme k prodeji rekreační chatu s rozlehlým pozemkem obklopeným lesy a nádherným výhledem do krajiny Posázaví v obci Kamenice - Ládeves. Objekt je nyní nevyužívaný a chata je určená ke kompletní rekonstrukci. Dle územního plánu je nemovitost klasifikována jako území individuální rekreace, na kterých lze rekonstruovat stávající stavby.Chata na pozemku stojí na zastavěné ploše 58 m2 a je zde i pozůstatek původního bazénu. Pozemek je svažitý směrem na jiho-východCesta autem z centra Prahy trvá cca. 35 minut. V okolí je mnoho pěších a cyklistických stezek. Nedaleko je i golfové hřiště Pyšely.

2. Fotodokumentace

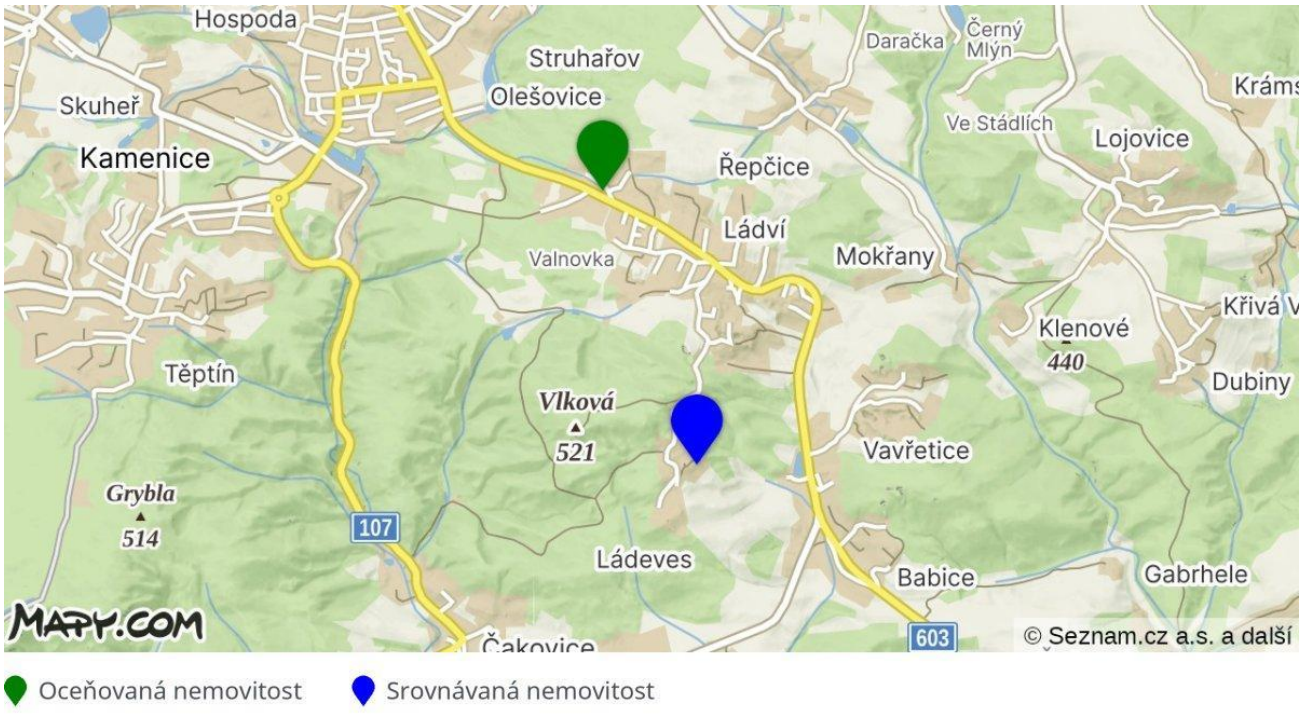







3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Skalsko č.e. 389, Pohoří, okres Praha-západ	**Cena dle KS**	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.10.2025	**Číslo řízení**	V-11916/2025-210
Voda	Připojení ke studni	**Kanalizace**	Septik
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty	**Plocha pozemku**	959 m^2
Užitná plocha	56 m^2	**Příjezdová cesta**	Zpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Přízemní

Toužíte po klidu, soukromí a blízkosti přírody? Máme pro vás jedinečnou příležitost! Nabízíme k prodeji útulnou chatu s pozemkem o rozloze 959 m², která se nachází na samotě, přímo u lesa, v malebné a klidné lokalitě Skalsko – Pohoří.Chata je dřevěná, postavená na zděné podezdívce o zastavěné ploše 66 m². Je v dobrém technickém stavu a nabízí ideální zázemí pro rekreační i celoroční pobyt. Díky nové střeše a pravidelné údržbě je připravena k okamžitému užívání. Vytápění zajišťují kamna na dřevo, která dodávají interiéru příjemnou atmosféru a pohodu, zejména během chladnějších dnů.Dispozici chaty tvoří obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, prostorná veranda a samostatné WC. Za chatou se nachází kůlna na dřevo a prostor pro uskladnění zahradního náčiní.Díky dostatečně vysokému podkroví je možné vybudovat půdní vestavbu, čímž si můžete zvětšit obytný prostor podle svých představ.Nemovitost má zavedenou elektřinu a vodu ze studny, odpad je vyveden do septiku. Celý oplocený pozemek nabízí mnoho možností – zahradničení, grilování s rodinou nebo relaxaci uprostřed zeleně. Navíc díky své velikosti a umístění skýtá potenciál jako stavební parcela pro případnou přestavbu či výstavbu nového objektu.Ačkoliv je chata situována na samotě u lesa, autobusová zastávka je pouhých 350 m od chaty, což zajišťuje dobré spojení s okolními obcemi i Prahou. Dostupnost z hlavního města tak není žádnou překážkou – ideální varianta pro víkendový únik z města!Tato chata je ideální pro ty, kteří hledají únik od městského ruchu a chtějí si dopřát naprostý klid a soukromí. Okolní příroda je rájem pro milovníky klidu, procházek, cyklovýletů i houbaření.Pokud hledáte nerušené soukromí, nádhernou přírodu a místo k odpočinku, tahle chata je pro Vás ideální volbou!V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat a domluvte si prohlídku. Možná právě tady na vás čeká váš nový domov, víkendový ráj nebo místo pro realizaci vašich stavebních plánů. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N111016. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N111016.

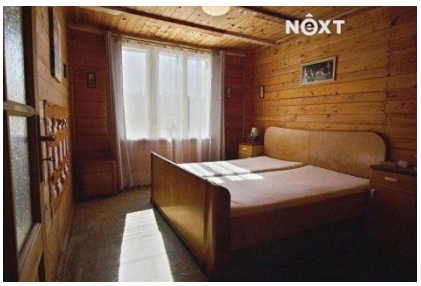
2. Fotodokumentace



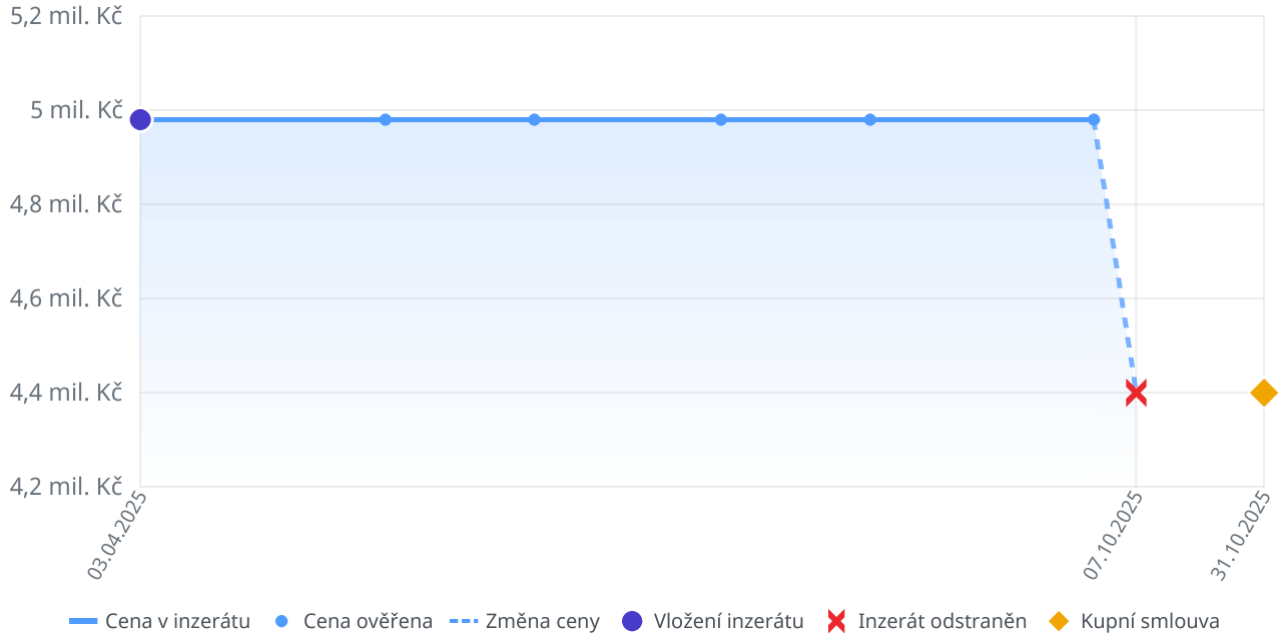




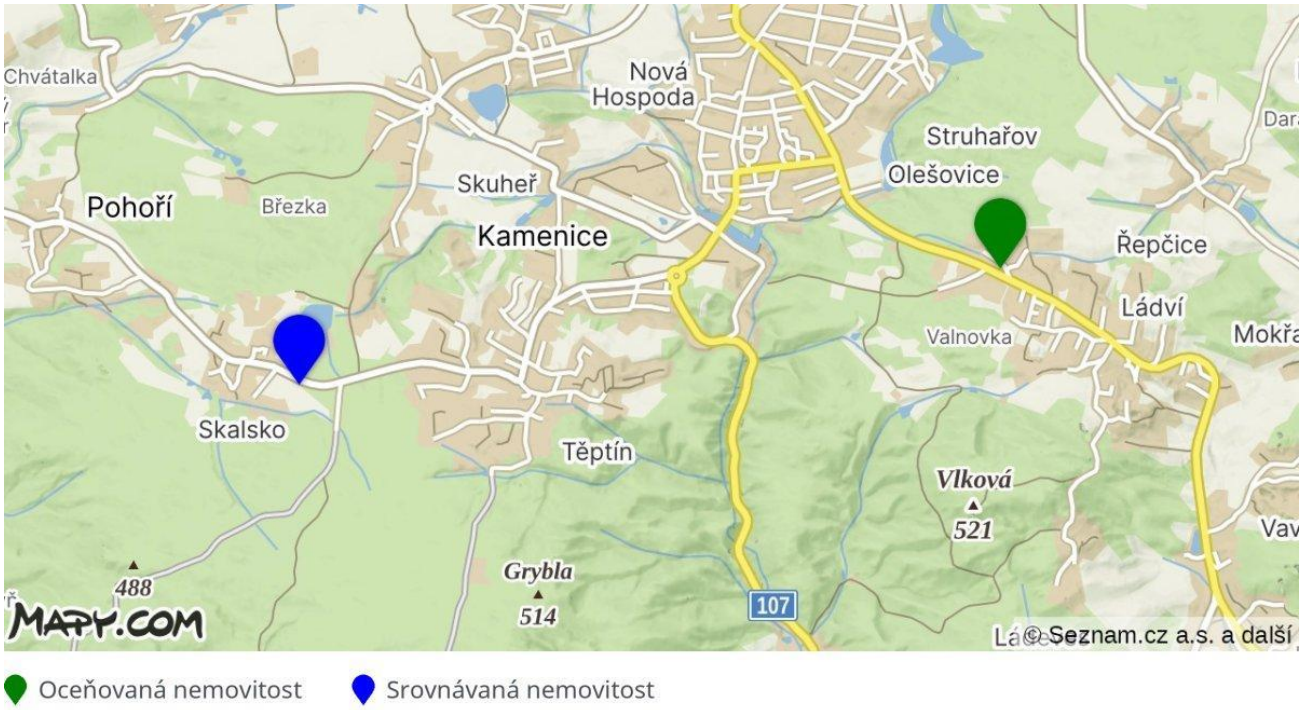




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Kaštanová č.e. 1134, Kamenice, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	7 250 000 Kč
Datum podpisu KS	04.02.2026	**Číslo řízení**	V-4581/2026-209
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Připojení ke studni	**Kanalizace**	Septik
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	1 372 m^2	**Užitná plocha**	70 m^2
Podlahová plocha	70 m^2	**Plocha zahrady**	1 372 m^2
Vytápění	Elektrokotel	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Přízemní

Hledáte prostor, který má duši? V Kamenici na vás čeká chata s atmosférou, kterou prostě nejde popsat, tu musíte zažít. Na pozemku o rozloze 1 372 m² ucítíte klid, prostor a naprostou pohodu. Tady vás ráno probudí šum stromů a večer doprovodí ticho, které ve městě neexistuje. Chata o užitné ploše 70 m² je podsklepená, má elektřinu, vlastní studnu, garáž , kůlnu, skleník a čeká na rekonstrukci, tedy přesně na někoho, kdo jí vrátí její původní kouzlo. Anebo… využijete stávající místo a postavíte si zde zcela nový rodinný dům, přesně podle svých představ. Velký pozemek nabízí vše, co si představíte: relax, zahradničení, posezení s přáteli, rodinné víkendy nebo jen místo, kam prostě utečete, když potřebujete vypnout. Přípustné funkční využití:individuální rekreace.Přestavby individuálních rekreačních objektů (chat) na RD s max.1 bytovou jednotkou.U plochy BR1a pro novou výstavbu musí být vymezen stavební pozemek o výměře min. 1200 m2.Tato podmínka se netýká přestaveb stávajících staveb.

2. Fotodokumentace

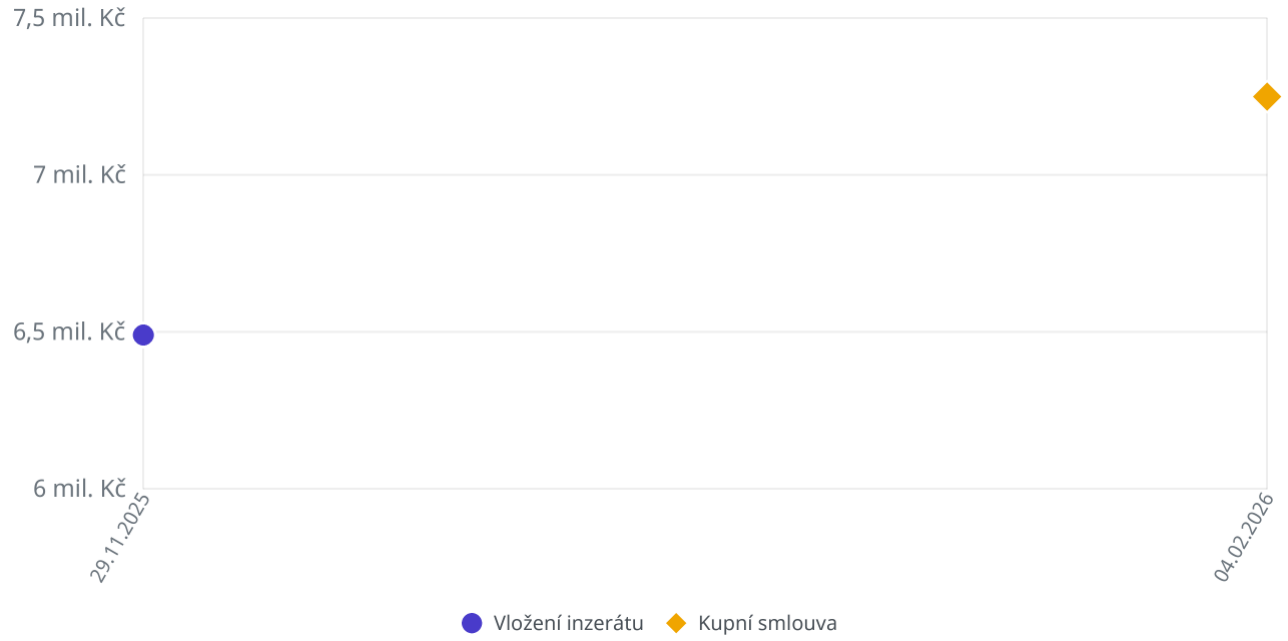




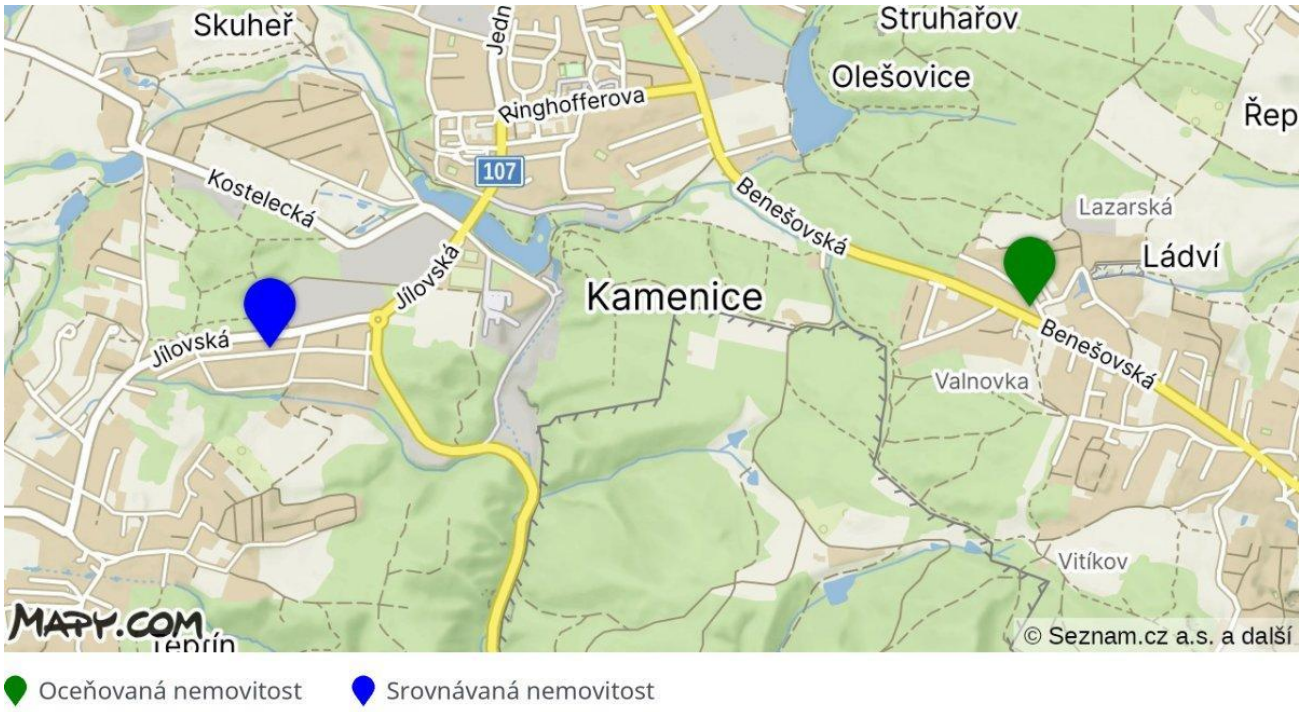




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

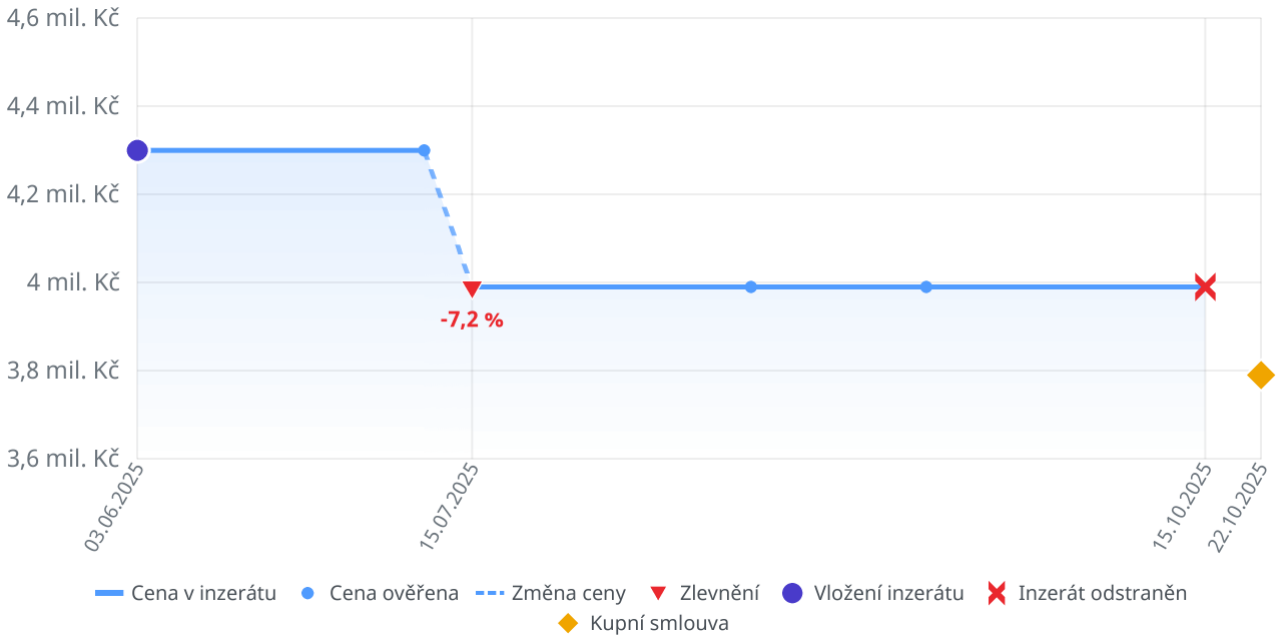
Lokalita	Vrabčí brod č.e. 138, Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.10.2025	**Číslo řízení**	V-8623/2025-201
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Septik
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	10 m^2	**Balkón**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Ne
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Rok výstavby**	1968
Rok rekonstrukce	1981	**Plocha pozemku**	559 m^2
Užitná plocha	73 m^2	**Podlahová plocha**	80 m^2
Plocha zahrady	496 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Příjezdová cesta	Zpevněná	**Dostupnost dopravy**	Silnice
Typ objektu	Patrový		

Hledáte dostupnější alternativu k bydlení v Praze, ale nechcete dělat kompromis v dojezdové vzdálenosti? Tato nemovitost ve Vrabčím brodě vás může zaujmout. Autem jste na okraji Prahy za 3040 minut, vlakem nebo autobusem z nedalekého Poříčí nad Sázavou dorazíte do centra přibližně za hodinu. Můžete tu žít trvale, mít víkendové zázemí nebo investovat do nemovitosti, která spojuje klid přírody s vynikající dostupností města. Chata je zděná, zateplená a díky plastovým oknům dobře připravená k celoročnímu využití. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva, která bez problémů vytopí celý prostor a navíc udržují nízké provozní náklady. Voda je přivedena z kopané studny s velkou kapacitou, sdílené se sousedem, odpad je sveden do septiku. Současná dispozice domu je funkční, pokud nemáte přehnané nároky, můžete se hned nastěhovat a začít bydlet. Zároveň však nabízí velký potenciál pro úpravy – například otevření obývacího prostoru s kuchyní, zvětšení koupelny nebo celkové zvýšení komfortu zavedením moderního vytápění v podobě elektro kotle ve spojení se solárními panely. Na pozemku se kromě samotné chaty nachází také praktická dílna, dřevník a garáž. Nemovitost tak nabízí nejen klid a zeleň, ale i potřebné zázemí pro kutilství, uskladnění věcí nebo pohodlné parkování. Parcela je dostatečně velká pro zahradničení, relaxaci nebo třeba dětské hry. Velkou výhodou je poloha mezi obcemi Poříčí nad Sázavou a Nespeky, v okrese Benešov. V Poříčí najdete kompletní občanskou vybavenost – obchod, restauraci, poštu, úřad, školku i základní školu. Navíc je to výborný výchozí bod i směrem do Říčan, Benešova či Vlašimi – vše v dojezdové vzdálenosti. Nemovitost je vhodná jak pro ty, kdo hledají rekreační zázemí v přírodě, tak pro páry či rodiny, které uvažují o trvalém bydlení mimo Prahu – ale v dosahu každodenního dojíždění. Neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvu prohlídky – tahle nabídka může být vaším krokem k dostupnému a klidnému životu.

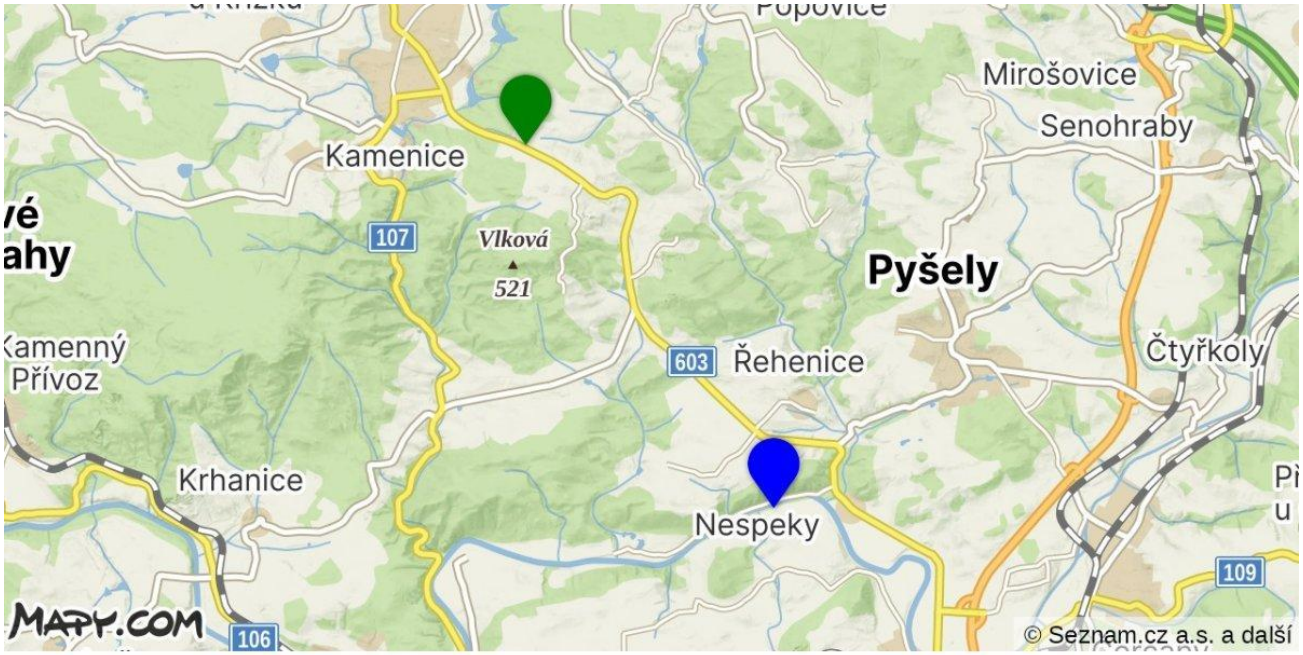
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost