

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-09

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Hovorčovice, Hlavní č.p. 71, na pozemku p.č. st. 80/1, pozemek p.č. st. 80/1, p.č. st. 80/2, p.č. st. 1198, p.č. 77/10 (LV 272), katastrální území Hovorčovice, obec Hovorčovice, okres Praha - východ, kraj Středočeský

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Hovorčovice

Katastrální území: Hovorčovice [646 385]

Adresa: Hlavní 71, 250 64 Hovorčovice

Pozemky: p. č. 80/1, zastavěná plocha a nádvoří, 139 m²

p. č. 80/2, zastavěná plocha a nádvoří, 34 m²

p. č. 1198, zastavěná plocha a nádvoří, 18 m²

p. č. 77/10, zahrada, 459 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 71

Ostatní stavby: kůlna na pozemku p.č. st. 80/2, sklad na pozemku p.č. st. 1198



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

11 350 000 Kč

(slovy: jedenáct milionů tři sta 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: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 20, z toho 6 příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 05.01.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 14.01.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 272, podíl: 1 / 8

Jan Toman, Frýdecká 441, 199 00 Praha 9, LV: 272, podíl: 7 / 8

Místopis

Hovorčovice jsou obec ve Středočeském kraji, ležící v okrese Praha-východ. Nacházejí se těsně u hranic Prahy, asi 12 km severovýchodně od jejího centra a přibližně 11 km od Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi. Obcí protéká Hovorčovický potok a území se rozkládá v rovinaté, mírně zvlněné krajině Polabské tabule. Sousední obce: Měšice, Líbeznice, Veleň, Bořanovice. Krajina je převážně zemědělská, vhodná pro cykloturistiku i pěší výlety. Obcí prochází cyklotrasa. Hovorčovice leží při hlavní komunikaci mezi Prahou–Čakovicemi/Třeboradicemi a Měšicemi–Líbeznicemi. Díky tomu obec nabízí rychlé napojení na Prahu, dobré spojení směrem na Brandýs nad Labem a dále na Mělník. Hovorčovice mají velmi dobré železniční spojení s Prahou. Vlaky zajišťují rychlé spojení na pražskou dopravní síť i do okolních měst. Z hlediska občanské vybavenosti je zde mateřská i základní škola (1. a 2. stupeň), pošta, knihovna, restaurace, potraviny, Sportovní a dětské hřiště. V obci působí obecní policie. Z hlediska technické vybavenosti je zde elektřina, vodovod, kanalizace s napojením na čistírnu odpadních vod, obec je plně plynofikovaná.

Objekt rodinného domu Hovorčovice, Hlavní 71 je situován po západní straně komunikace II/2438, p.č. 105/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5. Kolem této komunikace je veden chodník p.č. 105/3 a p.č. 77/12 obě - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25064 Hovorčovice. Jedná se o hlavní průjezdní komunikaci obce ve směru Třeboradice – Líbeznice a Měšice. Dům je situován jako řadový krajní, při uličním pohledu má vpravo souseda, vlevo jsou vrata přístupu na pozemek a vjezd do dvora. Vedle vrat jsou vedlejší stavby, kůlna. Západně za domem navazuje dvůr a zahrada. Při severní hranici pozemku dvora je kůlna. Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem jsou oploceny. Lze konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn.

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 type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input 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:	okrajová část - zastavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input 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:

105/1	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
105/3	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25064 Hovorčovice
77/12	Obec Hovorčovice, Revoluční 33, 25064 Hovorčovice

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 80/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 139 m², součástí je rodinný dům Hovorčovice č.p. 71, pozemek p.č. st.80/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, pozemek p.č. st. 1198 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, pozemek p.č. 77/10 – zahrada o výměře 459 m², vše LV 272, v katastrálním území 646385 Hovorčovice, obec 538230 Hovorčovice, okres CZ0209 Praha-východ, kraj Středočeský.

Rodinný dům Hovorčovice, Hlavní 71 je postaven jako řadový krajní, při uličním pohledu má vpravo souseda, vlevo jsou vrata přístupu na pozemek a vjezd do dvora. Vedle vrat jsou vedlejší stavby, kůlna. Západně za domem navazuje dvůr a zahrada. Při severní hranici pozemku dvora je kůlna. Rodinný dům je postaven v uliční čáře ulice Hlavní. Dům má 1.NP a částečně 2.NP, kde je v uličním pohledu vikýř nad polovinou střešní roviny. Zastřešení je sedlovou střechou. Prostor pod střechou je částečně využitý pro podkrovní místnosti. V domě je dispozice 6+1, obytná plocha 150 m². Zastavěná plocha 106 m². Je zavedena elektřina, plyn, vodovod, odpady svedeny do kanalizace, je zde i vlastní studna.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný v 70.tých letech minulého století. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, krytina pálená taška a plech. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnější, fasádní vápenné dvouvrstvé, bez zateplení. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace, plyn. Okna plynová s vnitřními žaluziemi. Vnější dveře plastové. Kuchyně a sociální zařízení standardní vybavení.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav udržovaný s předpokladem rekonstrukcí.

Vedlejší stavby:

- 1) kůlna na pozemku p.č. st. 80/2 - kůlna o zastavěné ploše 34 m², je zděné konstrukce, zastřešená pultovou střechou, krytina vlnitý eternit.
- 2) sklad na pozemku p.č. st. 1198 - sklad o zastavěné ploše 18 m², je zděné konstrukce, zastřešená pultovou střechou, krytina vlnitý eternit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

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

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1970
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Opotřebení:	55,00 %
Počet garáží:	0
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 2
Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2010
	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží				Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP			106,00 m ²	3,00 m	80,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			80,00 m²		
2.NP			106,00 m ²	2,75 m	70,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			70,00 m²		

Obestavěný prostor

1.NP		$(106) \cdot (3,00) =$	318,00 m ³
2.NP včetně zastřešení		$(106) \cdot (1,0 + 3,5/5) + (5,0 \cdot 2,5 \cdot 3,0/2) =$	198,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			516,95 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Hovorčovice, Hlavní č.p. 71, včetně součástí a příslušenství a pozemků p.č. st. 80/1, p.č. st. 80/2, p.č. st. 1198, p.č. 77/10, k.ú. a obec Hovorčovice

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. 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:	150,00 m ²
Obestavěný prostor:	516,95 m ³
Zastavěná plocha:	106,00 m ²
Výměra pozemku:	650,00 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 možnosti parkování a existenci vedlejších staveb 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:

Název:	Březiněveská 704, Hovorčovice			
Lokalita:	Březiněveská 704, Hovorčovice, okres Praha-východ			
Popis:	Dům Březiněveská 704, Hovorčovice, okr. Praha-východ je o dispozici domu 5+kk, plocha 163 m ² . Celková plocha pozemku 558 m ² (z toho zastavěná plocha domu 92 m ²). Jedná se o zděný rodinný dům z roku 2006, který je v udržovaném stavu. Dům má 1.NP a podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami ve štítu. Je samostatně stojící na pozemku, obklopený zahradou. Ve štítu je z podkrovních pokojů přístupný balkon. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě- elektřinu, plyn, městský vodovod, kanalizace a internet. Dům je vytápěn krbovou vložkou s výměníkem, která je napojena do systému ústředního topení. Na pozemku až čtyři parkovací místa, nádoba na dešťovou vodu (10m ³), sklokeramický bazén, závlahy, cihelna dlažba (klinker), ručně kovaný plot. V dosahu několika minut pěší chůze najdete obchod, restaurace ,sportovní zařízení ,školu, školku, autobusovou zastávku a vlakovou zastávku. Centrum Prahy je autem dostupné za 20 minut.			
Podlaží:	2			
Dispozice:	5+kk			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	558,00 m ²			
Užitná plocha:	163,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-15558/2024-209		1,01		
K2 Velikosti objektu - o něco větší užitná plocha, 1 BJ		1,01		
K3 Poloha - stejná obec, dostupnost Prahy		1,00		
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, krb s výměníkem		0,98		
K5 Celkový stav - RD se zázemím, kolaudace 2006, udržovaný stav		0,97		
K6 Vliv pozemku - pozemek 558 m ² , zahrada		1,01		
K7 Parkování - vjezd na pozemek až 4 parkovací místa		0,99		
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 16.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc
	12 950 000	163,00	79 448	0,97
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				77 065



Zdroj: V-15558/2024-209
z 16.12.2024

Název:	Na bahnech 574/21, Čakovice			
Lokalita:	Na bahnech 574/21, Praha-Čakovice, Praha 9			
Popis:	Rodinný dům Na bahnech 574/21, Praha-Čakovice, Praha 9 je levá část dvojdomku s 1.NP a částečným 2.NP/podkrovím. Samotný dům je o dispozici 5+1, disponuje obytnou plochou 141 m ² a pozemkem o rozloze 403 m ² . Dům je na čtvercovém půdorysu s přístavbou vstupu – předsíně, kde je ze 2.NP přístupná terasa. Zastřešení sedlovou střechou s velkým vikýřem tvořícím částečné 2.NP, střešní krytina pálená taška. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, vyměněna okna, střešní krytina a provedeny střešní okna. Dům je zděný, je zateplený, fasádní omítka tepelně izolační. K domu patří dvůr, kde jsou kůlny a dále je zde zahrada.			
Podlaží:	2			
Dispozice:	5+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	403,00 m ²			
Užitná plocha:	141,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-4889/2025-101	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ	0,99
K3 Poloha - sousední obec, okraj Prahy	0,97
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory	1,00
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci, zateplen	0,98
K6 Vliv pozemku - pozemek 403 m2, zahrada	1,02
K7 Parkování - vjezd na pozemek, dvůr	1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-4889/2025-101 z 24.1.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 000 000	141,00	70 922	0,96	68 085

Název: Javorová 328, Měšice

Lokalita: Javorová 328, Měšice, okres Praha-východ

Popis: Rodinný dům Javorová 328, Měšice, okr. Praha-východ je postavený jako řadový vnitřní s dispozicí 4+kk s terasou a zahradou. Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený dům z r. 2001, druhé podlaží jsou podkrovní místnosti. . Obvodové stěny z cihel Wienerberger, střecha sedlová s dřevěnými krovky a betonovými taškami Beta. Zastavěná plocha a nádvoří 132 m², předzahrádka (parkovací stání pro dva vozy), zahrada za domem částečně okrasná a částečně terasa s pergolou. Celková obytná plocha 116 m². Dispozice: I.NP obývací pokoj + kuchyňský kout + předsíň + wc s umývánkem + technická místnost, II.NP 3x ložnice + koupelna s vanou a wc. IS: Elektrina, plyn, vodovod veřejný, kanalizace. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kombi kotel. Na zahradě jímka na dešťovou vodu. Interier: podlahy jsou v kombinaci dlažby a plovoucích podlah, kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, dubové schodiště, okna Rehau s dvouskly a střešní okna Vellux. Klidné bydlení s dostupností Prahy.

Podlaží: 2

Dispozice: 4+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 432,00 m²

Užitná plocha: 116,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-4650/2025-209	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ	0,96
K3 Poloha - sousední obec, obdobná dostupnost Prahy	0,99
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plynový kotel	1,00
K5 Celkový stav - RD se zázemím, kolaudace 2001, udržovaný stav	0,93
K6 Vliv pozemku - pozemek 432 m2, zahrada	1,02
K7 Parkování - parkování na předzahrádce	1,02



Zdroj: Kupní sml.:V-4650/2025-209 z 14.4.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.4.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 990 000	116,00	86 121	0,92	79 231

Název: Ke hřišti 120, Veleň, Mírovice

Lokalita: Ke hřišti 120, Veleň, Mírovice, Praha-východ

Popis: Řadový rodinný dům na adrese Ke hřišti 120, Veleň, Mírovice, Praha-východ je dvoupodlažní rodinný dům se zahradou, garáží a potenciálem k úpravám ve vyhledávané lokalitě Veleň u Prahy, na dosah metropole, přesto v klidném prostředí. Dům z konce 70. let nabízí podlahovou plochu 130m² a sklep o velikosti 18 m². Nachází se v dobrém technickém stavu, většina prvků je v původním provedení. Plechová střecha je již novější. K dispozici je i přístavba prosklené, zastřešené verandy. Pozemek o

celkové výměře 693m². Přední část parcely je navíc doplněna samostatně přístupnou garáží s vlastním vjezdem přímo z ulice, která sloužila i jako dílna. Nezkolaudovaná vedlejší stavba navazující na garáž poskytuje další krytý prostor. Dům je připojen na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění je možné buď plynovým kotlem, nebo alternativně elektrokotlem, ohřev vody zajišťuje bojler umístěný v koupelně. Obec Veleň patří k dynamicky se rozvíjejícím lokalitám s výborným zázemím pro rodinné bydlení. Nachází se zde základní i mateřská škola, knihovna, obchod a aktivní občanský život.

Podlaží: 2
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 693,00 m²
Užitná plocha: 139,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1765234 0,95
 K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ 0,99
 K3 Poloha - sousední obec, obdobná dostupnost Prahy 0,99
 K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plynový kotel, elektrokotel 0,99
 K5 Celkový stav - RD se zázemím, užíván od 1970, udržovaný 1,00
 K6 Vliv pozemku - pozemek 693 m², zahrada 1,00
 K7 Parkování - parkování v garáži 0,99



Zdroj: Valuo nabídka 1765234, staženo 3.9.2025

Cena [Kč] k 3.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 999 900	139,00	86 330	0,91	78 560

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	68 085 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 735 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	79 231 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	7,79 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,92 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	75 735 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	150,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 360 250 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/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Hovorčovice, Hlavní č.p. 71, na pozemku p.č. st. 80/1, pozemek p.č. st. 80/1, p.č. st. 80/2, p.č. st. 1198, p.č. 77/10 (LV 272), katastrální území Hovorčovice, obec Hovorčovice, okres Praha - východ, kraj Středočeský: 11,35 mil.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 272, katastrální území Hovorčovice, obec Hovorčovice, okres Praha - východ, kraj Středočeský.

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 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- dojezdová vzdálenost a dostupnost Prahy
- základní občanská vybavenost v obci
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- pozemek zahrady u domu
- parkování na vlastním pozemku, vjezd

Slabé stránky

- poloha nemovitosti u hlavní průjezdní komunikace
- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací

Obvyklá cena
11 350 000 Kč

slovy: Jedenáct milionů tři sta padesát tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

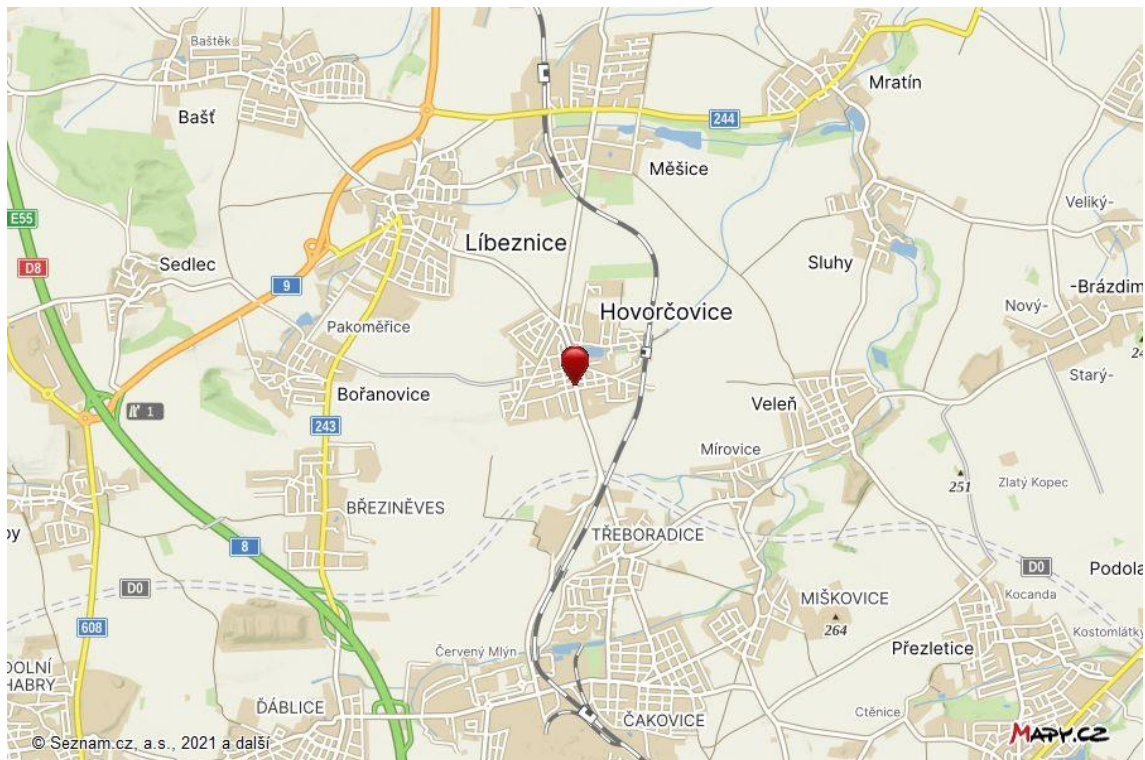
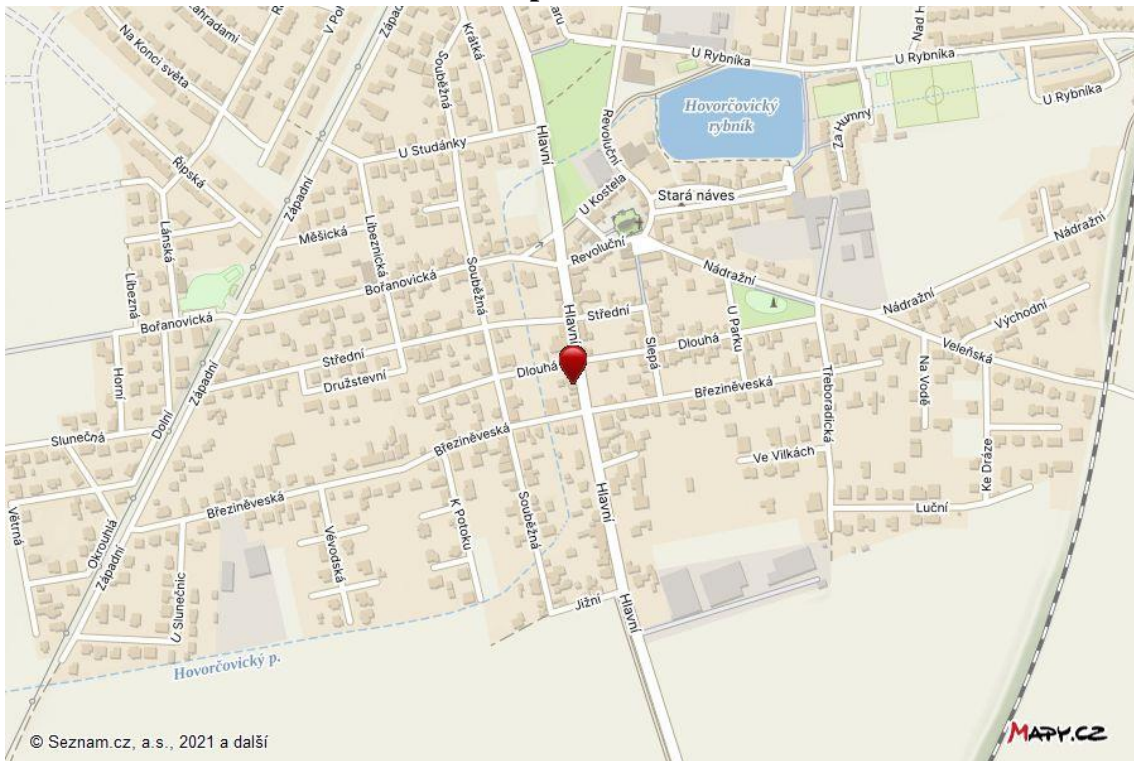
<u>Přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 80/1, p.č. st. 80/2, p.č. st. 1198, p.č. 77/10 (LV 272), katastrální území Hovorčovice, obec Hovorčovice, okres Praha - východ, kraj Středočeský	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 80/1, p.č. st. 80/2, p.č. st. 1198, p.č. 77/10 (LV 272), katastrální území a obec Hovorčovice	1
Výpis z LV 272, katastrální území Hovorčovice	2
Porovnávací nemovitosti	4
Fotodokumentace	1
Cerifikát odhadce	1

V Třebíči 14.01.2026

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



Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 12:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538230 Hovorčovice

Kat.území: 646385 Hovorčovice

List vlastnictví: 272

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/8
Toman Jan, Frýdecká 441, Letňany, 19900 Praha 9		7/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	80/1	139	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hovorčovice, č.p. 71, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80/1					
St.	80/2	34	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80/2					
St.	1198	18	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1198					
	77/10	459	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 16:08:05. Zápis proveden dne 10.06.2025.

Pro: Toman Jan, Frýdecká 441, Letňany, 19900 Praha 9

V-6082/2025-209

RČ/IČO: [REDAKCE]

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Praha-východ č.j. 22 D-299/2025 -99 ze dne 15.07.2025. Právní moc ke dni 15.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 16:49:17. Zápis proveden dne 25.07.2025.

Pro: Toman Jan, Frýdecká 441, Letňany, 19900 Praha 9

V-9365/2025-209

RČ/IČO: [REDAKCE]

- o Smlouva kupní ze dne 02.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025 14:04:02. Zápis proveden dne 05.11.2025.

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

V-13206/2025-209

RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 12:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538230 Hovorčovice

Kat.území: 646385 Hovorčovice

List vlastnictví: 272

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
77/10	20100	459

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

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

Vyhotoveno: 06.11.2025 12:59:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

podání: 24.1.2025
cena: 10 000 000 Kč

Kupní sml.: V-4889/2025-101 (LISTINY)
Listina ID: 88832572010
LV: 2598 k.ú.: 731561

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Na bahnech 574/21, Praha-Čakovice, Praha 9 (rodinný dům)	141 m ²	122 766	9 549 736
PARCELA: 487 (zast. plocha a nádva), kú: Čakovice	139 m ²	6 879	
PARCELA: 488 (zahradka), kú: Čakovice	264 m ²	1 706	450 264

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1947
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	1
Podlahová plocha (odhad):	70 m ²
Zastavěná plocha:	107 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům Na bahnech 574/21, Praha-Čakovice, Praha 9 je levá část dvojdomku s 1.NP a částečným 2.NP/podkrovím. Samotný dům je o dispozici 5+1, disponuje obytnou plochou 141 m² a pozemkem o rozloze 403 m². Dům je na čtvercovém půdorysu s přístavbou vstupu – předsíně, kde je ze 2.NP přístupná terasa. Zastřešení sedlovou střechou s velkým vikýřem tvořícím částečné 2.NP, střešní krytina pálená taška. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, vyměněna okna, střešní krytina a provedeny střešní okna. Dům je zděný, je zateplený, fasádní omítka tepelně izolační. K domu patří dvůr, kde jsou kůlny a dále je zde zahrada.

podání: 14.4.2025
cena: 9 990 000 Kč

Kupní sml.: V-4650/2025-209 (LISTINY)
Listina ID: 90262397010
LV: 554 k.ú.: 693448

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Javorová 328, Měšice, okr. Praha-východ (rodinný dům)	88 m ²	88 896	9 494 886
PARCELA: st.503 (zast. plocha a nád.), kú: Měšice u Prahy	132 m ²	12 667	
PARCELA: 127/77 (zahrada), kú: Měšice u Prahy	300 m ²	1 650	495 114

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšená.
Dokončení stavby:	2001
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	88 m ²
Zastavěná plocha:	67 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Dálkové

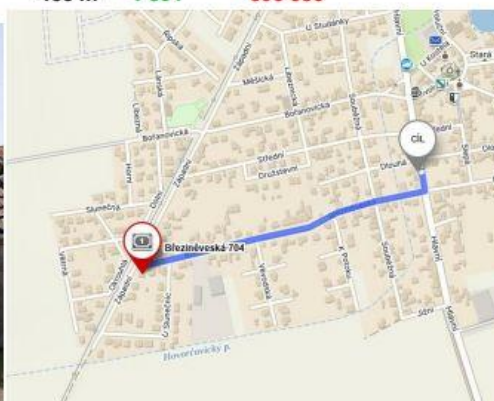


Rodinný dům Javorová 328, Měšice, okr. Praha-východ je postavený jako řadový vnitřní s dispozicí 4+kk s terasou a zahradou. Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený dům z r. 2001, druhé podlaží jsou podkrovní místnosti. Obvodové stěny z cihel Wienerberger, střeška sedlová s dřevěnými krovy a betonovými taškami Beta. Zastavěná plocha a nádvoří 132 m², předzahrádka (parkovací stání pro dva vozy), zahrada za domem částečně okrasná a částečně terasa s pergolou. Celková obytná plocha 106 m². Dispozice: I.NP obývací pokoj + kuchyňský kout + předsíň + wc s umyvátkem + technická místnost, II.NP 3x ložnice + koupelna s vanou a wc. IS: Elektřina, plyn, vodovod veřejný, kanalizace. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kombi kotel. Na zahradě jímka na dešťovou vodu. Interier: podlahy jsou v kombinaci dlažby a plovoucích podlah, kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, dubové schodiště, okna Rehau s dvouskly a střešní okna Vellux. Klidné bydlení s dostupností Prahy.

podání: 16.12.2024
cena: 12 950 000 Kč

Kupní sml.: V-15558/2024-209 (LISTINY)
Listina ID: 88309220010
LV: 1415 k.ú.: 646385

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Březiněveská 704, Hovorčovice, okr. Praha-východ (rodinný dům)	163 m ²	70 091	12 343 614
PARCELA: st.773 (zast. plocha a nádva.), kú: Hovorčovice	92 m ²	9 988	
PARCELA: 74/194 (zahradu), kú: Hovorčovice	466 m ²	1 301	606 386



Dům Březiněveská 704, Hovorčovice, okr. Praha-východ je o dispozici domu 5+kk, plocha 163 m². Celková plocha pozemku 558 m² (z toho zastavěná plocha domu 92 m²). Jedná se o zděný rodinný dům z roku 2006, který je v udržovaném stavu. Dům má 1.NP a podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami ve štítu. Je samostatně stojící na pozemku, obklopený zahradou. Ve štítu je z podkrovních pokojů přístupný balkon. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě- elektřinu, plyn, městský vodovod, kanalizace a internet. Dům je vytápěn krbovou vložkou s výměníkem, která je napojena do systému ústředního topení. Na pozemku až čtyři parkovací místa, nádoba na dešťovou vodu (10m³), sklokeramický bazén, závlahy, cihelna dlažba (klinker), ručně kovaný plot. V dosahu několika minut pěší chůze najdete obchod, restaurace, sportovní zařízení, školu, školku, autobusovou zastávku a vlakovou zastávku. Centrum Prahy je autem dostupné za 20 minut.

Prodej domu

130 m²

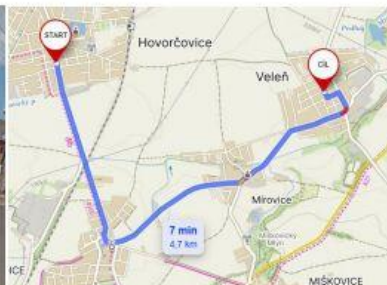
Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Ke hřišti 120, Veleň, Mírovce, Praha-východ,
Středočeský kraj, Střední Čechy, 25063, Česká
republika



Detail nabídky
#1765234



Řadový rodinný dům na adrese Ke hřišti 120, Veleň, Mírovce, Praha-východ je dvoupodlažní rodinný dům se zahradou, garáží a potenciálem k úpravám ve vyhledávané lokalitě Veleň u Prahy, na dosah metropole, přesto v klidném prostředí. Dům z konce 70. let nabízí podlahovou plochu 130m² a sklep o velikosti 18 m². Nachází se v dobrém technickém stavu, většina prvků je v původním provedení. Plechová střecha je již novější. K dispozici je i přístavba prosklené, zastřešené verandy. Pozemek o celkové výměře 693m². Přední část parcely je navíc doplněna samostatně přístupnou garáží s vlastním vjezdem přímo z ulice, která sloužila i jako dílna. Nezkolaudovaná vedlejší stavba navazující na garáž poskytuje další krytý prostor. Dům je připojen na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění je možné buď plynovým kotlem, nebo alternativně elektrokotlem, ohřev vody zajišťuje bojler umístěný v koupelně. Obec Veleň patří k dynamicky se rozvíjejícím lokalitám s výborným zázemím pro rodinné bydlení. Nachází se zde základní i mateřská škola, knihovna, obchod a aktivní občanský život.

Cenová historie 29.05.2025 - 03.09.2025 (97 d.)

	Zaznamenáno	Cena
+ Stažení inzerátu	03.09.2025 (po 97 d.)	11 999 900 Kč
+ Vytvoření inzerátu	29.05.2025	11 999 900 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu; včetně provize, včetně právního servisu





**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