ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	4748/27/2026
Znalec:	Ing. Slavomír Černý Cvrčovská 112, 768 02 Zdounky 60549521 602 443 057 cs-projekt@seznam.cz
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
Zadavatel:	PSB servis s.r.o. Rooseveltova 111/10, 779 00 Olomouc IČO: 02760878
Předmět:	O ceně obvyklé objektu RD č.p. 474 na LV 200, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemku p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou.
Podle stavu ke dni:	22. 5. 2026
Číslo vyhotovení:	1/2
Datum vyhotovení:	28. 5. 2026
Počet stran:	18 stran

A. Zadání znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé objektu RD č.p. 474 na LV 200, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemku p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou.

B. Výčet podkladů

Informace objednavatele
Kopie katastrální mapy
Výpis z KN pro LV č. 200 ze dne 16.12. 2025 k.ú. Ledeč nad Sázavou
Fotodokumentace, původní PD.
Cenová mapa Octopus

C. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o ceně obvyklé objektu RD č.p. 474 na LV 200, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemku p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nebyla znalci umožněna, bylo čerpáno z poskytnutých podkladů.

3. Podklady pro vypracování

Informace objednavatele
Kopie katastrální mapy
Výpis z KN pro LV č. 200 ze dne 16.12. 2025 k.ú. Ledeč nad Sázavou
Fotodokumentace, původní PD.
Cenová mapa Octopus

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV 200 obec a k.ú. Ledeč nad Sázavou
Oprávněné subjekty :
PSB servis s.r.o., Rooseveltova 111/10, Nové Sady, 77900 Olomouc
Nemovitosti :
RD č.p. 474, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemek p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla k dispozici. Použity výměry z ní.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Ledeč nad Sázavou je historické město situované ve střední části Posázaví, v geografickém středu České republiky. Nachází se na severozápadním okraji Kraje Vysočina, přibližně 30 km západně od okresního města Havlíčkův Brod a zhruba 45 km severozápadně od krajského města Jihlavy. Město leží po obou stranách řeky Sázavy. Na pravém břehu, na výrazném skalním ostrohu, se tyčí středověký hrad založený v polovině 13. století. Na levém břehu se rozkládá historické centrum města s gotickým kostelem sv. Petra a Pavla. Toto jádro bylo v roce 2003 prohlášeno městskou památkovou zónou. Ledeč nad Sázavou má přibližně 4 500 obyvatel a tvoří ji pět místních částí: Ledeč nad Sázavou, Habrek, Horní Ledeč, Obrvaň a Souboř.
Městem procházejí silnice II. třídy č. 130, 150 a 339, které zajišťují dopravní spojení s okolními městy.
Veřejná doprava je zajištěna linkovými autobusy. Územím města dále prochází železniční trať č. 212. Na území Ledče nad Sázavou se nacházejí dvě železniční zastávky.
V obci je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, mateřská, základní škola, gymnázium, SOŠ a VOŠ, poliklinika a nemocnice (pouze následná péče), sportoviště, síť obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.
V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.
Oceňované nemovitosti se nachází poblíž centra města Ledeč nad Sázavou, a to v ulici Jaroslava Haška. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.
Nemovitá věc je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.
Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je přímo z veřejné komunikace na ulici U prádelny. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.
V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.
V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/130, II/150 a II/339.
Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 509, jehož součástí je stavba č.p. 474 – rodinný dům, pozemek parc. č. 146/1 a pozemek parc. č. 2649, vše k.ú. a obec Ledeč nad Sázavou. Oceňované nemovitosti se nachází poblíž centra města Ledeč nad Sázavou, a to v ulici Jaroslava Haška. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.

Jedná se o třípodlažní zděnou prvorepublikovou vilku s podkrovím nacházející se ve městě Ledeč nad Sázavou. Objekt má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Objekt má obdélníkový půdorys. Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 16.09.1935. Rodinný dům má sedlovou střechu se skládanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda s neprobarvenou vrstvou. Okna jsou dřevěná špaletová, kromě oken v 1.PP, kde jsou okna plastová. Vstupní dveře jsou dřevěné. Na základě venkovní obhlídky i z poskytnuté fotodokumentace se oceňovaná stavba jeví v horším stavebně-technickém stavu.
Užitná plocha zjištěna z PD, 1. PP ... 74,00 m^2, 1. NP ... 74,05 m^2, 2. NP, podkroví ... 51,08 m^2.

7. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 474

D. Posudek

Základní pojmy a metody ocenění
Zjištěnou cenou
Ocenění zjištěnou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.,

č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. není provedeno, protože pro tyto účely zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro daný typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

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 tísni. 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.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných LV 200 obec a k.ú. Ledeč nad Sázavou

Oprávněné subjekty :

PSB servis s.r.o., Rooseveltova 111/10, Nové Sady, 77900 Olomouc

Nemovitosti :

RD č.p. 474, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemek p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha

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 zpracovaní 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.

1. Rodinný dům č.p. 474

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 věci a určí se porovnáním.
Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Popis rodinného domu viz. Nález bod .6.
Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní (K_{nab}) byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny. Podrobnosti lze získat na www.diotima.eu/monit.

Srovnatelné nemovité věci

1. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 82

```
Informace o transakci:
Řízení (KN):      V-6830/2024-601
Kupní smlouva:      (87938612010)
Cena transakce:   3 000 000 Kč
Podání:     25. 11. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití:   rodinný dům
Počet jednotek:   1
Počet podlaží:    3
Podlahová plocha :      198 m2
Zastavěná plocha: 112 m2
Je výtah?:  ne
Způsob vytápění:
LV stavby (KN):   3711
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 1
Informace o parcele pod stavbou:
Cena parcely (rozpočet):      792 871 Kč
3 223 Kč/m²
Typ parcely:      Stavební
Druh pozemku:     Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely:    st. 63
Katastrální území:      Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely:   246 m2
LV parcely na KN: 3711
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce:  Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres:      Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2606274601
Stavba ID:  9587462
Adres. místo ID:  9639209
```

Lat: 49.695692
Lon: 15.274741



2. Ledeč nad Sázavou, RD č.p.138

Informace o transakci:
Řízení (KN): V-2932/2024-601
Kupní smlouva: (84827771010)
Cena transakce: 2 650 000 Kč
Podání: 16. 5. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: objekt k bydlení, rodinný dům
Počet jednotek:
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 161 m2
Zastavěná plocha: 246 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění:
LV stavby (KN): 1880
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 3
Informace o parcele pod stavbou:
Cena parcely (rozpočet): 812 775 Kč
3 304 Kč/m²
Typ parcely: Stavební
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 90
Katastrální území: Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely: 246 m2
LV parcely na KN: 1880
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres: Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2606313601
Stavba ID: 9587985
Adres. místo ID: 9639721
Lat: 49.69558
Lon: 15.278894



3. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 694

Informace o transakci:
Řízení (KN): V-5064/2024-601
Kupní smlouva: (86333878010)
Cena transakce: 3 800 000 Kč
Podání: 26. 8. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1970
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 2
Podlahová plocha (odhad): 133 m2
Zastavěná plocha: 102 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 37
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 1
Informace o parcele pod stavbou:
Cena parcely (rozpočet): 1 700 886 Kč
4 395 Kč/m²
Typ parcely: Stavební
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 836
Katastrální území: Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely: 387 m2
LV parcely na KN: 37
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres: Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2607116601
Stavba ID: 9593314
Adres. místo ID: 9645055
Lat: 49.691939
Lon: 15.279687



4. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 54

Informace o transakci:
Řízení (KN): V-7159/2025-601
Kupní smlouva: (94598350010)
Cena transakce: 5 000 000 Kč
Podání: 14. 11. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Nezjištěno
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: objekt k bydlení, rodinný dům
Počet jednotek:
Počet podlaží: 2
Podlahová plocha (odhad): 429 m2
Zastavěná plocha: 328 m2
Je výtah?:
Způsob vytápění: Nezjištěno
LV stavby (KN): 113
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 2
Informace o parcele pod stavbou:
Cena parcely (rozpočet): 521 213 Kč
1 589 Kč/m²
Typ parcely: Stavební
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 67/1
Katastrální území: Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely: 328 m2
LV parcely na KN: 113
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres: Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2606277601
Stavba ID: 9587195
Adres. místo ID: 9638938
Lat: 49.694795
Lon: 15.275302



5. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 346

Informace o transakci:
Řízení (KN): V-662/2025-601
Kupní smlouva: (89017838010)
Cena transakce: 2 600 000 Kč
Podání: 5. 2. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1990
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 2
Počet podlaží: 4
Podlahová plocha : 192 m2
Zastavěná plocha: 119 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 28
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 4
Informace o parcele pod stavbou:
Cena parcely (rozpočet): 436 460 Kč
1 873 Kč/m²
Typ parcely: Stavební
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 406
Katastrální území: Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely: 239 m2
LV parcely na KN: 28
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres: Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2606653601
Stavba ID: 9589961
Adres. místo ID: 9641700
Lat: 49.697464
Lon: 15.275013



6. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 654

Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1970
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha : 150 m2
Zastavěná plocha: 150 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1445
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 1
Informace o parcele pod stavbou:
Typ parcely: Stavební
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 682
Katastrální území: Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely: 112 m2
LV parcely na KN: 1445
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres: Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2606935601
Stavba ID: 9592920
Adres. místo ID: 9644661
Lat: 49.698415
Lon: 15.279511



7. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 979

Informace o stavbě:
Konstrukce: Panely
Dokončení stavby: 1980
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha : 162 m2
Zastavěná plocha: 162 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1962
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 1
Informace o parcele pod stavbou:
Typ parcely: Stavební
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 1449
Katastrální území: Ledeč nad Sázavou (679712)
Výměra parcely: 91 m2
LV parcely na KN: 1962
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Info (Obecné):
Část obce: Ledeč nad Sázavou (409537)
Obec: Ledeč nad Sázavou (568988)
Okres: Havlíčkův Brod
Kraj: Kraj Vysočina
Parcela ID: 2607659601
Stavba ID: 9595481
Adres. místo ID: 9647228
Lat: 49.687281
Lon: 15.279987



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 82	
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,– Kč
Plocha (P)	198,00 m²
K_{poloha}	1,20
$K_{velikosti\ objektu}$	0,98
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	1,13
$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	1,04
$K_{velikosti\ pozemku}$	1,00
$K_{času\ realizace}$	1,06
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	26 635,59 Kč

2. Ledeč nad Sázavou, RD č.p.138	
Cena nemovité věci (CN)	2 650 000,– Kč
Plocha (P)	161,00 m²
K_{poloha}	1,05
$K_{velikosti\ objektu}$	0,97
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	1,02
$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	0,94
$K_{velikosti\ pozemku}$	1,50
$K_{času\ realizace}$	1,08
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	31 246,78 Kč

3. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 694	
Cena nemovité věci (CN)	3 800 000,– Kč
Plocha (P)	133,00 m²

K_{poloha}	1,15
$K_{velikosti\ objektu}$	0,96
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	1,13
$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	1,04
$K_{velikosti\ pozemku}$	0,90
$K_{času\ realizace}$	1,07
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	42 837,13 Kč

4. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 54	
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč
Plocha (P)	429,00 m²
K_{poloha}	1,15
$K_{velikosti\ objektu}$	1,06
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	1,02
$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	1,14
$K_{velikosti\ pozemku}$	1,50
$K_{času\ realizace}$	1,04
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	30 926,25 Kč

5. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 346	
Cena nemovité věci (CN)	2 600 000,– Kč
Plocha (P)	192,00 m²
K_{poloha}	1,20
$K_{velikosti\ objektu}$	1,02
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	1,30
$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	1,14
$K_{velikosti\ pozemku}$	0,90
$K_{času\ realizace}$	1,00
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	26 529,28 Kč

6. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 654	
Cena nemovité věci (CN)	5 215 500,– Kč
Plocha (P)	150,00 m²
K_{nab}	0,95
K_{poloha}	1,15
$K_{velikosti\ objektu}$	0,98
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	1,02

$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	0,94
$K_{velikosti\ pozemku}$	0,80
$K_{času\ realizace}$	1,00
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	36 068,48 Kč

7. Ledeč nad Sázavou, RD č.p. 979	
Cena nemovité věci (CN)	6 170 250,– Kč
Plocha (P)	162,00 m²
K_{nab}	0,95
K_{poloha}	1,30
$K_{velikosti\ objektu}$	0,99
$K_{stavebně\ technického\ stavu}$	0,91
$K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$	0,94
$K_{velikosti\ pozemku}$	0,80
$K_{času\ realizace}$	1,00
$K_{úvaha\ znalce}$	1,20
Jednotková cena za m² (JC)	40 253,79 Kč

kde JC = (CN / P) × K_{nab} × (K_{poloha} × $K_{velikosti\ objektu}$ × $K_{stavebně\ technického\ stavu}$ × $K_{vybavení\ a\ příslušenství\ stavby}$ × $K_{velikosti\ pozemku}$ × $K_{času\ realizace}$ × $K_{úvaha\ znalce}$)

Minimální jednotková cena za m²		26 529,28 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 7	33 499,61 Kč
Maximální jednotková cena za m²		42 837,13 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	33 499,61 Kč
Plocha	P	205,93 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	6 898 574,69 Kč

Porovnávací hodnota **6 898 574,69 Kč**

2. Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena pozemku s domem je vyhodnocena z realizovaných obchodů, přepočtem na m² podlahové plochy. Byly zváženy všechny vlivy mající vliv na cenu a to zejména lokalizace oceňo-vaných nemovitostí, jejich velikost, funkční využití, současný stavebně technický stav, obecnou míru poptávky po nemovitostech v dané oblasti a při zohlednění stavu na trhu (u RD růst poptávky) odhaduji jejich **aktuální obvyklou cenu ve výši 6 900 000,- Kč.**

Obvyklá cena **6 900 000,– Kč**

E. Rekapitulace

1. Rodinný dům č.p. 474 6 898 574,69 Kč

Obvyklá cena: 6 900 000,– Kč

Cena slovy: šestmilionůdevětsettisíc Kč

F. Odůvodnění

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnáním cen za m^2 užitné plochy. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o starší, řadový rodinný dům. Popis viz. výše. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení. Obvyklá cena pozemků s domem je vyhodnocena z realizovaných obchodů, přepočtem na m^2 užitné plochy. Byly zváženy všechny vlivy mající vliv na cenu a to zejména lokalizace oceňovaných nemo-vitostí, jejich velikost, funkční využití, současný stavebně technický stav, obecnou míru poptávky po nemovitostech v dané oblasti a při zohlednění stavu na trhu (u RD růst poptávky) odhaduji jejich **aktuální obvyklou cenu ve výši 6 900 000,- Kč.**

G. Závěr

Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o ceně obvyklé objektu RD č.p. 474 na LV 200, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemku p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou.

Odpověď

Obvyklá cena objektu RD č.p. 474 na LV 200, který je součástí pozemku p.č. st. 509 - 256 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 146/1 - 124 m^2 - zahrada, pozemku p.č. 2649 - 64 m^2 - ostatní plocha, jiná plocha, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ledeč nad Sázavou je odhadnuta na 6 900 000,- Kč.

Obvyklá cena 6 900 000,- Kč
slovy : šestmiliónůdevětsettisíc korun

H. Seznam příloh

1. LV, mapy, foto

1. LV, mapy, foto

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.12.2025 15:15:02*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **568988 Ledeč nad Sázavou**

Kat.území: **679712 Ledeč nad Sázavou** List vlastnictví: **200**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

PSB servis s.r.o., Rooseveltova 111/10, Nové Sady, 77900 Olomouc **02760878**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**St. 509**	**256**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Ledeč nad Sázavou, č.p. 474, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 509**

P	**146/1**	**124**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**2649**	**64**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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:
- budoucího dluhu do výše 2.600.000,- Kč
- dluhů vzniklých z bezdůvodného obohacení do výše 2.600.000,- Kč vzniklých do 31.1.2023
- budoucích peněžitých dluhů do výše 260.000,- Kč vzniklých do 31.1.2023

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 146/1, Parcela: 2649

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000539600 ze dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2015 13:23:19. Zápis proveden dne 05.10.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

V-7104/2015-601

Pořadí k **08.09.2015 13:23**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000539600 ze dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2015 13:23:19. Zápis proveden dne 05.10.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

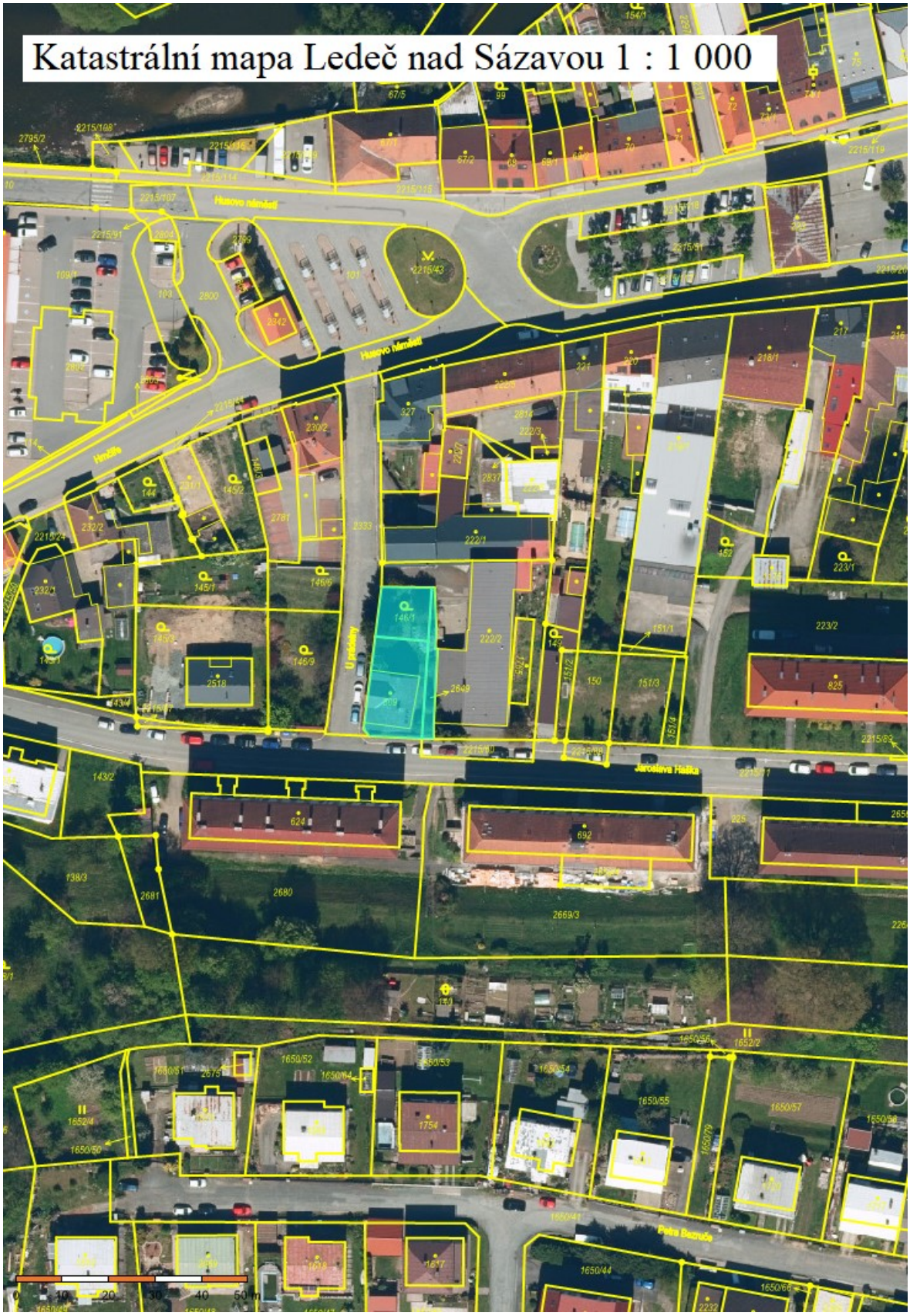
V-7104/2015-601

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000539600 ze dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2015 13:23:19. Zápis proveden dne 05.10.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

V-7104/2015-601


Katastrální mapa Ledeč nad Sázavou 1 : 1 000
Husovo náměstí
Husovo náměstí
Hrnčíře
U jatek
Jaroslava Haška
Petra Bezruče
0 10 20 30 40 50 m











Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.5.1994 č.j. Spr. 3 024/93 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4748/27/2026 podle připojené likvidace.
Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 4748/27/2026.

Ve Zdounkách, 28.5. 2026

Ing. Slavomír Černý
Cvrčovská 112,
768 02 Zdounky