

# ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-25

## OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, id. 1/4 nemovité věci: Praha - Modřany, Dolnocholupická č.p. 260, č.o. 29, na pozemku p.č. 2837, pozemek p.č. 2837, p.č. 2838, katastrální území Modřany, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Kraj: Hlavní město Praha Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha Katastrální území: Modřany [728 616]

Adresa: Dolnocholupická 260/29, 143 00 Praha - Modřany

Pozemky: p. č. 2837, zastavěná plocha a nádvoří, 354 m<sup>2</sup>, vl. podíl 1 / 4

p. č. 2838, zahrada, 230 m<sup>2</sup>, vl. podíl 1 / 4

Stavby: Budova s číslem popisným 260

Ostatní stavby: budova garáže na pozemku p.č. 2837, k.ú. Modřany, město Praha



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

**OBVYKLÁ CENA**

**5 250 000 Kč**

*(slovy: pět milionů dvě stě padesát 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: 22 a 5 stran příloh Počet vyhotovení: 1**

**Podle stavu ke dni: 16.05.2026**

**Vyhotoveno: V Třebíči 01.06.2026**



## Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jolana Bauerová, Letohradská 670/15, 170 00 Praha 7, LV: 954, podíl: 3 / 4  
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 954, podíl: 1 / 4

## Místopis

Městská část Praha – Modřany (Praha 12) se nachází v jižní části hlavního města Prahy, na pravém břehu řeky Vltavy. Leží přibližně 8–10 km od historického centra Prahy (Staré Město). Území má charakter rozsáhlé obytné zóny s kombinací panelové, bytové i rodinné zástavby, doplněné významnými rekreačními plochami v okolí Vltavy (Modřanská rokle, cyklostezka podél Vltavy). Modřany tvoří stabilizovanou městskou část s významnou rezidenční funkcí a dobrou vazbou na centrum města. Hlavní dopravní osu tvoří ulice Komořanská / Modřanská, která zajišťuje spojení směrem do centra Prahy (Braník, Podolí), směrem na jih Prahy (Točná, Zbraslav). Napojení na nadřazenou silniční síť: Jižní spojka (Městský okruh) – cca 10–15 minut, Pražský okruh (D0) – dostupnost cca 10–20 minut (směr Zbraslav / Jesenice). Dálnice D1 (Praha – Brno) – dostupná přes Jižní spojku (cca 15–25 min), D4 (Praha – Příbram) – dostupná přes Zbraslav. Zatížení komunikací je vyšší zejména ve špičkách. Modřany mají velmi dobrou dostupnost MHD: tramvajová trať přímé spojení do centra (Karlovo náměstí, Národní třída), autobusové linky, vazba na metro linka C (Kačerov) – autobus + tramvaj, linka B (Smíchovské nádraží) – tramvaj. V území se nachází železniční trať Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany, zastávky Praha-Modřany a Praha-Modřany zastávka. Městská část Praha – Modřany je plně vybavena kompletní technickou infrastrukturou: veřejný vodovod a kanalizace s napojením na centrální pražský systém (ÚČOV Praha), plynovodní síť, elektrifikace, centrální zásobování teplem pro sídlištní zástavbu, vysoce rozvinuté telekomunikační a datové sítě. Technická infrastruktura odpovídá standardu velkoměsta. Modřany disponují rozsáhlou občanskou vybaveností městského charakteru: školství – mateřské, základní školy, střední školy, zdravotnictví – poliklinika, ordinace lékařů, obchod a služby – supermarkety, nákupní centra, drobné služby, kultura a sport – kulturní zařízení, sportoviště, cyklostezky, volnočasové areály, veřejná správa – úřad městské části.

Ulice Dolnocholupická je lokalitou, která nepůsobí jako hustě zastavěné sídliště, ale spíše jako okrajová obytná zóna s venkovským charakterem v rámci města. Jedná se o klidnou rezidenční ulici, převažuje zde nízkopodlažní zástavba rodinných domů, charakter území je spíše předměstský až vilový, zástavba je rozvolněná, s vyšším podílem zeleně a soukromých pozemků. Z hlediska ocenění nemovitostí se jedná o standardní až mírně nadprůměrnou rezidenční lokalitu v rámci Modřan, s pozitivním vlivem klidného prostředí, s mírnou nevýhodou větší vzdálenosti od centra města.

Rodinný dům Praha, Modřany, Dolnocholupická 260/29 je přístupný z ulice Dolnocholupická p.č. 3958,1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, vstup a vjezd na pozemek ze strany jihozápadní, po pravé straně pozemku p.č. 2837 je rodinný dům, vlevo je garáž, mezi nimi je průjezd do dvora. V ulici Dolnocholupická je veden oboustranně chodník. Nemovitost se nachází jihozápadně od Evangelického kostela, Písková 263/6. Rodinný dům je postaven v uliční čáře, vpravo sousedí štítovou zdí se sousedním RD (č. 258/31). Před domem je předzahrádka, je oplocená s vstupní a vjezdní bránou v oplocení. Zahrada je východně za domem, je oplocená.

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

#### Přístup přes pozemky:

3958/1 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

#### Celkový popis

Pozemek p.č. 2837 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba k bydlení, rodinný dům Praha, Modřany, Dolnocholupická 260/29, pozemek p.č. 2838 - zahrada o výměře 230 m<sup>2</sup>, katastrální území 728616 Modřany, obec 554782 Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

**Rodinný dům Praha, Modřany, Dolnocholupická 260/29** je postaven v uliční zástavbě jako řadový krajní, stojící na vlastním pozemku. Jihovýchodně sousedí s dalším rodinným dome, sousedí štítovými zdmi. Severozápadně od domu je průjezd do dvora, vedle něj je garáž. Dům je téměř obdélníkového půdorysu, o zastavěné ploše 118 m<sup>2</sup>, má dvůr a zahradu. Dům má dvě obytná nadzemní podlaží, je podsklepený, zastřešen sedlovou střechou.

Dům má 2.NP, je podsklepený. V domě jsou v každém patře jedna bytová jednotka o velikosti pravděpodobně 3+1. V 1.PP jsou sklepy a technické místnosti. Komunikační prostor mezi podlažími tvoří schodiště.

#### Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postaven začátkem 20.století. Dům je postaven na základech z kamene v kombinaci s betonem. Suterénní podlaží je převážně kamenné. Stropní konstrukce pravděpodobně betonové s rovnými podhledy. Zastřešení sedlovou střechou. Krytina pozinkovaný plech s nátěrem. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu s nátěrem. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Vnější omítky břizolitová, bez zateplení, soklový obklad kabřinec. Okna dřevěná eurookna. Vnější dveře dřevěné. Podlahy betonové, pochůzná vrstva 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, dům je užíván, s předpokladem udržovacích prací a rekonstrukcí.

Vedlejší stavba Garáž na pozemku p.č. 2837, postavená na hranici pozemku, sousedící se stavbou garáže na sousedním pozemku u sousedního rodinného domu (256/27), přístup vraty, zděná stavba zastřešená pultovou střechou, krytina plech. 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: 1919

Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva

Opotřebení: 60,00 %

Počet garáží: 0

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2

Technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Rekonstrukce stavby:

celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží			Konstr. výška	Zastavěná plocha	
1.PP			118,00 m <sup>2</sup>	2,30 m	35,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
sklady, sklepy, technické místnosti	70,00 m <sup>2</sup>	0,50	35,00 m <sup>2</sup>		
Užitná plocha celkem:			<b>35,00 m<sup>2</sup></b>		
1.NP			118,00 m <sup>2</sup>	2,90 m	77,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
byt v 1.NP 3+1	77,00 m <sup>2</sup>	1,00	77,00 m <sup>2</sup>		
Užitná plocha celkem:			<b>77,00 m<sup>2</sup></b>		
2.NP			118,00 m <sup>2</sup>	2,90 m	77,00 m <sup>2</sup>
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
byt v 2.NP 3+1	77,00 m <sup>2</sup>	1,00	77,00 m <sup>2</sup>		
Užitná plocha celkem:			<b>77,00 m<sup>2</sup></b>		

## Obestavěný prostor

1.PP	(118)*(2,30) =	271,40 m <sup>3</sup>
1.NP	(118)*(2,90) =	342,20 m <sup>3</sup>
2.NP	(118)*(2,90) =	342,20 m <sup>3</sup>
zastřešení	(118)*(3,3/2) =	194,70 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 150,50 m<sup>3</sup></b>

## POROVNÁVACÍ HODNOTA

**Rodinný dům Praha - Modřany, Dolnocholupická č.p. 260, č.o. 29, včetně pozemku p.č. 2837, p.č. 2838, katastrální území Modřany, 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 vytěžít indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

<b>Užitná plocha:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 150,50 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	584,00 m <sup>2</sup>

### 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. K zatáče

**Lokalita:** K zatáče 1739/11, Praha 12 - Modřany

**Popis:** Rodinný dům na adrese K zatáče 1739/11, Praha 12 s pěkným výhledem v klidné části Modřan. Tento cihlový dům s užitnou plochou 152 m<sup>2</sup> na pozemku 459 m<sup>2</sup> poskytuje komfortní bydlení. Dům se nachází ve vyhledávané rezidenční části Modřan, která kombinuje klid, zeleň a výbornou dostupnost do centra města, snadný přístup k cyklostezce podél Vltavy, kompletní občanskou vybavenost – školy, školky, obchody, restaurace a zdravotní služby jsou v dosahu, blízkost dětských hřišť, sportovních center a plaveckého bazénu. Dům disponuje pěti světlými pokoji - ložnice, pracovna, dětské pokoje. Dům postaven v 60.tých letech minulého století. Přízemí je připraveno k rekonstrukci. První patro bylo rekonstruováno před 15 lety a je plně funkční. Dům má sklep o rozloze 35 m<sup>2</sup> vhodný pro skladování či dílnu a půdu o rozloze 39 m<sup>2</sup> s dalším využitím, garáž (neprůchozí do domu) pro jedno auto a další možnost stání na pozemku. Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem s možností vytápění kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody je řešen dvěma elektrickými bojlerů, každý pro jedno podlaží. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.

**Dispozice:** 5+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 459,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 152,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-73841/2025-101 z 18.11.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ

0,96

K3 Poloha - Praha - Modřany

1,00

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1PP, 1NP, Podkroví

1,02

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, částečná rekonstrukce 2010

1,01

K6 Pozemek - o něco menší pozemek, zahrada

1,01

K7 Vedlejší stavby - garáž, zahrada

1,00

**Cena [Kč]**

**Užitná plocha**

**Jedn. cena**

**Celkový koef.**

**Upravená j. cena**

k 18.11.2025

[m<sup>2</sup>]

Kč/m<sup>2</sup>

Kc

[Kč/m<sup>2</sup>]

15 990 000

152,00

105 197

1,00

**105 197**



Zdroj: Kupní sml.:V-73841/2025-101 z 18.11.2025

### 2. Ke schodům

**Lokalita:** Ke schodům 1465/14, Praha 12 - Modřany

**Popis:** Rodinný dům na adrese Ke schodům 1465/14, Praha 12 je prostorný patrový cihlový dům s možností úprav dle svých představ, jelikož objekt se nachází ve stavu před rekonstrukcí. S užitnou plochou cca 192 m<sup>2</sup>, vhodný pro větší rodinu. V domě jsou nyní dva samostatné byty 2+1 a třetí 1+1 v podkroví. Dům zastřešen šikmou střechou, krytina pálená taška. Postaveno v roce 1945. Domem prochází centrální schodiště od sklepa až na půdu, která je upravena jako byt 1+1. Dům se nachází na pozemku o velikosti 965 m<sup>2</sup>, k dispozici velká zahrada.

**Dispozice:** 2+1, 2+1, 1+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 965,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 192,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-79551/2025-101 z 9.12.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha, 3 BJ	1,00
K3 Poloha - Praha - Modřany	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1PP, 1NP, podkroví	1,01
K5 Celkový stav - k rekonstrukci	1,05
K6 Pozemek - o něco větší pozemek, zahrada	0,96
K7 Vedlejší stavby - zahrada	1,01



Zdroj: Kupní sml.:V-79551/2025-101 z 9.12.2025

Cena [Kč] k 9.12.2025	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
22 103 401	192,00	115 122	1,03	<b>118 576</b>

**3. Benáčanova**

**Lokalita:** Benáčanova 1152/2, Praha 12 - Modřany

**Popis:** Rodinný dům na adrese Benáčanova 1152/2, Praha 12 s pozemkem o výměře 839 m<sup>2</sup> lze užívat pro soukromé bydlení i podnikatelské účely. Dům má dvě části, je přízemní, zastřešený plochou střechou, krytina plechová. Tento dům nabízí mnoho možností pro přestavbu dle potřeb a představ. V současné době jsou v domě dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 a 3+1, z nichž jedna prošla kompletní rekonstrukcí. Na pozemku se nacházejí dvě další budovy. Jedna z nich slouží jako letní kuchyň. Druhá budova je využívána jako dílna. Dále je zde menší garáž. Zahrada, která obklopuje dům, je pečlivě udržovaná.

**Dispozice:** 2+1, 3+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 839,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 171,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-79176/2025-101 z 8.12.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,99
K3 Poloha - Praha - Modřany	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1NP	1,03
K5 Celkový stav - k rekonstrukci, částečná rekonstrukce 1BJ	1,02
K6 Pozemek - o něco větší pozemek, zahrada	0,96
K7 Vedlejší stavby - garáž, dílna, zahrada	1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-79176/2025-101 z 8.12.2025

Cena [Kč] k 9.12.2025	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
18 900 000	171,00	110 526	1,00	<b>110 526</b>

**4. Do Čtvrti, Modřany, Praha 12,**

**Lokalita:** Do Čtvrti, Praha 12 - Modřany

**Popis:** Rodinný dům na adrese Do Čtvrti, Modřany, Praha 12, je rodinný dům v prestižní lokalitě Prahy. Tento patrový cihlový dům je ideální pro ty, kteří hledají prostorné bydlení s možností úprav dle svých představ, jelikož objekt se nachází ve stavu před rekonstrukcí. S užitnou plochou cca 200 m<sup>2</sup> dvěmi bytovými jednotkami, v každém patře 3+1. Dům je zastřešený stanovou střechou, je plně podsklepen, fasáda

břizolitová, okna plastová. Vhodný pro větší rodinu nebo pro ty, kteří preferují dostatek prostoru. Dům se nachází na pozemku o velikosti 516 m<sup>2</sup>, což umožňuje příjemné venkovní posezení. K dispozici je také garáž, která poskytuje komfortní parkování a úložný prostor. Další výhodou je sklep, garáž.

**Dispozice:** 2+1, 3+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 516,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1829671	0,90
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	1,01
K3 Poloha - Praha - Modřany	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1PP, 2NP, půda	1,00
K5 Celkový stav - k rekonstrukci	1,05
K6 Pozemek - o něco menší pozemek, zahrada	1,00
K7 Vedlejší stavby - garáž, zahrada	1,01



Zdroj: Valuo nabídka  
1829671, staženo 25.9.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.12.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
22 940 000	200,00	114 700	0,96	<b>110 112</b>

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. K zatačce											105 197,-
15 990 000,-	152	105 197,-	1,00	0,96	1,00	1,02	1,01	1,01	1,00	1,00	
2. Ke schodům											118 576,-
22 103 401,-	192	115 122,-	1,00	1,00	1,00	1,01	1,05	0,96	1,01	1,03	
3. Benáčanova											110 526,-
18 900 000,-	171	110 526,-	1,00	0,99	1,00	1,03	1,02	0,96	1,00	1,00	
4. Do Čtvrti, Modřany, Praha 12,											110 112,-
22 940 000,-	200	114 700,-	0,90	1,01	1,00	1,00	1,05	1,00	1,01	0,96	

#### 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	105 197 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	111 103 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	118 576 Kč/m <sup>2</sup>
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	3,59 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	4,32 %

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>111 103 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>20 998 467 Kč</b>

## 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 nemovitosti rodinného domu Praha - Modřany, Dolnocholupická č.p. 260, č.o. 29, na pozemku p.č. 2837, pozemek p.č. 2837, p.č. 2838, katastrální území Modřany, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha, obvyklá cena 21 000 000,- Kč. Oceňovaný je spoluvlastnický podíl id. 1/4 nemovité věci, čemuž odpovídá tržní hodnota nemovité věci: 5 250 000,- 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 954, katastrální území Modřany, 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 bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

### **Silné stránky**

- klidná lokalita, vedlejší ulice, s dostupností MHD, Vltavy
- dostupná občanská vybavenost
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- parkování v garáži, na vlastním pozemku
- za domem dvůr a zahrada

### **Slabé stránky**

- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací

**Obvyklá cena**

**5 250 000 Kč**

slovy: Pět milionů dvě stě padesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11

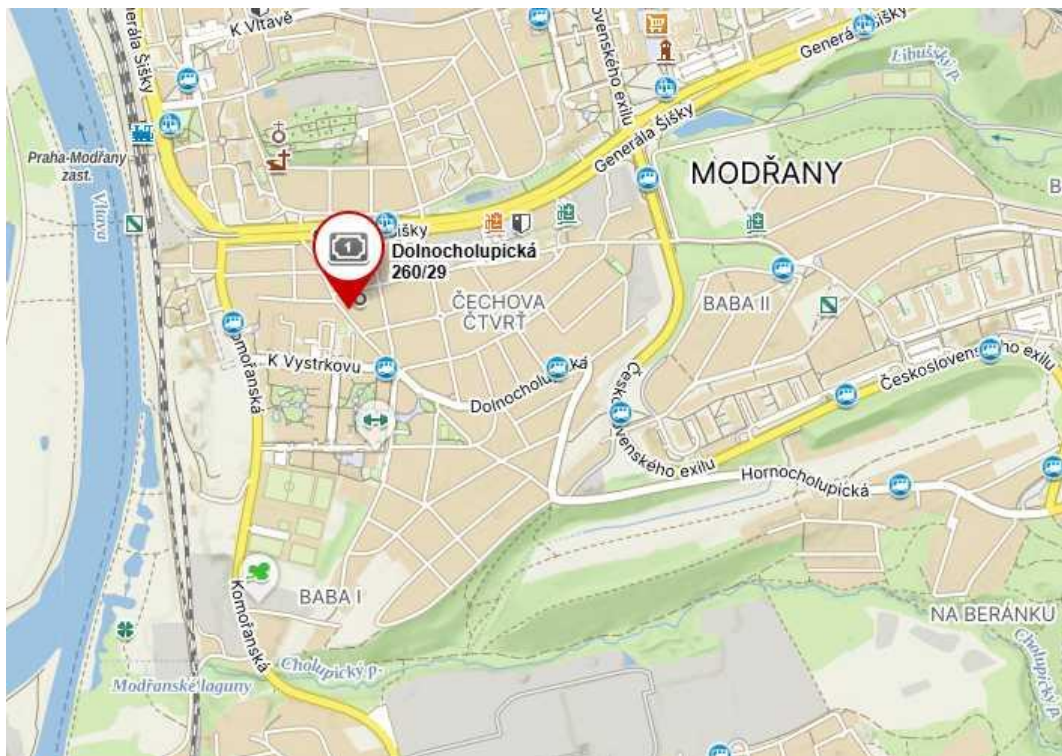
V Třebíči 01.06.2026

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



## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Situace umístění nemovitosti Dolnocholupická č.p. 260, č.o. 29, včetně pozemku p.č. 2837, p.č. 2838, katastrální území Modřany, obec Praha	1
Situace katastrální mapy umístění pozemku p.č. 2837, p.č. 2838, katastrální území Modřany, obec Praha	1
Výpis z LV 954 ze dne 16.5.2026, katastrální území Modřany	2
Záplavová mapa	1
Porovnávací nemovitosti	5
Certifikát odhadce	1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2026 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 954

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bauerová Jolana Ing., Letohradská 670/15, Holešovice, 17000 Praha 7	██████████	3/4
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/4

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2837	354	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Modřany, č.p. 260, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2837				
2838	230	zahrada		zemědělský půdní fond

**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 Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro

Šafránková Eliška, adresa neznámá

Povinnost k

Parcela: 2837, Parcela: 2838

Listina Usnesení soudu číslo deníku 2863/1950.

POLVZ:316/1974

Z-4900316/1974-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Věcné břemeno užívání**

doživotní užívání nemovitostí - sml. čl. IV

Oprávnění pro

Ferbrová Mileta, Dolnocholupická 260/29, Modřany, 14300

Praha 4, RČ/IČO: ██████████

Šafránek Josef, Dolnocholupická 260/29, Modřany, 14300

Praha 4, RČ/IČO: ██████████

Povinnost k

Parcela: 2837, Parcela: 2838

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.12.2013.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-71785/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

Plomby a upozornění

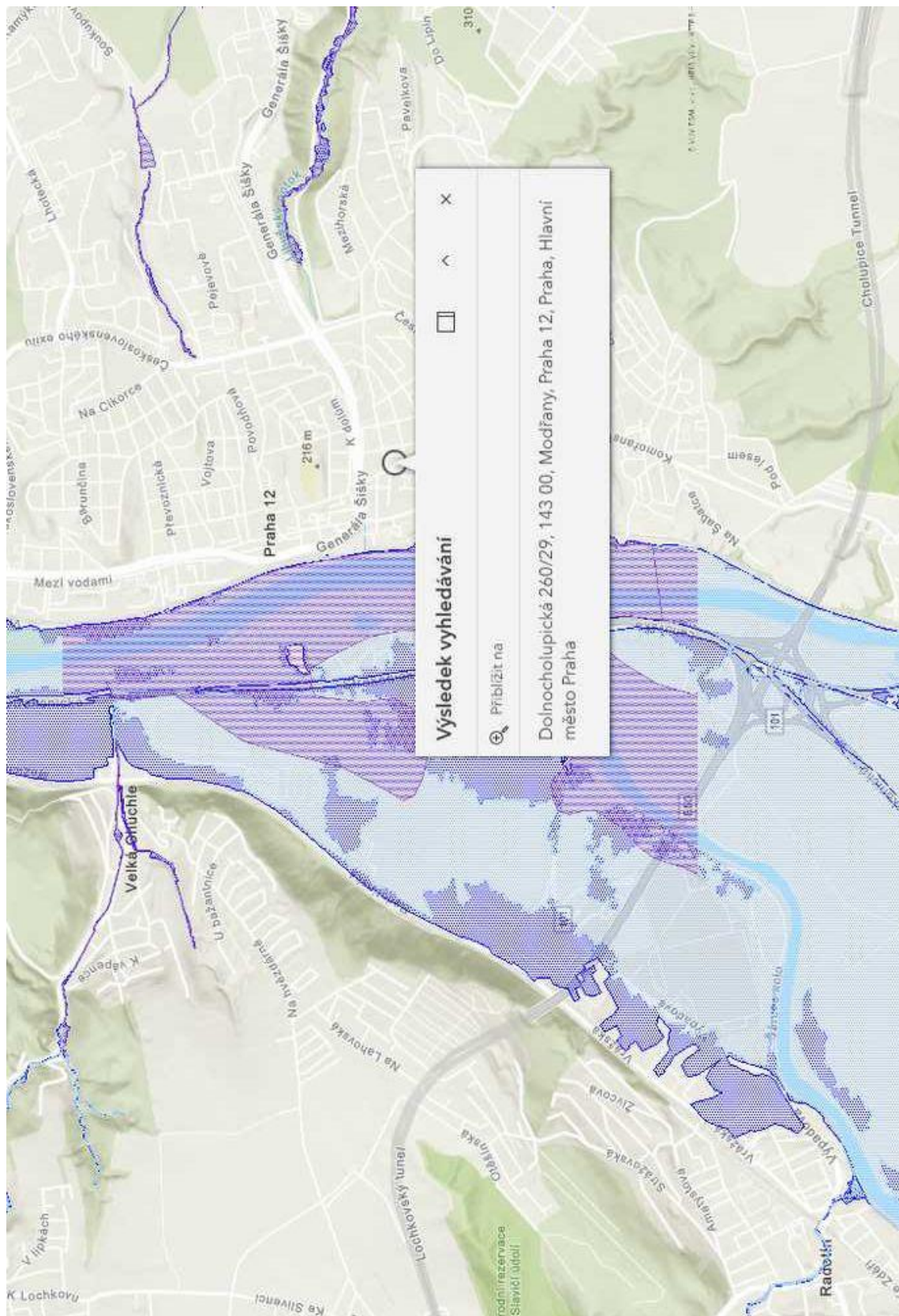
Číslo řízení	Vztah k
<b>o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení</b>	
ZDŘ-1547/2023-101	Parcela: 2837
	Parcela: 2838

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

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

strana 1





podání: **18.11.2025**  
cena: **15 990 000 Kč**

Kupní sml.: **V-73841/2025-101 (LISTINY)**

Listina ID: **94629049010**

LV: **214** k.ú.: **728616**

		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b>	budova bez č.p., Praha 12, Praha 4 (garáž)	27 m <sup>2</sup>	28 173	
				819 239
<b>PARCELA:</b>	2428/3 (zast. plocha a nádv.), kú: Modřany	27 m <sup>2</sup>	2 169	
<b>STAVBA:</b>	K zatáčky 1739/11, Praha 12, Praha 4 (rodinný dům)	152 m <sup>2</sup>	98 817	
				14 710 671
<b>PARCELA:</b>	2428/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Modřany	112 m <sup>2</sup>	2 169	
<b>PARCELA:</b>	2428/1 (zahradka), kú: Modřany	301 m <sup>2</sup>	1 437	432 513
<b>PARCELA:</b>	2427/4 (ostatní plochy), kú: Modřany	19 m <sup>2</sup>	1 451	27 577



#### Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1960
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	2
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	146 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	112 m <sup>2</sup>
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově

Rodinný dům na adrese K zatáčky 1739/11, Praha 12 s pěkným výhledem v klidné části Modřan. Tento cihlový dům s užitnou plochou 152 m<sup>2</sup> na pozemku 459 m<sup>2</sup> poskytuje komfortní bydlení. Dům se nachází ve vyhledávané rezidenční části Modřan, která kombinuje klid, zeleň a výbornou dostupnost do centra města, snadný přístup k cyklostezce podél Vltavy, kompletní občanskou vybavenost – školy, školky, obchody, restaurace a zdravotní služby jsou v dosahu, blízkost dětských hřišť, sportovních center a plaveckého bazénu. Dům disponuje pěti světlými pokoji - ložnice, pracovna, dětské pokoje. Dům postaven v 60.tých letech minulého století. Přízemí je připraveno k rekonstrukci. První patro bylo rekonstruováno před 15 lety a je plně funkční. Dům má sklep o rozloze 35 m<sup>2</sup> vhodný pro skladování či dílnu a půdu o rozloze 39 m<sup>2</sup> s dalším využitím, garáž (neprůchozí do domu) pro jedno auto a další možnost stání na pozemku. Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem s možností vytápění kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody je řešen dvěma elektrickými bojler, každý pro jedno podlaží. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.

podání: **9.12.2025**  
cena: **22 103 401 Kč**

Kupní sml.: **V-79551/2025-101 (LISTINY)**  
Listina ID: **95010237010**  
LV: **18007** k.ú.: **728616**

		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b>	Ke schodům 1465/14, Praha 12, Praha 4 (rodinný dům)	162 m <sup>2</sup>	124 912	
				20 575 817
<b>PARCELA:</b>	1504 (zast. plocha a nádva.), kú: Modřany	124 m <sup>2</sup>	2 742	
<b>PARCELA:</b>	1505/1 (zahrada), kú: Modřany	841 m <sup>2</sup>	1 816	1 527 583



#### Informace o stavbě:

Konstrukce:	<b>Cihla, smíšené.</b>
Dokončení stavby:	<b>1945</b>
Typ stavby:	<b>budova s č.p.</b>
Způsob využití:	<b>rodinný dům</b>
Počet jednotek:	<b>1</b>
Počet podlaží:	<b>2</b>
Podlahová plocha (odhad):	<b>162 m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha:	<b>124 m<sup>2</sup></b>
Je výtah?:	<b>ne</b>
Způsob vytápění:	<b>Centr. v budově</b>

Rodinný dům na adrese Ke schodům 1465/14, Praha 12 je prostorný patrový cihlový dům s možností úprav dle svých představ, jelikož objekt se nachází ve stavu před rekonstrukcí. S užitnou plochou cca 192 m<sup>2</sup>, vhodný pro větší rodinu. V domě jsou nyní dva samostatné byty 2+1 a třetí 1+1 v podkroví. Dům zastřešen šikmou střešou, krytina pálená taška. Postaveno v roce 1945. Domem prochází centrální schodiště od sklepa až na půdu, která je upravena jako byt 1+1. Dům se nachází na pozemku o velikosti 965 m<sup>2</sup>, k dispozici velká zahrada.

podání: **8.12.2025**  
cena: **18 900 000 Kč**

Kupní sml.: **V-79176/2025-101 (LISTINY)**

Listina ID: **94988664010**

LV: **1654** k.ú.: **728616**

		Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
<b>STAVBA:</b>	Benáčanova 1152/2, Praha 12, Praha 4 (rodinný dům)	171 m <sup>2</sup>	147 125	
				17 648 457
<b>PARCELA:</b>	3172 (zast. plocha a nádva.), kú: Modřany	254 m <sup>2</sup>	3 229	
<b>PARCELA:</b>	3173 (zahrada), kú: Modřany	585 m <sup>2</sup>	2 139	1 251 543



Rodinný dům na adrese Benáčanova 1152/2, Praha 12 s pozemkem o výměře 839 m<sup>2</sup> lze užívat pro soukromé bydlení i podnikatelské účely. Dům má dvě části, je přízemní, zastřešený plochou střechou, krytina plechová. Tento dům nabízí mnoho možností pro přestavbu dle potřeb a představ. V současné době jsou v domě dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 a 3+1, z nichž jedna prošla kompletní rekonstrukcí. Na pozemku se nacházejí dvě další budovy. Jedna z nich slouží jako letní kuchyň. Druhá budova je využívána jako dílna. Dále je zde menší garáž. Zahrada, která obklopuje dům, je pečlivě udržovaná.



## Prodej domu

200 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Do Čtvrť, Modřany, Praha 12, Hlavní město  
Praha, Praha, 14300, Česká republika



Detail nabídky  
#1829671



**Typ nemovitosti:** dům

**Celkem podlaží:**

**Podlahová plocha:** 200 m<sup>2</sup>

**Příslušenství:** Nic

**Dispozice:**

**Stav:** průměrný

**Plocha pozemku:** 516 m<sup>2</sup>

**GPS:** 50.014950, 14.412536

### Popis nemovitosti

Dovolují si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům v prestižní lokalitě Prahy. Tento patrový cihlový dům je ideální pro ty, kteří hledají prostorné bydlení s možností úprav dle svých představ, jelikož objekt se nachází ve stavu před rekonstrukcí. S užitnou plochou cca 200 m<sup>2</sup> a pěti a více pokoji je tento dům vhodný pro větší rodinu nebo pro ty, kteří preferují dostatek prostoru. V domě jsou nyní dva samostatné byty 2+1 a třetí 1+1 v podkroví. Lze rozdělit na tři byty nebo přestavbou či novou výstavbou i 4-6 jednotek. Dům se nachází na pozemku o velikosti 516 m<sup>2</sup>, což umožňuje příjemné venkovní posezení nebo úpravu zahrady dle Vašich přání. K dispozici je také garáž, která poskytuje komfortní parkování a úložný prostor. Další výhodou je sklep, garáž. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky prosím volejte. RK prosím nevolat.



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.06.2026

valuo

## Prodej domu

200 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Do Čtvrťi, Modřany, Praha 12, Hlavní město  
Praha, Praha, 14300, Česká republika



### Detail nabídky

#1829671

### Cenová historie 09.09.2025 - 25.09.2025 (15 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	25.09.2025 (po 16 d.)	22 940 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	09.09.2025	22 940 000 Kč za nemovitost	

### Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
<b>22 940 000 Kč</b> 114 700 Kč/m <sup>2</sup>	<b>-6.00 %</b> tj. -1 376 400 Kč/m <sup>2</sup>	<b>21 563 600 Kč</b> 107 818 Kč/m <sup>2</sup>



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.06.2026

valuo



**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

