

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 097789/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 555/4 nacházející se v bytovém domě č.p. 555, 556, 557 na pozemku parc.č.st. 601, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 391/9693 na společných částech bytového domu č.p. 555, 556, 557 a na pozemku parc.č.st. 601, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou, obec Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 3589, 2093.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	436/2026	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX10799/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.1.2026

Vyhotoveno: V Brně 16.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 13589, 2093 pro k.ú. Ledeč nad Sázavou ze dne 5.11.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 14.1.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.1.2026 za přítomnosti znalce a povinného pana Pavla Jeřábka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z katastru nemovitostí, LV č. 3589, 2093, k.ú. Ledeč nad Sázavou vyhotoveno dne 5.11.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Ledeč nad Sázavou vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 14.1.2026 za účasti povinného pana Pavla Jeřábka.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 14.1.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a povinným.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX10799/24 ze dne 10.12.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy (změna) ze dne 15.4.1999.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věci nemovitých zapsaných na LV č. 3589, 2093 ze dne 5.11.2025 pro k.ú. Ledeč nad Sázavou vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové

míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Ledeč nad Sázavou, k.ú. Ledeč nad Sázavou

Adresa nemovité věci: Ke Stínadlům 555, 584 01 Ledeč nad Sázavou

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 555/4 situovaná v budově č.p. 555, 556, 557 (levý vstup při čelním pohledu na bytový dům) na pozemku parc.č.st. 601 ve městě Ledeč nad Sázavou, katastrálním území Ledeč nad Sázavou, při ul. Ke Stínadlům č.p. 555. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+kk je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou, podsklepený s 3.NP, kde v 1.PP (podzemní podlaží je vzájemně propojeno pod všemi třemi vstupy) jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a v 1.NP až 3.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí poliklinika, obdobné bytové domy, nedaleko škola a školka, sportoviště, drobné provozovny, zastávka autobusu, vlaková stanice a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosná konstrukce bytového domu je zděná, střecha je sedlová, krytina ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou z měděného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je částečně upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2082/13	Město Ledeč nad Sázavou
2077/1	Město Ledeč nad Sázavou

Celkový popis nemovité věciPopis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+kk je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké, povrchy podlah jsou plovoucí a dlážděné, sociální zařízení je umístěno ve zděném bytovém jádře, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Vytápění bytové jednotky je dálkové, ohřevu TUV pomocí boileru, vnitřní hygienické vybavení tvoří sprcha, umyvadlo a WC dohromady umístěné, v kuchyni je sporák se sklokeramickou deskou, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení je standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

2.NP - chodba (2,47 m²), koupelna s WC (4,30 m²), kuchyně (13,50 m²), pokoj (14,40 m²), sklepní kóje (4,43 m²).

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody činí 39,10 m².

***Poznámka:** podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z Katastru nemovitostí dle zapsaných podílů (ověřeno při místním šetření laserovým měřidlem), porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílů zapsaných v Katastru nemovitostí).*

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům dle získaných informací pochází z roku 1970, na bytovém domě byla v roce 2000 celková revitalizace s úpravou střešní nástavby a celkovým zateplením bytového domu. Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je mírně zhoršený, po poslední celkové rekonstrukci v roce 2010, údržba je zanedbaná.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 3589 ze dne 5.11.2025 pro k.ú. Ledeč nad Sázavou v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekucí (viz. LV č. 3589, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 3589, tj. na zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně

uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	39,10 m ²
-----------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt				
Lokalita:	Ke Stínadlům 555, Ledeč nad Sázavou				
Popis:	podrobný popis viz. příloha posudku.				
Podlaží:	1.NP				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	cihla				
Užitná plocha:	45,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2025)					1,00
K2 Velikosti - o něco větší					1,01
K3 Poloha - stejná poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší provedení a vybavení					0,95
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav					0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu					1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování					1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 09/2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
2 550 000	45,00	56 667	0,94	53 267	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-5955/2025-601

Název:	Byt				
Lokalita:	Aloise Jiráskova 783, Ledeč nad Sázavou				
Popis:	podrobný popis viz. příloha posudku.				
Podlaží:	2.NP				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	cihla				
Užitná plocha:	44,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2024)	1,02
K2 Velikosti - o něco větší	1,01
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav - o něco lepší obdobný celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-4759/2024-601

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 08/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
2 060 000	44,00	46 818	0,97	45 413

Název: Byt

Lokalita: Jaroslava Haška 569, Ledeč nad Sázavou

Popis: podrobný popis viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: cihla

Užitná plocha: 49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024)	1,05
K2 Velikosti - o něco větší	1,01
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-2001/2024-601

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 04/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
2 499 000	49,00	51 000	0,94	47 940

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 45 413,- Kč/m² až 53 267,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 48 873,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	45 413 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 873 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 267 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	48 873 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 910 934 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

1 910 934,30 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**1 900 000 Kč**

Silné stránky

- klidná lokalita
- bytový dům po revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování a balkónu či lodžie
- hustější zástavba
- větší docházkové vzdálenosti do centra města

Obvyklá cena**1 900 000 Kč**

slovy: Jeden milion devět set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užité plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě v bytovém domě po revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování, balkónu či lodžie, hustější bytová zástavba a větší docházkové vzdálenosti do centra města. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 13589, 2093 pro k.ú. Ledeč nad Sázavou ze dne 5.11.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 14.1.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 555/4 nacházející se v bytovém domě č.p. 555, 556, 557 na pozemku parc.č.st. 601, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 391/9693 na společných částech bytového domu č.p. 555, 556, 557 a na pozemku parc.č.st. 601, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou, obec Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 3589, 2093, vedených u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Havlíčkův Brod podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 14.1.2026 po zaokrouhlení na 1.900.000,- Kč (slovy: jeden milion devět set tisíc korun českých).

Obvyklá cena

1 900 000 Kč

slovy: Jeden milion devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

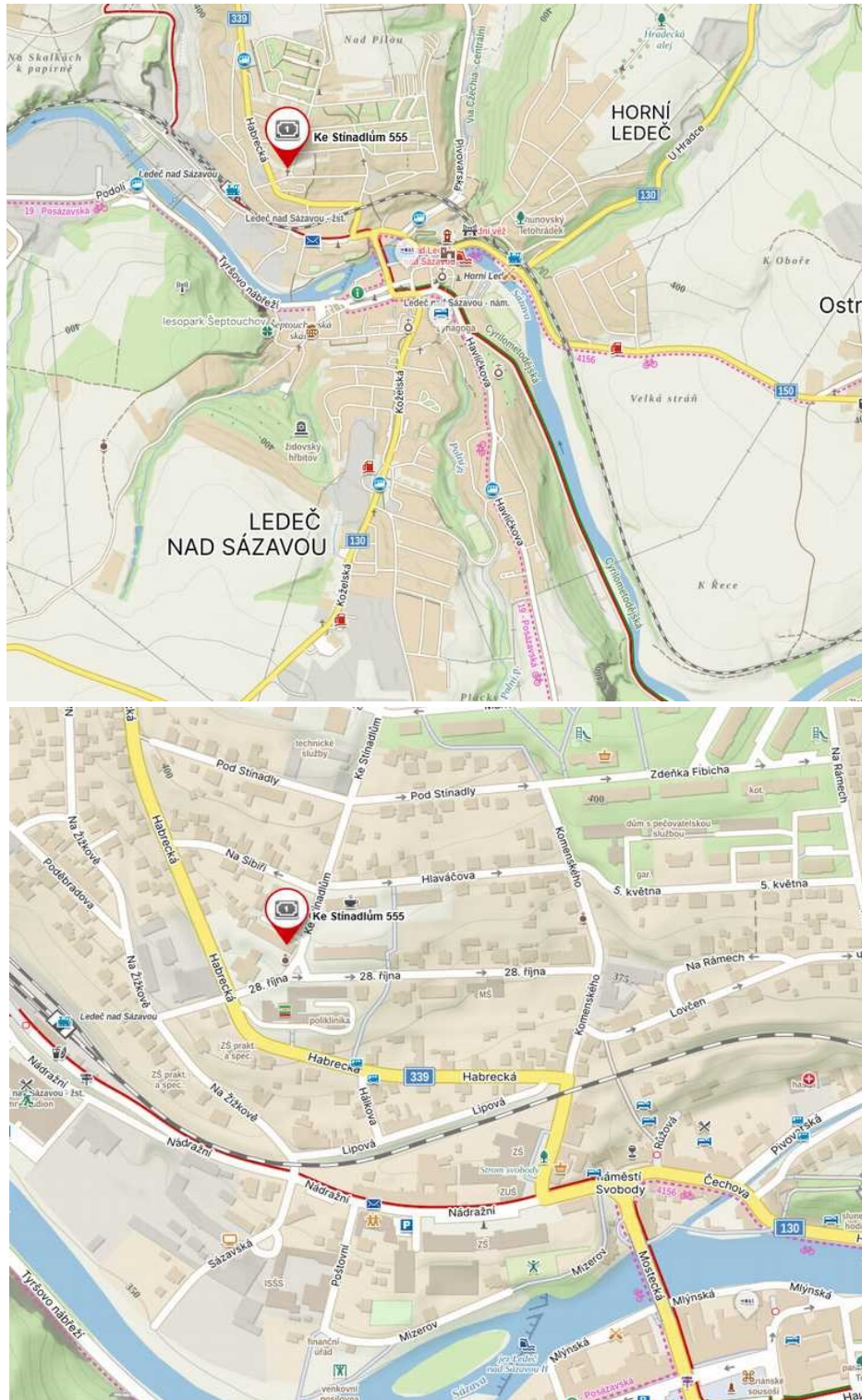
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

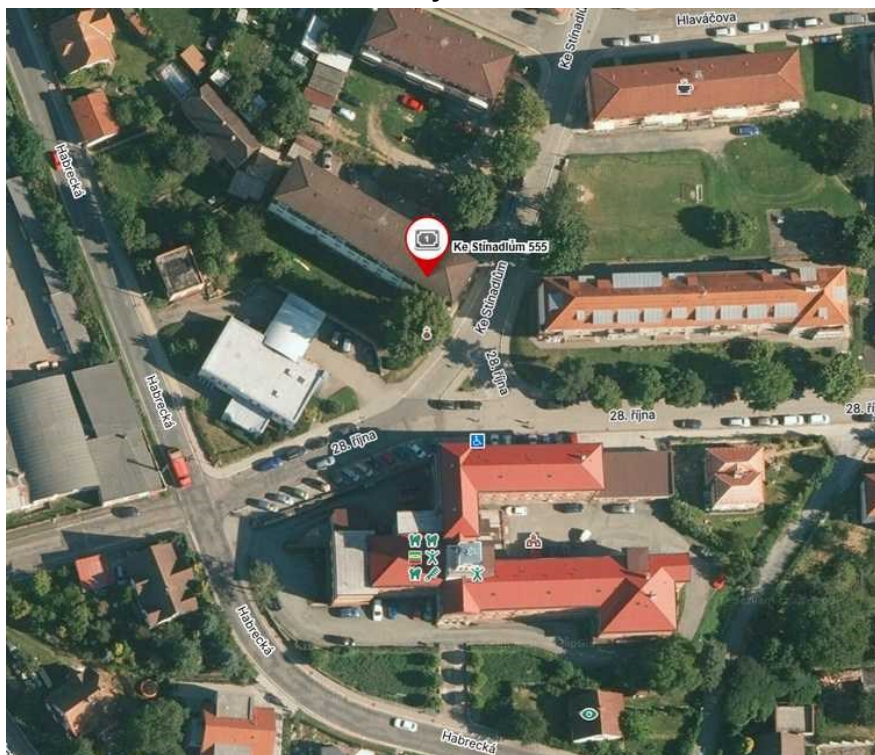
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné jednotky.	6

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Chodba



Kuchyně



Kuchyně



Pokoj



Koupelna s WC



Boiler



Vstup do bytu



Společné prostory v domě



Sklepni kóje

LV č. 3589

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2025 18:23:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 10799/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutorOkres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568988 Ledeč nad Sázavou
Kat.území: 679712 Ledeč nad Sázavou List vlastnictví: 3589
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jeřábek Pavel, Ke Stínadlům 555, 58401 Ledeč nad Sázavou		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
555/4	byt			byt.z.	391/9693
Vymezeno v:					
Budova	Ledeč nad Sázavou, č.p. 555, 556, 557, byt.dům, LV 2093 na parcele St. 601, LV 2093				
Parcela	St. 601	zastavěná plocha a nádvoří			506m2

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Jeřábek Pavel, Ke Stínadlům 555, 58401 Ledeč nad
Sázavou, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10799/2024 -16 ze dne 31.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2024 16:30:21. Zápis proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14103/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Jeřábek Pavel, nar. [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 555/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - venkov 137 EX-10799/2024 -20 ze dne 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 16:35:52. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-5684/2024-601

Související zápisy

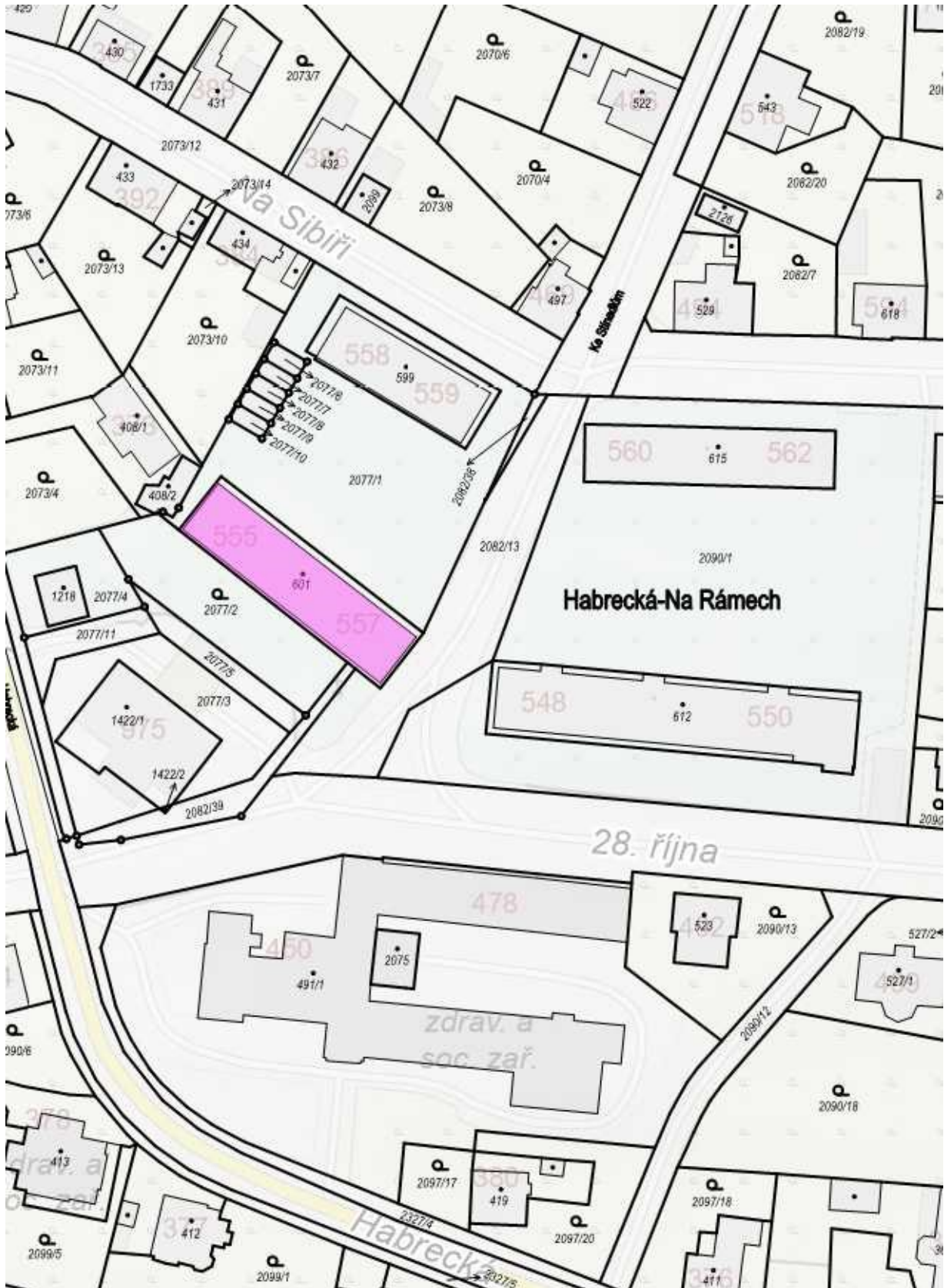
Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení exekucí 137 EX 10799/24 a 137 EX 4843/25, řízení bude vedeno pod 137 EX 10799/24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

Kopie katastrální mapy



Srovnatelné jednotky

Prodej bytu

2+1, 45 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Ke Stínadlům 555, 58401 Ledeč nad Sázavou



Detail nabídky

#1793337



Typ nemovitosti:	byt	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	45 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:	2+1	GPS:	49.698723649458, 15.272643544039
Vlastnictví:	osobní	Zadáno v:	24.09.2025
Podlaží:	1	Číslo vkladu:	V-5955/2025-601
Celkem podlaží:	4		

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové užitné ploše 45 m², který se nachází v klidné části obce Ledeč nad Sázavou. Byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží třípodlažního cihlového domu. Nemovitost je v původním stavu a před rekonstrukcí, což poskytuje ideální příležitost pro realizaci vlastních představ o bydlení. Dispozice bytu zahrnuje dvě prostorné místnosti, kuchyň a příslušenství. K bytu náleží i sklepní prostor v podzemním podlaží. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost a krásná příroda, která Ledeč nad Sázavou obklopuje. Ideální volba pro ty, kteří hledají klidné bydlení s možností úprav dle vlastních představ.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 16.01.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 45 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Ke Stínadlům 555, 58401 Ledeč nad Sázavou



Detail nabídky

#1793337

Cenová historie 07.07.2025 - 29.07.2025 (22 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	24.09.2025	od 2,4 do 2,6 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	29.07.2025 (po 21 d.)	2 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	07.07.2025	2 500 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 16.01.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 44 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Aloise Jiráska 783, 58401 Ledeč nad Sázavou

**Detail nabídky**

#1460173



Typ nemovitosti:	byt	Příslušenství:	sklep
Podlahová plocha:	44 m ²	Plocha sklepa:	2 m ²
Dispozice:	2+1	Stav:	před rekonstrukcí
Vlastnictví:	osobní	GPS:	49.700547002322, 15.279011786879
Podlaží:	2	Zadáno v:	09.08.2024
Celkem podlaží:	4	Číslo vkladu:	V-4759/2024-601

Popis nemovitosti

Dovoluji si Vám nabídnout bytovou jednotku – byt ve zděném bytovém domě, o dispozici 2+1 a o celkové výměře necelých 50 m². Byt se nachází v Ledeči nad Sázavou, ulice Aloise Jiráska, s číslem popisným 783 a číslem jednotky 6. Je v 2. nadzemním podlaží ze 4 celkových. K bytu je samozřejmostí sklepní kóje o velikosti 2 m². Bytový dům nedisponuje výtahem. Při vstupu do bytu se nacházíte v chodbě, ze které se dostaneme do všech místností bytu. Naproti nám jsou dveře do koupelny a na toaletu. Při postoupení doprava se vydáme do obývacího pokoje a kuchyně. Od vchodových dveří doleva je pokoj, či ložnice. Výhoda tohoto bytu je, že si ho budete moci udělat dle Vašich představ. Pokud byt zamýšlíte jako investici, postačí Vám udělat pár kosmetických úprav a byt bude skvěle sloužit pro účely pronájmu. Děti ocení dětské hřiště kousek od bytového domu. Ledeč nad Sázavou nabízí kompletní občanskou vybavenost a díky blízkosti dálnice D1 můžete cestovat za prací do Prahy, či do Brna. Náklady pro rodinu v tuto chvíli vychází na 4tis Kč. Jelikož je byt v osobním vlastnictví, nebude problém s vyřízením hypotečního úvěru, který náš tým dokáže zpracovat a Vy se tedy o nic nestaráte. Doporučuji prohlídku, na které se na Vás budu těšit! Růt Lukáš | realitní specialista RUT&PARTNERS realitní kancelář

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhadu.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 16.01.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 44 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Aloise Jiráska 783, 58401 Ledeč nad Sázavou



Detail nabídky

#1460173

Cenová historie 13.02.2024 - 11.06.2024 (118 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	09.08.2024	od 2 do 2,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	11.06.2024 (po 19 d.)	2 150 000 Kč	
Zlevněno	23.05.2024 (po 100 d.)	2 150 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právních služeb	-340 000 Kč (-14%)
+ Vytvoření inzerátu	13.02.2024	2 490 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právních služeb	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 16.01.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 49 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jaroslava Haška 569, 58401 Ledeč nad Sázavou

**Detail nabídky**

#1464756



Typ nemovitosti:	byt
Podlahová plocha:	49 m ²
Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	2
Celkem podlaží:	5

Příslušenství:	sklep
Plocha sklepa:	1 m ²
Stav:	průměrný
GPS:	49.693477734842, 15.275267042346
Zadáno v:	04.04.2024
Číslo vkladu:	V-2001/2024-601

Popis nemovitosti

Bytová jednotka 2+1 v klidné části města Ledeč nad Sázavou. Byt o užitné ploše 50 m² se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu, který prošel revitalizací – plastová okna, zateplení, fasáda, stoupačky, el. společných prostor, zateplení půdy a sklepů. Jednotka disponuje 2 pokoji se samostatnými vchody z chodby, kuchyní, koupelnou s WC a spíží. Byt je v původním stavu, je vytápěn akumulacími elektrickými kamny, ohřev vody el. bojlerem. Součástí prodeje je spoluvlastnický podíl na domě a pozemku pod ním, v suterénu je umístěn sklípek. Město Ledeč nad Sázavou má veškerou občanskou vybavenost – škola, školka, obchody, supermarkety, pošta, úřad, centrum města v docházkové vzdálenosti. Dobrá dopravní dostupnost – vlakové spojení na Světlou nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Sázavu, Zruč nad Sázavou, autobusové nádraží vzdáleno 5 minut chůze.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhadcy.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 16.01.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 49 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jaroslava Haška 569, 58401 Ledeč nad Sázavou



Detail nabídky

#1464756

Cenová historie 20.02.2024 - 16.04.2024 (55 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.04.2024	od 2,4 do 2,6 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	16.04.2024 (po 56 d.)	2 499 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	20.02.2024	2 499 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 16.01.2026

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 9/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097789/2025.

V Brně 16.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.8.