

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-35

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, id. 8/20 nemovité věci: Praha - Motol, Pod Homolkou č.p. 231, č.o. 30, na pozemku p.č. 200/2, pozemek p.č. 200/2, p.č. 200/1, katastrální území Motol, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Kraj: Hlavní město Praha Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha Katastrální území: Motol [728 951]

Adresa: Pod Homolkou 231/30, 150 00 Praha - Motol

Pozemky: p. č. 200/1, zahrada, 426 m², vl. podíl 8 / 20
p. č. 200/2, zastavěná plocha a nádvoří, 138 m², vl. podíl 8 / 20

Stavby: Budova s číslem popisným 231

Ostatní stavby: budova sklepů, zastřešení slouží jako terasa na p.č. 200/2, k.ú.Motol



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

9 900 000 Kč
(slovy: devět milionů devět set tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 69673667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

dat. schránka: e5mt2nh

Počet stran: 23 stran, z toho 6 příloh **Počet vyhotovení:** 1

Podle stavu ke dni: 31.7. 2026

Vyhotoveno: V Třebíči 04.08.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jan Fuka, Růžová 947/8, 110 00 Praha 1, LV: 57, podíl: 1 / 10

Michaela Partyková, Pod Homolkou 231/30, 150 00 Praha 5, LV: 57, podíl: 1 / 2

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 57, podíl: 8 / 20

Místopis

Praha - Motol je městská čtvrť a katastrální území Prahy, spadající do městské části Praha 5.

Leží na západě Prahy v údolí Motolského potoka. Motol je známý blízkostí přírodních parků Košíře–Motol, Řepy. Dopravní dostupnost: metro Linka A – stanice Nemocnice Motol, která obsluhuje zejména nemocniční areál a jižní část Motola. Hlavní tramvajové spojení vede po Plzeňské ulici, která je páteřní komunikací čtvrti. Ulice Plzeňská, propojuje Motol s Košířemi, Smíchovem i Zličínem. Z oblasti je dobré napojení na Pražský okruh a silnice/značné tahy západní části Prahy. Lokalita má také rychlou dostupnost na letiště, cca 10 minut. Motol je obsluhován četnými autobusovými linkami PID:b 167, 168, 174, 180, 184, 347, 365, 902, C20. Z hlediska občanské vybavenosti je zde Fakultní nemocnice v Motole, která je největší zdravotnické zařízení v ČR; nejvýznamnější instituce v čtvrti, dále jsou zde Základní a mateřské školy, obchody a drobné provozovny, poliklinika, lékárny, moderní sportovní centrum s bazénem a saunami, restaurace, cyklostezky, pěší trasy, dětská hřiště, venkovní fitness. Z hlediska technické vybavenosti je v této části kompletní městská infrastruktura: vodovod a kanalizace – napojení na pražský vodohospodářský systém, plynofikace, elektrická síť a veřejné osvětlení.

Rodinný dům Praha, Motol, Pod Homolkou č.p. 231, č.o. 30, se nachází jižně od areálu Fakultní nemocnice Motol, východně od motolských rybníků. Je situován v uliční zástavbě, po severní straně komunikace Pod Homolkou, p.č. 451- ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, kolem které je veden oboustranný chodník, ulice je jednosměrná, svažitá směrem východním. Dům je umístěn jako řadový krajní, při uličním pohledu má zprava souseda, domy sousedí štítovými zdmi, vlevo je vjezdní brána v oplocení, na pozemku p.č. 200/1 lze parkovat. K nemovitosti je přístup z jihozápadní světové strany, vstup brankou v oplocení na pozemek, ke vstupním dveřím do domu, které jsou v západním štítu. V 1.NP domu jsou dvě garáže, parkovat lze také před domem jako podélné parkovací stání. Za domem směrem severovýchodní je dvůr, svažitý pozemek je využit jako budova sklepů, zastřešení slouží jako terasa na p.č. 200/2, a dále pokračuje zahrada. Pozemek je oplocen.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace
	☒ elektro	☐ telefon
		☒ plyn
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD	
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☒ MHD	☐ železnice
		☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.

Přístup přes pozemky:

451 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Pozemek p.č. 200/1 – zahrada o výměře 426 m², pozemek p.č. 200/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 426 m², jehož součástí je stavba k bydlení, rodinný dům Motol č.p. 231, katastrální území 728951 Motol, obec 554782 Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Rodinný dům Motol, Pod Homolkou 231/30 je postaven jako řadový krajní stojící na vlastním pozemku. Vstup do objektu ze štítové západní strany. Dům je obdélníkového půdorysu s dvorem, kde je vedlejší stavba budova sklepů a se zahradou. Dům je zastřešen dvěma pultovými střechami v různých výškách, kdy spodnější střecha je pochozí a slouží jako terasa k bytu ve 4.NP.

Dům má 4.NP, Dům není podsklepený. V domě jsou v 1.NP dvě garáže a sklepy a technické místnosti, v ostatních podlažích byty. V domě jsou dvě bytové jednotky o velikosti 4+1, každá o výměře 92 m², ve 4.NP je bytová jednotka o velikosti 1+1 a výměře 40 m² s terasou o výměře 42 m², komunikační prostor schodiště.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postaven v 80.tých letech minulého století. Dům je postaven na základech z kamene v kombinaci s betonem. Stropní konstrukce pravděpodobně betonové s rovnými podhledy. Zastřešení plochou střechou ve dvou výškových úrovních. Krytina pozinkovaný plech, na terase umělá zelená tráva, terasa opatřena ocelovým zábradlím s výplní tabulí drátosklo. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu s nátětem. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Vnější omítka břizolitová, bez zateplení, místy porušená od vlhkosti, soklový obklad kabřinec. Okna v 1.NP plastová s mříží, dveře do garáží dřevěné otevíravé, dvoukřídlové. V 1.NP okna dřevěná zdvojená opatřená vnitřními žaluziemi, ve 3.NP a 4.NP plastová okna s izolačním dvojsklem. Vnější dveře plastové. Podlahy betonové, pochůzní vrstvy různých materiálů dle účelu místností, linoleum, koberce, dlažby. Vybavení v kuchyni kuchyňské linky. Sociální zařízení kompletní v jednotlivých bytech.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav uspokojivý, původní, s předpokladem udržovacích prací a rekonstrukcí.

Vedlejší stavby:

1) Budova sklepů na p.č. 200/1, umístěná severně za rodinným domem, přístup ze dvora, zděná stavba zastřešená plochou střechou, střecha pochůzí pro vstup z domu na pozemek zahrady. Stavba má pozitivní vliv na hodnotu nemovitosti.

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)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Pronájem nebyl zjištěn ani doložen.

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Rok výstavby:	1980		
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva		
Opotřebení:	45,00 %		
Počet garáží:	2		
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 4		
Technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2005		
	☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru		

Zastavěné plochy podlaží			Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP			138,00 m ² 3,00 m	32,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
sklady	64,00 m ²	0,50	32,00 m ²	
garáž 2x	30,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			32,00 m²	
2.NP			138,00 m ² 3,00 m	95,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byt v 2.NP 4+1	95,00 m ²	1,00	95,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			95,00 m²	
3.NP			138,00 m ² 3,00 m	95,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byt v 3.NP 4+1	95,00 m ²	1,00	95,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			95,00 m²	
4.NP			138,00 m ² 3,00 m	66,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byt ve 4.NP 1+1	45,00 m ²	1,00	45,00 m ²	
terasa	42,00 m ²	0,50	21,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			66,00 m²	

Obestavěný prostor

1.NP	(138)*(3,00) =	414,00 m ³
2.NP	(138)*(3,00) =	414,00 m ³
3.NP	(138)*(3,00) =	414,00 m ³
4.NP	(138)*(3,00) =	414,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 656,00 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Praha - Motol, Pod Homolkou č.p. 231, č.o. 30, včetně pozemku p.č. 200/2, p.č. 200/1, k.ú. Motol, obec Praha

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	288,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 656,00 m ³
Zastavěná plocha:	552,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	564,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K7 zohledňuje stav a velikost vedlejších staveb u oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Zdíkovská 3030/61	
Lokalita:	Zdíkovská 3030/61, Smíchov, 15000 Praha 5	
Popis:	Rodinný (potenciálně vícegenerační) dům v krásné lokalitě pod Ladronkou, na adrese: Zdíkovská 3030/61, Smíchov, Praha 5 je po technické renovaci (fotovoltaika, baterie, tepelné čerpadlo, rozvody, zateplení, klimatizace) - krajní dům s pozemkem cca 700 m ² - dva vstupy do domu (dvougenerační bydlení, nebo prostor pro podnikání) - celkem až 8 pokojů, užitná plocha 262 m ² . Vstup z ulice a garáž jsou situovány v 2. patře domu. Tam je umístěn také hlavní obytný prostor a kuchyně. Nad ním jsou pak umístěny ložnice, koupelny a šatna. V nejnižším patře je nyní rozlehlá pracovna, fitness místnost a sklepní úložné prostory s dílnou. Kromě hlavního vstupu lze využít přes chodník kolem domu i 2 přímé vstupy do spodního patra domu, kde může být zařízený samostatný byt pro druhou generaci, případně lze zařídit jako kancelářský prostor k podnikání. Dům prošel v letech 2022 a 2023 technickou modernizací. Kromě zateplení celého domu byla na střechu instalována fotovoltaika s výkonem 9,5 kWp připojená na bateriový systém. Pro vytápění je využito nové tepelné čerpadlo (spolupracující s FVE) a celkově nové rozvody k plynovému kotli pro TUV. V nejvyšším patře je ve dvou ložnicích nainstalována nově i klimatizace. Interiér domu je však určený k renovaci dle současných estetických standardů.	
Dispozice:	8+2	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	662,00 m ²	
Užitná plocha:	262,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V-7117/2025-101	z 4.2.2025	
	1,00	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha	0,99	
K3 Poloha - Praha 5, Smíchov	1,00	
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 3NP, IS kompletní	1,00	
K5 Celkový stav - exteriéry po rekonstrukci, interiéry k modernizaci	0,98	Zdroj: Kupní sml.: V-7117/2025-101 z 4.2.2025
K6 Pozemek - srovnatelný pozemek 662 m ²	0,99	
K7 Vedlejší stavby - terasa, 1x garáž, zahrada	1,01	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena
k 4.2.2025	[m ²]	Kč/m ²
22 000 000	262,00	83 969
		Celkový koef.
		Kc
		0,97
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		81 450



2.	Čistovická 247/14, Řepy	
Lokalita:	Čistovická 247/14, Řepy, 15000 Praha 6	
Popis:	Vícegenerační rodinný dům Čistovická 247/14, Řepy, 16300 Praha 6, pozemek 271m ² se zastavěnou plochou 81m ² , celkovou užitnou plochou 225 m ² , částečně podsklepen, postavený v 70.tých letech minulého století, má 3.NP, sklonitou střechu s plechovou krytinou. Na pozemku, na zahradě se nachází obytný ateliér s koupelnou a WC o velikosti 36.13m ² . Po vstupu do domu se nachází společná chodba a schodiště, která propojuje jednotlivá patra domu. Z této chodby je přístup do všech tří bytových jednotek, sklepa a také na zahradu. Částečně podsklepený, technická místnost. 1.NP: byt 2+1 o velikosti 50.21m ² . 2.NP: byt 2+1 o velikosti 49.79m ² se vstupem na terasu. 3.NP: byt 2+1 o velikosti 57.95m ² , který prošel částečnou rekonstrukcí. Dům je v původním stavu, ale obývaný, Vhodné na bydlení pro vícegenerační rodinu nebo k pronájmu.	

Dispozice: 1+kk, 3 x 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 271,00 m²

Užitná plocha: 225,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-44839/2025-101 z 15.7.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha 0,97

K3 Poloha - Praha 6, Řepy 1,00

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 3NP, IS kompletní

1,00

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, původní stav z r. 1970 1,02

K6 Pozemek - menší pozemek 271 m² 1,03

K7 Vedlejší stavby - terasa, zahradní domek, parkování před domem

1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-44839/2025-101 z 15.7.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
17 600 000	225,00	78 222	1,02	79 786

3. Vejražkova 1165/35, Košíře

Lokalita: Vejražkova 1165/35, Košíře, Praha 5

Popis: Rodinný dům Vejražkova 1165/35, Košíře, Praha 5, v příjemné lokalitě. Je dispozičně dobře proveden, je prostorný více generační dům. Může být rozdělen na 3 tři nezávislá patra a jedno podzemní s technickým zázemím a dvou garáží. Byty mají samostatný vchod z chodby, jejich dispozice je podobná velký otevřený prostor obývacího pokoje nezávislé pokoje WC i koupelna Přízemí má příležitost být upraveno do 3+1, 3kk s přímým vstupem na terasu, samostatnou vstupní halou, WC a koupelnou. První patro má stejnou dispozici se vstupem na balkon. Obytné podkroví dispozice 3kk, se zasklenou lodžii. Celkovou užitnou plochou 296m². Pozemkem 312m². Terasa, balkon, zavřená lodžie, zahrada a dvougaráž. K dispozici je také zahrada s terasou, dvougaráž a parkovací místa vedle domu. Stavení provedení z roku 1990, pečlivé z kvalitních stavebních materiálů. Vybavení a celkové provedení interiéru odpovídá nižšímu standardu dnešní doby. Dům je úsporně vytápěn novějším plynovým kotlem Vaillant. Klidná a vyhledávaná čtvrt Košíře s výbornou dostupností na Anděl i centra města, školky, školy, parky, sportovní centra jsou v docházkové vzdálenosti a nákupní centra do 7 minut vozem.

Dispozice: 2 x 3+1 a 3+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 312,00 m²

Užitná plocha: 296,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1622226, staženo

31.1.2025 0,90

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,01

K3 Poloha - Praha 5, Košíře 1,00

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 3NP, 1.PP, IS kompletní

1,00

K5 Celkový stav - udržovaný, ale rekonstrukci, nižší standard z r.

1990 1,00

K6 Pozemek - menší pozemek 312 m² 1,02

K7 Vedlejší stavby - terasa, dvougaráž, zahrada 0,99



Zdroj: Valuo nabídka 1622226, staženo 31.1.2025

Cena [Kč] k 31.1.2025 28 890 000	Užitná plocha [m ²] 296,00	Jedn. cena Kč/m ² 97 601	Celkový koef. K _c 0,92	Upravená j. cena [Kč/m ²] 89 793
4. Pod domky 177/6, Liboc Lokalita: Pod domky 177/6, Liboc, Praha 6 Popis: Rodinný dům na adrese Pod domky 177/6, Liboc, Praha 6 je třípodlažní dům s garáží a zahradou v klidné a lukrativní lokalitě Praha 6 – Liboc. Tento dům nabízí skvělou příležitost pro velkou rodinu s možností až třígeneračního bydlení. Dům je plně funkční, podkroví se plnohodnotně obývá, nicméně je vhodná rekonstrukce díky které si můžete dům upravit dle svých představ. Na pozemku se kromě samotného domu nachází také garáž, která je díky verandě spojena přímo s domem. Veranda nabízí velké množství úložného prostoru a také pěknou útulnou infrasaunu. Vytápění je aktuálně řešeno pomocí elektrokotle, v domě jsou rovněž krbová kamna. Jsou zde veškeré inženýrské sítě - elektřina, obecní kanalizace, vodovod a vlastní studna s vydatným pramenem. Plyn je v ulici s možností připojení. Na uskladnění zahradního náčiní je na zahradě zachovalý zahradní domek. Vzrostlé stromy a keře zajišťují soukromí a příjemnou atmosféru. Dům se nachází na rohovém pozemku. Místo, kde se dům nachází, nabízí plnou občanskou vybavenost na nejvyšší úrovni – na dosah ruky je Obora Hvězda, přírodní rezervace s krásným renesančním letohrádkem. Kousek dál se rozprostírá přírodní rezervace Divoká Šárka, která je ideální pro trávení volného času v přírodě. Dispozice: 3 BJ Typ stavby: zděná Pozemek: 531,00 m ² Užitná plocha: 260,00 m ² Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny - V-37164/2025-101 z 11.6.2025 1,00 K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha 0,99 K3 Poloha - Praha 6, Liboc 1,00 K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 3NP, IS kompletní 1,00 K5 Celkový stav - udržovaný, k modernizaci 1,00 K6 Pozemek - srovnatelný pozemek 531 m2 1,00 K7 Vedlejší stavby - garáž, zahrada, veranda 1,00 				
Zdroj: Kupní sml.:V-37164/2025-101 z 11.6.2025				
Cena [Kč] k 11.6.2025 24 500 000	Užitná plocha [m ²] 260,00	Jedn. cena Kč/m ² 94 231	Celkový koef. K _c 0,99	Upravená j. cena [Kč/m ²] 93 289

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Zdíkovská 3030/61 22 000 000,-	262	83 969,-	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	0,99	1,01	0,97	81 450,-
2. Čistovická 247/14, Řepy 17 600 000,-	225	78 222,-	1,00	0,97	1,00	1,00	1,02	1,03	1,00	1,02	79 786,-
3. Vejražkova 1165/35, Košíře 28 890 000,-	296	97 601,-	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	0,92	89 793,-
4. Pod domky 177/6, Liboc 24 500 000,-	260	94 231,-	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	93 289,-

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	79 786 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 080 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	93 289 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	8,79 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	6,54 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	86 080 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	288,00 m ²
Vlastnický podíl *	8 / 20
Výsledná porovnávací hodnota	9 916 416 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena id. 8/20 nemovité věci: rodinného domu Praha - Motol, Pod Homolkou č.p. 231, č.o. 30, na pozemku p.č. 200/2, pozemek p.č. 200/2, p.č. 200/1, katastrální území Motol, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha, obvyklá cena 9 900 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 57, katastrální území Motol, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena pro podíl id. 8/20 vlastnictví nemovitosti. Podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- klidná jednosměrná ulice s dostupností metra (20 minut pěšky), BUS, dálnice D0 a D6 (10 minut

autem)

- dostupná občanská vybavenost
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- parkování v garáži, na vlastním pozemku i před domem
- za domem zahrada

Slabé stránky

- zahrada s výškovými rozdíly
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací

Obvyklá cena

9 900 000 Kč

slovy: Devět milionů devět set tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.12

V Třebíči 04.08.2026

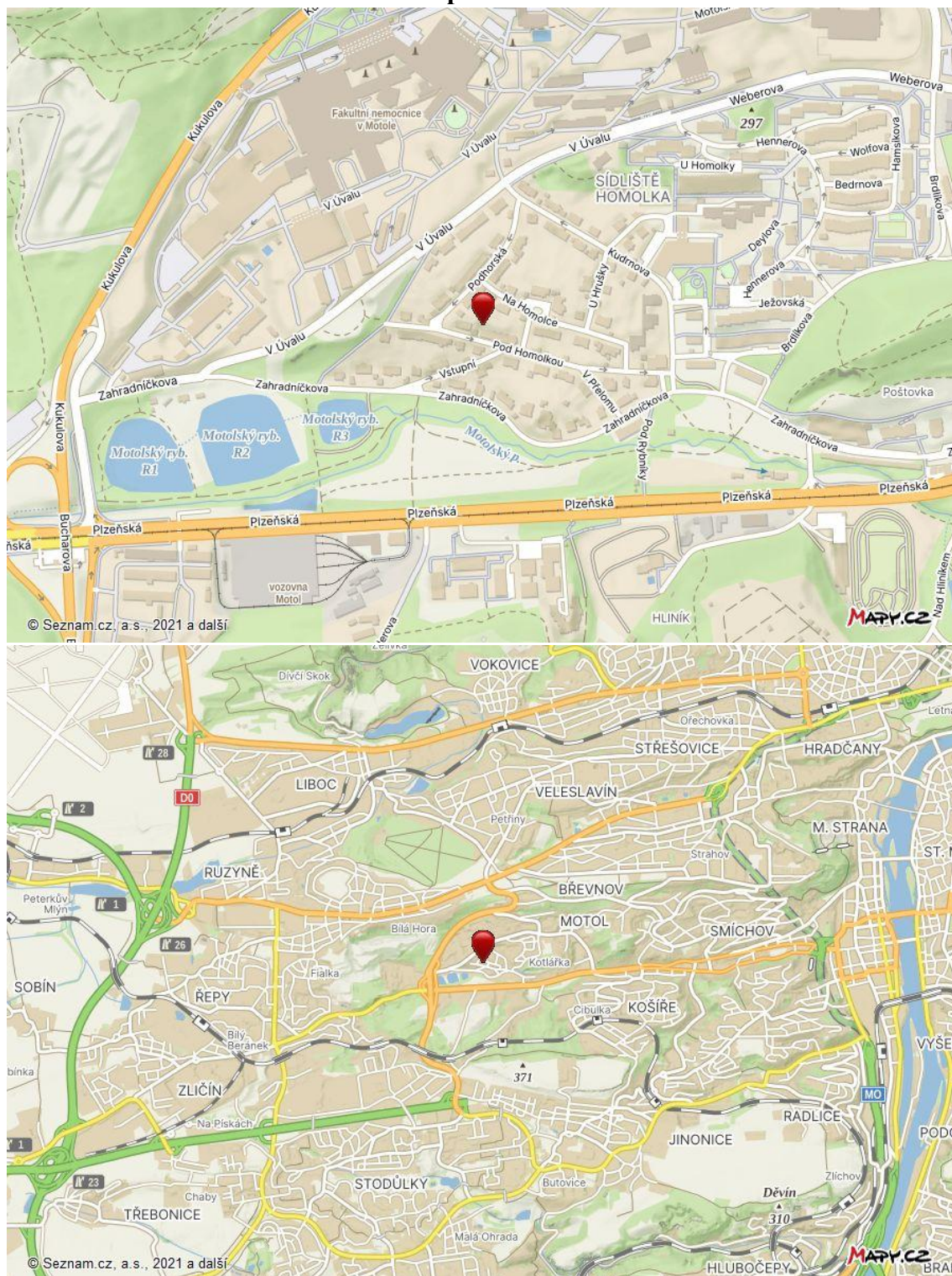
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti Praha - Motol, Pod Homolkou č.p. 231, č.o. 30, včetně pozemku p.č. 200/2, p.č. 200/1, katastrální území Motol, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. 200/2, p.č. 200/1, katastrální území Motol, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha	1
Výpis z LV 57 ze dne 8.1.2026, katastrální území Motol	3
Foto nemovitosti	2
Porovnávací nemovitosti	4
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 200/1 v k.ú. č. 728951

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2026 06:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728951 Motol

List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Fuka Jan Ing., Růžová 947/8, Nové Město, 11000 Praha 1		1/10
Partyková Michaela, Pod Homolkou 231/30, Motol, 15000 Praha 5		1/2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	8/20

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
200/1	426	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
200/2	138	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Motol, č.p. 231, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 200/2				

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 Dovolání se neúčinnosti právního jednání

podáno u MS v Praze dne 13.09.2024

k podílu 1/10

dlužník je zastoupen insolvenčním správcem: JUDr. Martinem Šípem, IČO: 64558703

Oprávnění pro

Scharf Robert, Trávníčkova 1773/23, Stodůlky, 15500

Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]

Scharfová Petra, Pod Homolkou 231/30, Motol, 15000

Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Zamrzlová Šárka, Korunní 979/97, Vinohrady, 13000 Praha

3, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 200/1

Listina Oznámení soudu, o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn.
208 IČm 2732/2024 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.09.2024 16:10:44. Zápis proveden dne 20.11.2024.

Z-45424/2024-101

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

podáno u MS v Praze dne 13.09.2024

k podílu 1/10

dlužník je zastoupen insolvenčním správcem: JUDr. Martinem Šípem, IČO: 64558703

Oprávnění pro

Scharf Robert, Trávníčkova 1773/23, Stodůlky, 15500

Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]

Scharfová Petra, Pod Homolkou 231/30, Motol, 15000

Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2026 06:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728951 Motol

List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.08.2026 06:37:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3



ortofoto KN



uliční pohled



vjezd a štít domu



zahrada



terasa přístupná v zahradě z 2.NP



budova sklepů a dvůr



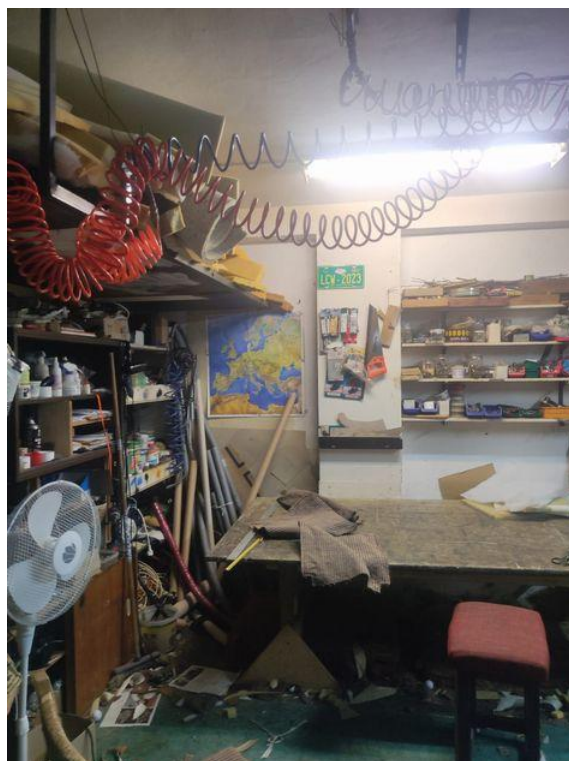
vstup do domu ve štítové stěně



terasa ve 4.NP



sklady v 1.NP



sklad v 1.NP



byt ve 4.NP



terasa ve 4.NP

podání: 4.2.2025
cena: 22 000 000 Kč

Kupní sml.: V-7117/2025-101 (LISTINY)

Listina ID: 88990531010

LV: 1890 k.ú.: 729051

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Zdíkovská 3030/61, Smíchov, Praha 5 (rodinný dům)	173 m ²	116 668	21 046 398
PARCELA: 4261/11 (zast. plocha a nádva.), kú: Smíchov	132 m ²	6 537	
PARCELA: 4261/127 (zahrada), kú: Smíchov	438 m ²	1 621	
PARCELA: 4261/314 (ostatní plochy), kú: Smíchov	92 m ²	2 649	



Rodinný (potenciálně vícegenerační) dům v krásné lokalitě pod Ladronkou, na adrese: Zdíkovská 3030/61, Smíchov, Praha 5 je po technické renovaci (fotovoltaika, baterie, tepelné čerpadlo, rozvody, zateplení, klimatizace) - krajní dům s pozemkem cca 700 m² - dva vstupy do domu (dvougenerační bydlení, nebo prostor pro podnikání) - celkem až 8 pokojů, užitná plocha 262 m². Vstup z ulice a garáž jsou situovány v 2. patře domu. Tam je umístěn také hlavní obytný prostor a kuchyně. Nad ním jsou pak umístěny ložnice, koupelny a šatna. V nejnižším patře je nyní rozlehlá pracovna, fitness místnost a sklepní úložné prostory s dílnou. Kromě hlavního vstupu lze využít přes chodník kolem domu i 2 přímé vstupy do spodního patra domu, kde může být zařízený samostatný byt pro druhou generaci, případně lze zařídit jako kancelářský prostor k podnikání. Dům prošel v letech 2022 a 2023 technickou modernizací. Kromě zateplení celého domu byla na střeše instalována fotovoltaika s výkonem 9,5 kWp připojená na bateriový systém. Pro vytápění je využito nové tepelné čerpadlo (spolupracující s FVE) a celkově nové rozvody k plynovému kotli pro TUV. V nejvyšším patře je ve dvou ložnicích nainstalována nově i klimatizace. Interiér domu je však určený k renovaci dle současných estetických standardů.

podání: 15.7.2025
cena: 17 600 000 Kč

Kupní sml.: V-44839/2025-101 (**LISTINY**)
Listina ID: 91948081010
LV: 121 k.ú.: 729701

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Čistovická 247/14, Praha 17, Praha 6 (rodinný dům)	159 m ²	105 947	17 600 000
PARCELA: 611 (zast. plocha a nádva.), kú: Řepy	271 m ²	2 784	



Vícegenerační rodinný dům Čistovická 247/14, Řepy, 16300 Praha 6, pozemek 271m² se zastavěnou plochou 81m², celkovou užitnou plochou 225 m², částečně podsklepen, postavený v 70.ých letech minulého století, má 3.NP, sklonitou střechu s plechovou krytinou. Na pozemku, na zahradě se nachází obytný ateliér s koupelnou a WC o velikosti 36.13m². Po vstupu do domu se nachází společná chodba a schodiště, která propojuje jednotlivá patra domu. Z této chodby je přístup do všech tří bytových jednotek, sklepa a také na zahradu. Částečně podsklepený, technická místnost. 1.NP: byt 2+1 o velikosti 50.21m². 2.NP: byt 2+1 o velikosti 49.79m² se vstupem na terasu. 3.NP: byt 2+1 o velikosti 57.95m², který prošel částečnou rekonstrukcí. Dům je v původním stavu, ale obývaný, Vhodné na bydlení pro vícegenerační rodinu nebo k pronájmu.

Prodej domu

296 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Vejražkova 1165/35, Košíře, Praha 5, Hlavní město Praha, Praha, 15000, Česká republika



Detail nabídky

#1622226



Rodinný dům Vejražkova 1165/35, Košíře, Praha 5, v příjemné lokalitě. Je dispozičně dobře proveden, je prostorný více generační dům. Může být rozdělen na 3 tři nezávislá patra a jedno podzemní s technickým zázemím a dvou garáží. Byty mají samostatný vchod z chodby, jejich dispozice je podobná velký otevřený prostor obývacího pokoje nezávislé pokoje WC i koupelna Přízemí má příležitost být upraveno do 3+1, 3kk s přímým vstupem na terasu, samostatnou vstupní halou, WC a koupelnou. První patro má stejnou dispozici se vstupem na balkon. Obytné podkroví dispozice 3kk, se zasklenou lodžii. Celkovou užitnou plochou 296m². Pozemkem 312m². Terasa, balkon, zavřená lodžie, zahrada a dvougaráž. K dispozici je také zahrada s terasou, dvougaráž a parkovací místa vedle domu. Stavení provedení z roku 1990, pečlivě z kvalitních stavebních materiálů. Vybavení a celkové provedení interiéru odpovídá nižšímu standardu dnešní doby. Dům je úsporně vytápěn novějším plynovým kotlem Vaillant. Klidná a vyhledávaná čtvrť Košíře s výbornou dostupností na Anděl i centra města, školky, školy, parky, sportovní centra jsou v docházkové vzdálenosti a nákupní centra do 7 minut vozem.

podání: 11.6.2025
cena: 24 500 000 Kč

Kupní sml.: V-37164/2025-101 ([LISTINY](#))
Listina ID: 91437051010
LV: 62 k.ú.: 729795

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Pod domky 177/6, Liboc, Praha 6 (rodinný dům)	229 m ²	188 254	23 945 986
PARCELA: 251 (zast. plocha a nád.v.), kú: Liboc	314 m ²	4 946	
PARCELA: 252 (zahradu), kú: Liboc	217 m ²	2 553	554 014



Rodinný dům na adrese Pod domky 177/6, Liboc, Praha 6 je třípodlažní dům s garáží a zahradou v klidné a lukrativní lokalitě Praha 6 – Liboc. Tento dům nabízí skvělou příležitost pro velkou rodinu s možností až třígeneračního bydlení. Dům je plně funkční, podkroví se plnohodnotně obývá, nicméně je vhodná rekonstrukce díky které si můžete dům upravit dle svých představ. Na pozemku se kromě samotného domu nachází také garáž, která je díky verandě spojena přímo s domem. Veranda nabízí velké množství úložného prostoru a také pěknou útulnou infrasaunu. Vytápění je aktuálně řešeno pomocí elektrokotle, v domě jsou rovněž krbová kamna. Jsou zde veškeré inženýrské sítě - elektřina, obecní kanalizace, vodovod a vlastní studna s vydatným pramenem. Plyn je v ulici s možností připojení. Na uskladnění zahradního náčiní je na zahradě zachovalý zahradní domek. Vzrostlé stromy a keře zajišťují soukromí a příjemnou atmosféru. Dům se nachází na rohovém pozemku. Místo, kde se dům nachází, nabízí plnou občanskou vybavenost na nejvyšší úrovni – na dosah ruky je Obora Hvězda, přírodní rezervace s krásným renesančním letohrádkem. Kousek dál se rozprostírá přírodní rezervace Divoká Šárka, která je ideální pro trávení volného času v přírodě.



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

