

BYT

**Stínadla 1047, Ledeč nad  
Sázavou**



Stínadla 1047Ledeč nad Sázavou



Odhad ceny k  
23.07.2026



Označení odhadu  
1dfe0c0f4964



Josef Grmolec

+420720309736

josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Výsledek odhadu

**3 713 640 Kč**

53 052 Kč / m<sup>2</sup>

Minimální cena  
3 413 900 Kč

Maximální cena  
4 013 380 Kč

Průměrná doba  
inzerce

91 dní

Maximální  
stáří

313 dní

Maximální  
vzdálenost

7826 m

Průměrná  
shoda

73 %

## O Valuo

Valuo je český online nástroj pro rychlý a přesný odhad tržních cen nemovitostí, využívaný bankami jako například ČSOB, Česká spořitelna, Moneta, investory i finančními poradci a více než 3500 realitními makléři. Využívá data z katastru nemovitostí a reálné prodeje.



Z jakých dat  
Valuo vychází

Veřejná  
inzerce

Data  
z RK

Data o  
kriminalitě

Občanská  
vybavenost

## Způsob výpočtu ceny

Vybrání všech  
**prodáváných bytů** v  
okruhu **2 km** za  
posledních **6 měsíců**.

Porovnání **podobností s  
oceňovanou** a vybráno **10  
nejpodobnějších** dle  
**parametrů, stavu, stáří a  
lokality**.

**Vyřazení příliš drahých  
nebo příliš levných a  
nerelevantních prodejů.**

**Zohlednění odlišností  
oceňované a porovnávané  
nemovitosti pomocí  
koeficientů.**



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

## II. Oceňovaná nemovitost

### Byt



Stínadla 1047Ledeč nad Sázavou

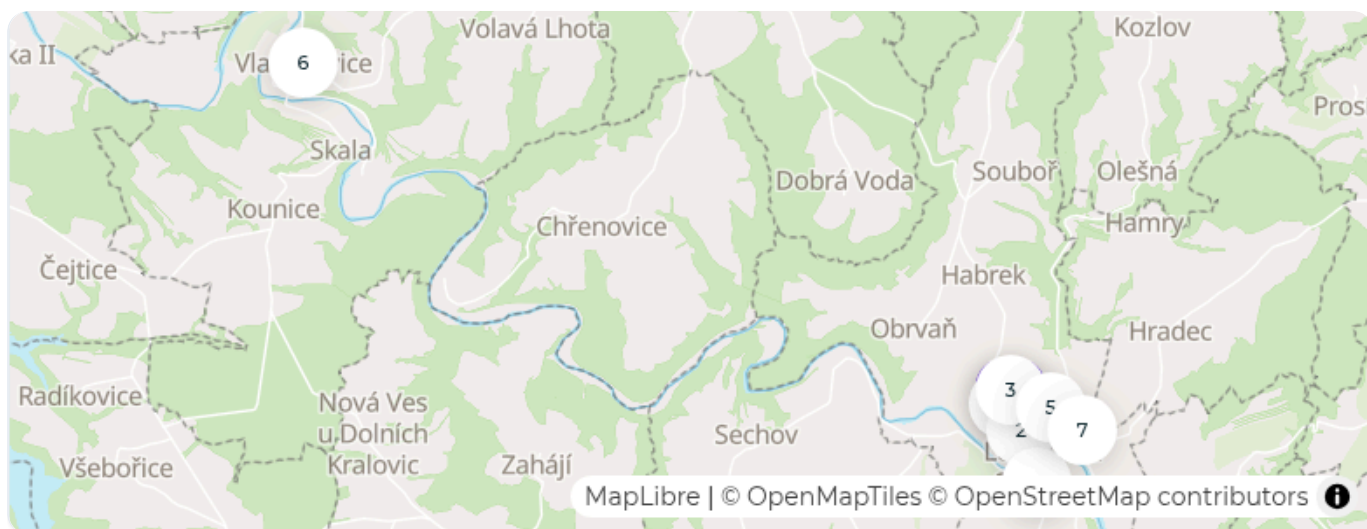
Započitatelná  
plocha  
**70 m²**

Stav  
**Průměrný**

Dispozice  
**4+1**

Vlastnictví  
**Osobní**

### Mapa umístění



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

### III. Srovnávané nemovitosti

| # | Popis                                         | Plocha<br>m <sup>2</sup> | Cena                                     | Cena pro<br>výpočet                              | Adresa a vzdálenost                                                                                                                      | Podlaží | Vlastnictví | Stáří                                     |
|---|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|-------------------------------------------|
| 1 | Byt 3+1<br>Panelová<br><b>Po rekonstrukci</b> | 68 m <sup>2</sup>        | 3 599 000 Kč<br>52 926 Kč/m <sup>2</sup> | 3 383 060 Kč<br>49 750 Kč/m <sup>2</sup><br>0.94 | 924, Marie Majerové, Ledec nad Sázavou, Ledec nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe<br>📍 126 m | 4 z 4   | Osobní      | 160 dní<br>od 12.06.2025<br>do 19.11.2025 |
| 2 | Byt 2+1<br>Smíšená<br><b>Průměrný</b>         | 52 m <sup>2</sup>        | 2 650 000 Kč<br>50 961 Kč/m <sup>2</sup> | 2 703 000 Kč<br>51 980 Kč/m <sup>2</sup><br>1.02 | 565, 28. října, Horní Ledec, Obrvaň, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe<br>📍 393 m                       | 1 z 4   | Osobní      | 109 dní<br>od 14.11.2025<br>do 03.03.2026 |
| 3 | Byt 3+1<br>Panelová<br><b>Průměrný</b>        | 78 m <sup>2</sup>        | 3 990 000 Kč<br>51 153 Kč/m <sup>2</sup> | 3 950 100 Kč<br>50 641 Kč/m <sup>2</sup><br>0.99 | 1043, Stínadla, Horní Ledec, Obrvaň, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe<br>📍 38 m                        | 2 z 6   | Osobní      | 119 dní<br>od 03.03.2026<br>do 01.07.2026 |
| 4 | Byt 2+1<br>Cihlová<br><b>Průměrný</b>         | 50 m <sup>2</sup>        | 2 835 000 Kč<br>56 700 Kč/m <sup>2</sup> | 3 033 450 Kč<br>60 669 Kč/m <sup>2</sup><br>1.07 | 616, Jaroslava Haška, Horní Ledec, Ledec nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe<br>📍 931 m      | 4 z 5   | Osobní      | 71 dní<br>od 03.07.2025<br>do 12.09.2025  |
| 5 | Byt 3+1<br>Cihlová<br><b>Průměrný</b>         | 63 m <sup>2</sup>        | 3 490 000 Kč<br>55 396 Kč/m <sup>2</sup> | 3 559 800 Kč<br>56 504 Kč/m <sup>2</sup><br>1.02 | 784, Aloise Jiráska, Horní Ledec, Obrvaň, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe<br>📍 428 m                  | 4 z -   | Osobní      | 179 dní<br>od 12.07.2025<br>do 07.01.2026 |
| 6 | Byt 3+1<br>Cihlová<br><b>Průměrný</b>         | 71 m <sup>2</sup>        | 3 490 000 Kč<br>49 154 Kč/m <sup>2</sup> | 3 455 100 Kč<br>48 662 Kč/m <sup>2</sup><br>0.99 | 1, Vlastějovice, Vlastějovice, Kutná Hora, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe<br>📍 7826 m                          | 1 z 2   | Osobní      | 35 dní<br>od 08.06.2026<br>do 14.07.2026  |
| 7 | Byt 3+1<br>Cihlová<br><b>Po rekonstrukci</b>  | 62 m <sup>2</sup>        | 3 590 000 Kč<br>57 903 Kč/m <sup>2</sup> | 3 159 200 Kč<br>50 955 Kč/m <sup>2</sup><br>0.88 | 860, Nad Lešem, Horní Ledec, Ledec nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe<br>📍 810 m            | 1 z 2   | Osobní      | 12 dní<br>od 09.06.2026<br>do 22.06.2026  |



### III. Srovnávaná nemovitost č. 1



924, Marie Majerové, Ledeč nad Sázavou,  
Ledeč nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Kraj  
Vysočina, Jihovýchod, Česká republika,  
Europe

Ukončená nabídka z 19.11.2025

Započitatelná  
plocha  
**68 m²**

Stav  
**Po rekonstrukci**

Dispozice  
**3+1**

Podlaží  
**4**

Celkem podlaží  
**4**

Vlastnictví  
**Osobní**

Konstrukce  
**Panelová**



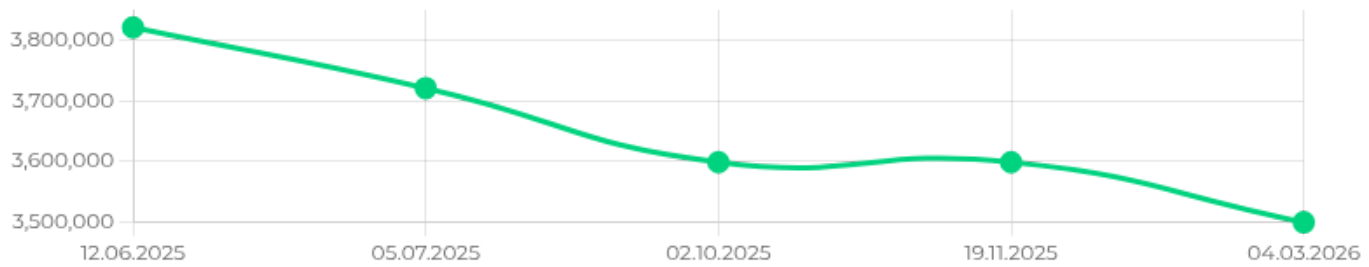
#### Historie ceny (za 160 dní v inzerci)

|                            | Zaznamenáno               | Částka              | Změna              |
|----------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| ✕ Prodáno (zdroj: katastr) | 04.03.2026 (po 104 dnech) | <b>3 500 000 Kč</b> |                    |
| ✕ Stažení inzerátu         | 19.11.2025 (po 49 dnech)  | <b>3 599 000 Kč</b> |                    |
| ✓ Zlevněno                 | 02.10.2025 (po 89 dnech)  | <b>3 599 000 Kč</b> | -122 000 Kč (-3 %) |
| ✓ Zlevněno                 | 05.07.2025 (po 23 dnech)  | <b>3 721 000 Kč</b> | -100 000 Kč (-3 %) |
| + Vytvoření inzerátu       | 12.06.2025                | <b>3 821 000 Kč</b> |                    |



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlindoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 1

1

|                          | POROVNÁVANÁ     | OCEŇOVANÁ | DOPAD NA CENU |
|--------------------------|-----------------|-----------|---------------|
| Stav                     | Po rekonstrukci | Průměrný  | - 11 %        |
| Zohlednění stáří prodeje |                 |           | + 5 %         |

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**3 599 000 Kč**

52 926 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

**-6.00 %**

-215 940 Kč

Upravená cena

**3 383 060 Kč**

49 750 Kč/m²





### III. Srovnávaná nemovitost č. 2

2



565, 28. října, Horní Ledeč, Obrvaň, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 03.03.2026

Započitatelná  
plocha  
**52 m²**

Stav  
**Průměrný**

Konstrukce  
**Smíšená**

Dispozice  
**2+1**

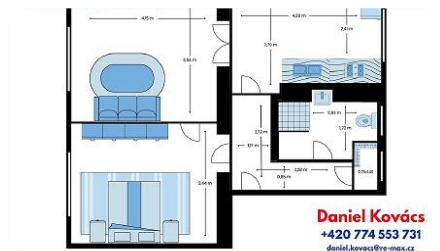
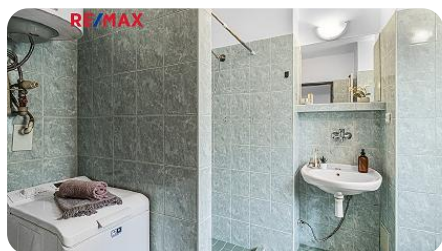
Podlaží  
**1**

Celkem podlaží  
**4**

Vlastní zahrada  
**20 m²**

Sklep  
**3 m²**

Vlastnictví  
**Osobní**



**Daniel Kovács**  
+420 774 553 731  
daniel.kovacs@re-max.cz

#### Historie ceny (za 109 dní v inzerci)

|                            | Zaznamenáno              | Částka              | Změna              |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| ✕ Prodáno (zdroj: katastr) | 06.05.2026 (po 63 dnech) | <b>2 500 000 Kč</b> |                    |
| ✕ Stažení inzerátu         | 03.03.2026 (po 36 dnech) | <b>2 740 000 Kč</b> |                    |
| ↘ Zlevněno                 | 27.01.2026 (po 74 dnech) | <b>2 740 000 Kč</b> | -200 000 Kč (-7 %) |
| + Vytvoření inzerátu       | 14.11.2025               | <b>2 940 000 Kč</b> |                    |



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

### Časový vývoj ceny v grafu



### Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 2

2

Zohlednění stáří prodeje

+ 2 %

### Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**2 650 000 Kč**

50 961 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná úprava ceny

**2.00 %**

53 000 Kč

Upravená cena

**2 703 000 Kč**

51 980 Kč/m<sup>2</sup>



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026



### III. Srovnávaná nemovitost č. 3

3



1043, Stínadla, Horní Ledeč, Obrvaň, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 01.07.2026

Započitatelná  
plocha  
**78 m²**

Stav  
**Průměrný**

Konstrukce  
**Panelová**

Dispozice  
**3+1**

Podlaží  
**2**

Celkem podlaží  
**6**

Lodžie  
**3 m²**

Sklep  
**4 m²**

Vlastnictví  
**Osobní**



#### Historie ceny (za 119 dní v inzerci)

|                      | Zaznamenáno               | Částka       | Změna |
|----------------------|---------------------------|--------------|-------|
| ✕ Stažení inzerátu   | 01.07.2026 (po 120 dnech) | 3 990 000 Kč |       |
| + Vytvoření inzerátu | 03.03.2026                | 3 990 000 Kč |       |

#### Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby  
inzerce

- 1 %

#### Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**3 990 000 Kč**

51 153 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná úprava ceny

**-1.00 %**

-39 900 Kč

Upravená cena

**3 950 100 Kč**

50 641 Kč/m<sup>2</sup>



### III. Srovnávaná nemovitost č. 4

4



616, Jaroslava Haška, Horní Ledeč, Ledeč nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 12.09.2025

Započitatelná  
plocha  
**50 m<sup>2</sup>**

Stav  
**Průměrný**

Dispozice  
**2+1**

Podlaží  
**4**

Celkem podlaží  
**5**

Vlastnictví  
**Osobní**

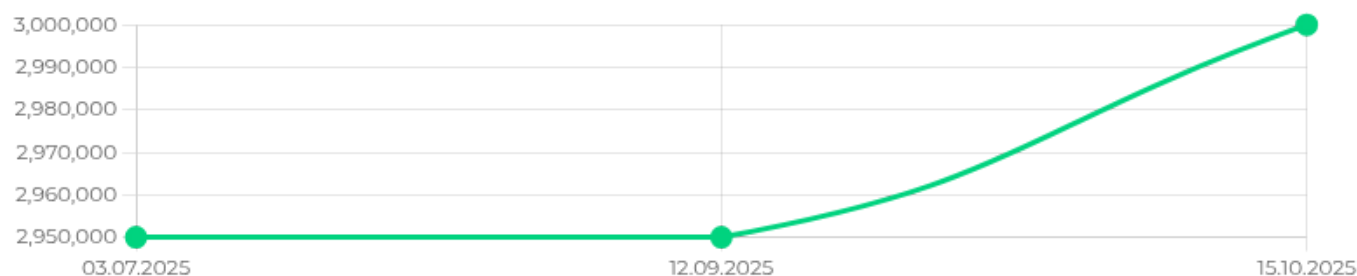
Konstrukce  
**Cihlová**



#### Historie ceny (za 71 dní v inzerci)

|                            | Zaznamenáno              | Částka       | Změna |
|----------------------------|--------------------------|--------------|-------|
| ✕ Prodáno (zdroj: katastr) | 15.10.2025 (po 32 dnech) | 3 000 000 Kč |       |
| ✕ Stažení inzerátu         | 12.09.2025 (po 72 dnech) | 2 950 000 Kč |       |
| + Vytvoření inzerátu       | 03.07.2025               | 2 950 000 Kč |       |

#### Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Zohlednění stáří prodeje

+ 7 %

## Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**2 835 000 Kč**56 700 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná úprava ceny

**7.00 %**

198 450 Kč

Upravená cena

**3 033 450 Kč**60 669 Kč/m<sup>2</sup>



### III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



784, Aloise Jiráska, Horní Ledeč, Obrvaň,  
Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod,  
Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 07.01.2026

Započitatelná  
plocha  
**63 m²**

Stav  
**Průměrný**

Dispozice  
**3+1**

Podlaží  
**4**

Vlastnictví  
**Osobní**

Konstrukce  
**Cihlová**



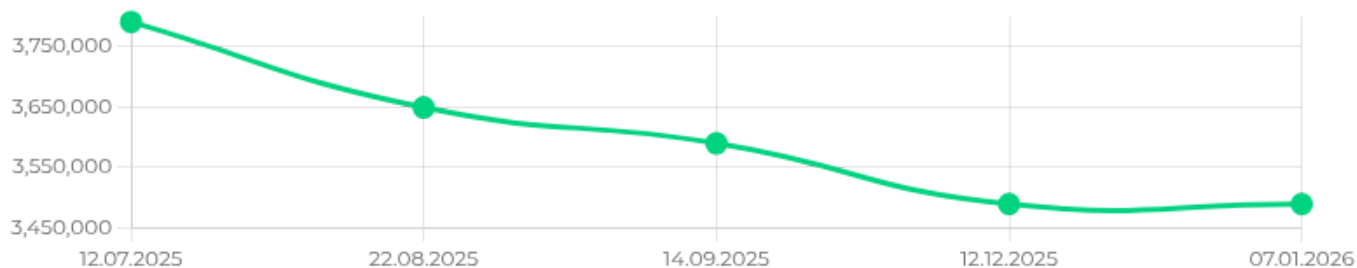
#### Historie ceny (za 179 dní v inzerci)

|                      | Zaznamenáno              | Částka       | Změna              |
|----------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| ✗ Stažení inzerátu   | 07.01.2026 (po 27 dnech) | 3 490 000 Kč |                    |
| ✓ Zlevněno           | 12.12.2025 (po 89 dnech) | 3 490 000 Kč | -100 000 Kč (-3 %) |
| ✓ Zlevněno           | 14.09.2025 (po 23 dnech) | 3 590 000 Kč | -59 000 Kč (-2 %)  |
| ✓ Zlevněno           | 22.08.2025 (po 41 dnech) | 3 649 000 Kč | -141 000 Kč (-4 %) |
| + Vytvoření inzerátu | 12.07.2025               | 3 790 000 Kč |                    |



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

### Časový vývoj ceny v grafu



### Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 5

5

Sleva na základě doby  
inzerce

- 1 %

Zohlednění stáří prodeje

+ 3 %

### Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**3 490 000 Kč**

55 396 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná úprava ceny

**2.00 %**

69 800 Kč

Upravená cena

**3 559 800 Kč**

56 504 Kč/m<sup>2</sup>



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026



III. Srovnávaná nemovitost č. 6

6



1, Vlastějovice, Vlastějovice, Kutná Hora,  
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká  
republika, Europe

Ukončená nabídka z 14.07.2026

Započitatelná  
plocha  
**71 m<sup>2</sup>**

Stav  
**Průměrný**

Dispozice  
**3+1**

Podlaží  
**1**

Celkem podlaží  
**2**

Vlastnictví  
**Osobní**

Konstrukce  
**Cihlová**



Historie ceny (za 35 dní v inzerci)

|                      | Zaznamenáno              | Částka       | Změna |
|----------------------|--------------------------|--------------|-------|
| ✕ Stažení inzerátu   | 14.07.2026 (po 37 dnech) | 3 490 000 Kč |       |
| ✚ Vytvoření inzerátu | 08.06.2026               | 3 490 000 Kč |       |

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby  
inzerce

- 1 %

### Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**3 490 000 Kč**

49 154 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná úprava ceny

**-1.00 %**

-34 900 Kč

Upravená cena

**3 455 100 Kč**

48 662 Kč/m<sup>2</sup>



III. Srovnávaná nemovitost č. 7

7



860, Nad Lešem, Horní Ledeč, Ledeč nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 22.06.2026

Započitatelná  
plocha  
**62 m<sup>2</sup>**

Stav  
**Po rekonstrukci**

Konstrukce  
**Cihlová**

Dispozice  
**3+1**

Podlaží  
**1**

Celkem podlaží  
**2**

Balkón  
**2 m<sup>2</sup>**

Sklep  
**14 m<sup>2</sup>**

Vlastnictví  
**Osobní**



Historie ceny (za 12 dní v inzerci)

|                    | Zaznamenáno              | Částka       | Změna        |
|--------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| ✕ Stažení inzerátu | 22.06.2026 (po 14 dnech) | 3 590 000 Kč |              |
| +                  | Vytvoření inzerátu       | 09.06.2026   | 3 590 000 Kč |

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

|                               | POROVNÁVANÁ     | OCEŇOVANÁ | DOPAD NA CENU |
|-------------------------------|-----------------|-----------|---------------|
| Stav                          | Po rekonstrukci | Průměrný  | - 11 %        |
| Sleva na základě doby inzerce |                 |           | - 1 %         |

## Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

**3 590 000 Kč**

57 903 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

**-12.00 %**

-430 800 Kč

Upravená cena

**3 159 200 Kč**

50 955 Kč/m²

## IV. Nájemní potenciál

## Výchozí hodnoty

LTV hypotéky  
**80 %**Splatnost hypotéky  
**30 let**Úrok hypotéky  
**4 % p. a.**

Odhad prodejní ceny

**3 713 640 Kč**

Odhad nájmů

**13 860 Kč / měs**

## V případě financování hypotékou

Výše úvěru  
**2 970 912 Kč**Splátka hypotéky  
**14 184 Kč / měs**Nájemné - Splátka  
**-324 Kč**

## V. Odhad nemovitosti zpracoval



**Josef Grmolec**

 +420720309736

 josef.grmolec@bydlimdoma.cz

---

**Podpis zpracovatele**



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz  
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026