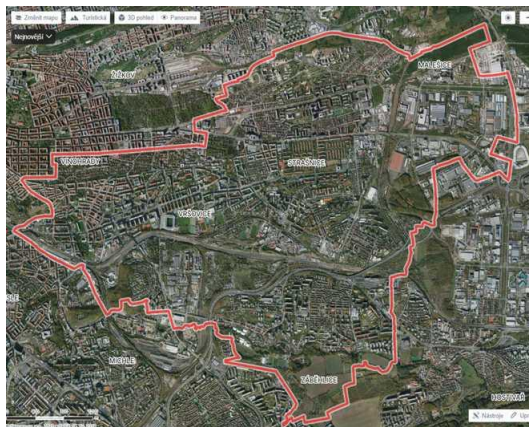


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky 048441/2023

Znalecký posudek je podaný v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu ocenění znaleckého posudku

obecní byty o velikosti 1+1, 2+1, 3+1 ve svěřené správě Městské části Praha 10

Znalec: Jaroslav Látal
Budečská 824/30
120 00 Praha 2
číslo posudku v evidenci znalce: 4008-10/2023

Zadavatel: **Městská část Praha 10**
IČ 00063941
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10
číslo jednací zadavatele: O2/80/2023/0006

Stanovení tržního nájemného na 1 m2 podlahové plochy bytu považovaného za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě

předmět nájmu / lokace	Malešice	Strašnice	Záběhlice	Michle	Vršovice	Vinohrady
1+1	340 Kč	350 Kč	300 Kč	380 Kč	400 Kč	400 Kč
2+1	280 Kč	320 Kč	300 Kč	350 Kč	350 Kč	350 Kč
3+1	250 Kč	290 Kč	260 Kč	280 Kč	300 Kč	350 Kč

Stanovení tržního nájemného považovaného za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě v souladu s § 6 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb..

lokace / předmět nájmu	byt 1+1, 30 – 45 m ²	byt 2+1, 45 – 65 m ²	byt 3+1, 65 – 90 m ²
Malešice	12 700 Kč	15 400 Kč	19 300 Kč
Strašnice	13 100 Kč	17 600 Kč	22 400 Kč
Záběhlice	11 200 Kč	16 500 Kč	20 100 Kč
Michle	14 200 Kč	19 250 Kč	21 700 Kč
Vršovice	15 000 Kč	19 250 Kč	23 200 Kč
Vinohrady	15 000 Kč	19 250 Kč	27 100 Kč

Počet stran: 81

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.8.2023

Vyhotoveno: v Psárech, dne 29.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zadáním znaleckého posudku je stanovení obvyklého nájemného za užívání bytů o velikosti 1+1, 2+1, 3+1, situovaných v bytových domech na území Městské části Praha 10, z důvodu zvýšení nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, IČ 00064581 a ve svěřené správě Městské části Praha 10, IČ 00063941, podle ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, a to podle vybraných městských čtvrtí Prahy 10.

1.2. Účel znaleckého posudku

znalecký posudek je zadavatelem žádaný pro účely zvýšení nájemného v bytech podle ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel, resp. zástupce zadavatele, sdělil zpracovateli znaleckého posudku níže uvedené skutečnosti ve věci, které mohou mít podle jeho názoru vliv na přesnost závěrečného výroku znalce ve znaleckém posudku, takto

- obecní byty o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1 na Praze 10 jsou situované v bytových domech a jsou převážně v průměrném stavebně technickém stavu a základním vybavení,
- průměrná roční míra inflace v roce 2022 činila přes 15 %, v pololetí roku 2023 meziroční pokles inflace činí přes 9 %.

2. VÝČET PODKLADŮ, předpoklady, prohlášení, základní pojmy a metody ocenění

2.1. Předpoklady, prohlášení

Tento znalecký posudek je zpracovaný v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

- pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným nemovitým věcem,
- pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejich existence měla nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.

Znalec vycházel z toho, že informace o předmětu ocenění a další získané od zadavatele pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti, správnosti a úplnosti ověřovány. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při oceňování vychází, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání znaleckého posudku.

Závěrečné vyjádření tohoto znaleckého posudku je výhradně určené pro uvedené zadání a účely v tomto znaleckém posudku. V případě použití závěrů tohoto znaleckého posudku pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec jako zpracovatel znaleckého posudku tímto prohlašuje, že

nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojený se zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Odměna za zpracovaný znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady, nejsou pravdivé a správné.

Znalecký posudek zpracoval znalec osobně.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci či službě přisuzují jiné osoby.

Hodnota

je ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím či službou. Hodnota se odhaduje. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Cena administrativní

je zjištěná cena určená podle cenového předpisu platného k datu ocenění věci či služby.

Cena pořizovací

též cena historická je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez zohlednění opotřebení věci.

Cena reprodukční

je cena, za kterou by bylo možno v době ocenění postavit kopii předmětné stavby, bez zohlednění opotřebení.

Věcná hodnota

též substanční hodnota, podle právního názvosloví časová cena věci, je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

též kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk je zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitě věci).

Obvyklá cena

je obchodovatelná cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cen je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku takto: obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby, mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim, obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnávací metoda

přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době realizovány, tzn. prodány, koupeny, na trhu. Jeho výsledkem je tzv. porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Základní myšlenkou porovnávacího přístupu je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí. Lze předpokládat, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a vzorky, tzn. nemovitostmi použitými pro porovnání. Porovnávací přístup odráží situaci na trhu, proto je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované nebo plánované). Pokud roste poptávka v určitém segmentu trhu, ceny rostou. Pokud je poptávka nízká, ceny klesají. Změny v nabídce nemovitostí se obvykle opožďují za změnami v poptávce. Je to dáno faktem, že nabídku nemovitostí tvoří převážně obsazené nemovitosti, které se uvolňují relativně pomalu, nebo nová výstavba, jejíž realizace je rovněž spojena s časovým odstupem. Odhad tržní hodnoty nemovitosti musí být založen na kvalitní a podrobné analýze trhu v daném segmentu.

Pokud nejsou dostupné informace od statisticky významného souboru dostatečně či vhodně porovnatelných nemovitých věcí, odhaduje se použitím náhradní metodiky, věcnou hodnotou, výnosovou hodnotou, nepřímým porovnáním, srovnávací metodou cenových map, tržní hodnota.

Tržní hodnota

je odhadovaná částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Sjednaná cena

se sjednává při konkrétním prodeji, respektive koupi na základě interakce zúčastněných stran a může se od hodnoty věci či služby odlišovat.

Mimořádná cena

je cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

2.3. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V souladu s odst. 2 § 41 vyhlášky č. 503/2003 Sb., o výkonu znalecké činnosti zpracovatel ocenění uvádí k výběru zdrojů dat toto:

obvyklými zdroji vyhledávání a při sběru dat, které jsou znalcem užívané, jsou veřejný seznam, na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního bez platným přístupem i zpoplatněně dálkovým přístupem, dále internetová platforma, Valuo, profi.valuo.cz se zpoplatněným přístupem, dále Sreality.cz a bezrealitky.cz, bez platný přístup, příslušné stránky hlavního města Prahy, praha.eu, územně plánovací dokumentace, dále stránky mapy.cz, stránky google mapy.com, stránky URS Praha, app.urs.cz., stránky regionálního informačního systému, záplavového území.

Přístup a platforma je při výběru dat usměrněná zvolenými kritérii zpracovatele tak, aby vyhovovaly zadání a předmětu znaleckého posudku.

Další sběr dat je znalcem činěný při šetření zájmové lokace Městské části Praha 10 se zaměřením na rezidenční komoditu nemovitých věcí.

2.4. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. O2/80/2023/0006 ze dne 22.8.2023, vystavená vedoucím Odboru bytů a nebytových prostor Městské části Praha 10, panem Ing. Romanem Březinou,
- snímek katastrální mapy, katastrální území Malešice, Strašnice, Záběhllice, Michle, Vršovice, Vinohrady,
- zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
- vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
- vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- zákon č. 141/1961 Sb., zákon o trestním řízení soudním (trestní řád),
- zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- předpis č. 453/2013 Sb., nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě,
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,

- vyhláška č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb.,
- nařízení č. 11/2014 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, účinnost dne 1.10.2014, pražské stavební předpisy,
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- ČSN 73 4301, obytné domy, 2004,
- zákon č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích,
- obecně závazná vyhláška č. 32/1998 Sb., hlavního města Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy,
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, grafická a textová část,
- cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro rok 2023,
- Cenové mapy České republiky, Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv,
- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Ing. Petr Ort, rok 2013,
- Odhad hodnoty nemovitostí, Ing. Zbyněk Zazvonil,
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Brno 2016, prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kolektiv,
- profi Valuo, databáze,
- data realitních kanceláří, realitní servery, Sreality.cz, bezrealitky.cz,
- data Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,
- HB Index, Hypoteční banka, internet data,
- záplavové území, mapa,
- RIS, regionální informační systém,
- vlastní databáze realit,
- informace sdělené zástupci zadavatele,
- skutečnosti zjištěné šetřením.

2.5. Věrohodnost zdroje dat

V souladu s odst. 1 § 41 vyhlášky č. 503/2003 Sb., o výkonu znalecké činnosti zpracovatel ocenění uvádí, že pro účely zadání jsou vybrány tyto zdroje dat:

zákony, vyhlášky a normy ČR, veřejný seznam, profi Valuo, realitní servery, Sreality, bezrealitky, cenové mapy, odborné publikace, vlastní databáze, internet, webové stránky, sdělení a prohlášení účastníků řízení, zástupci zadavatele, osobní šetření lokace Městské části Prahy 10, se zaměřením na rezidenční komoditu.

Výše uvedené zdroje dat jsou ověřitelné a přezkoumatelné. Sdělení a prohlášení účastníků šetření jsou předpokladem znalce čestná a odpovídající skutkovému stavu věci. Upřesněním je, že nabídky na realitním serveru podléhají změnám a vlivům.

3. NÁLEZ

3.1. Prohlídka a zaměření

Šetření předmětu ocenění, bytů v daných podmínkách nebylo možné přímo provést zpracovatelem znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V souladu s odst. 2 § 41 vyhlášky č. 503/2003 Sb., o výkonu znalecké činnosti zpracovatel ocenění uvádí ke sběru dat toto:

postupy při sběru dat či tvorbě dat jsou obvyklé a odpovídající standardům ve znalecké činnosti a zkušenostem zpracovatele, dále uzpůsobené a aplikované podle předmětu ocenění, znaleckému

úkolu a účelu ocenění, dále odpovídající možnostem v aktuálním čase konání. Přístupy a platformy jsou při výběru dat usměrněné zvolenými kritérii zpracovatele tak, aby byly relevantní zadání znaleckého posudku.

3.3. Popis postupu při zpracování dat

Postup při zpracování dat je znalcem prováděný s odbornou péčí, obvyklý ve znaleckých úkonech a odpovídající znaleckým standardům, předmětu ocenění, účelu ocenění a přizpůsobený podmínkám v čase a místě.

Základní právní norma pro oceňování, kterou je zákon č. 151/97 Sb., o oceňování majetku používá pojem obvyklá cena, kterou se majetek a služba oceňují v souvislosti s prodejem či poskytnutou službou v obchodním styku, pokud se nestanoví jiný způsob ocenění. Dále je v ustanoveních zákona uvedené, že pokud nelze určit obvyklou cenu majetku či služby oceňuje se tento či tato tržní hodnotou.

Obvyklou cenou podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby, mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim, obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Lze předpokládat, že pojem „místně obvyklé nájemné“ je z věcného hlediska synonymem pojmu „obvyklé nájemné“, který je odvozen od pojmu „obvyklá cena“, tedy

při respektování tohoto předpokladu potom lze sestavit následující definici:

místně obvyklé nájemné, je takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Prvním krokem při indikaci místně obvyklého nájemného bude analýza kvality nájemního vztahu. Kvalitou rozumíme jak právní, tak i komerční a technickou kvalitu.

V uváděném výčtu nejsou z důvodu přehlednosti uváděná základní třídící kritéria, jako je obec a typ plochy.

Posuzují se např. tato právní kritéria:

- na jakou dobu je smlouva uzavřena, popř. zda je uzavřena na dobu neurčitou,
- jaké služby jsou spojeny s nájemným (teplé nebo studené nájemné),
- zda jsou stanoveny nějaké sankce při předčasném vypovězení smlouvy,
- zda je dohodnuta inflační doložka,
- zda smlouva řeší problematiku podnájmu (pronájmu podnájemníkovi),
- podle jakého práva byla smlouva uzavřena,
- jakým způsobem a v jakém intervalu bude placeno nájemné,
- jaké jsou povinnosti nájemníka (např. provádět správu a drobnou údržbu),

- jakým způsobem bude uznána a oceněna investice např. technické zhodnocení, kterou nájemník v objektu provedl,
- za jakých podmínek mohou být uzavírány změny a dodatky smlouvy,

dále musí být analyzovány i technické aspekty, jako je technický stav a vybavenost bytu a komerční aspekty, tedy poloha, dopravní dostupnost a obslužnost, pohledové horizonty, atraktivita a další.

Podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., s účinností od 1.1.2014, v souladu s § 2249 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tento předpis stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pro právní vztahy založené nájemní smlouvou, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt, dům nebo jiný než obytný prostor k zajištění jeho bytových potřeb.

Výtah z předpisu o srovnatelném nájemném obvyklém v daném místě:

zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

(1) ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí následující způsoby

a) pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,

b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných,

(2) je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat jiný než obytný prostor, pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se použije odstavec 1 přiměřeně.

Posuzování srovnatelnosti

(1) při posuzování srovnatelnosti musí existovat shoda alespoň v některých z variant charakteristik, a to v odpovídajícím množství charakteristik, které podstatně ovlivňují výši nájemného,

(2) srovnatelnost nájemného je podmíněna shodou ve variantách charakteristik, a to

a) srovnatelností nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností a

b) srovnatelností obytné hodnoty bytu.

Srovnatelnost nájemních vztahů a obytné hodnoty bytu

(1) Při posuzování srovnatelnosti nájemních vztahů je nezbytné srovnávat nájemné z nájmu o stejném rozsahu práv a povinností uvedených v příloze č. 1 k tomuto nařízení.

(2) Pro doložení srovnatelnosti obytné hodnoty bytu musí být shodou zastoupena minimálně jedna varianta z každé skupiny charakteristik uvedených v příloze č. 2 k tomuto nařízení.

Srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě

(1) při postupu podle § 3 odst. 1 písm. a) je výše obvyklého nájemného pro konkrétní byt uvedená v posudku znalce srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě,

(2) při postupu podle § 3 odst. 1 písm. b) se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě vyjádří jako interval, a to

a) jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větším než 30,

b) jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při jejich počtu 12 až 30, nebo

c) jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12,

(3) pokud je v daném místě hodnota všech srovnatelných nájemných stejná, je tato konkrétní hodnota hodnotou srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Příloha č. 1 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády,

charakteristiky nájemních vztahů, které se použijí ke zjištění srovnatelného nájemného, jsou

zejména:

1. Délka nájmu

varianty charakteristiky

- a) krátkodobý nájem do 1 roku,
- b) nájem na dobu určitou, delší než 1 rok,
- c) nájem na dobu neurčitou.

2. Možnost podnájmu

varianty charakteristiky

- a) ujednána možnost podnájmu části bytu,
- b) ujednána možnost podnájmu celého bytu,
- c) ujednan zákaz podnájmu.

3. Platba jistoty

varianty charakteristiky

- a) nepožadovaná jistota,
- b) jistota v maximální výši stanovené občanským zákoníkem,
- c) jistota ve výši nižší než stanovené občanským zákoníkem.

4. Ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce

varianty charakteristiky

- a) ujednan nájem spojený s pomocí v domácnosti pronajímatele,
- b) nájem spojený s úklidem v domě,
- c) nájem spojený s péčí o zahradu,
- d) ujednané povinnosti sankčního charakteru,
- e) právo nájemce užívat přilehlou zahradu u domu.

5. Existence inflační doložky

varianty charakteristiky

- a) existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného růstu cen,
- b) existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného změnám měnového kurzu.

6. Interval placení nájemného

varianty charakteristiky

- a) nájemné placeno předem na každý měsíc,
- b) nájemné placeno předem na delší platební období než 1 měsíc.

7. Výpovědní doba

varianty charakteristik

- a) tři měsíční výpovědní doba stanovená občanským zákoníkem,
- b) ujednaná výpovědní doba delší než tři měsíce.

Příloha č. 2 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády

Pro posuzování srovnatelnosti obytné hodnoty bytu je vymezeno pět hlavních skupin charakteristik:

1. Druh stavby a druh bytu

Způsob stavebního provedení domu a bytu, zejména rozlišení, zda se byt nachází v rodinném domě, ve standardizovaném řadovém domě, popřípadě dvojdomku, nebo v nájemním bytovém domě. Další varianty charakteristiky jsou např. poloha bytu uvnitř domu, rozsah oslunění či zastínění.

varianty charakteristik jsou zejména

rodinný dům, bytový dům, byt v domě, kde nepřevažuje funkce bydlení, mnohopodlažní dům, nízkopodlažní dům, panelový dům, jiný než panelový dům, standardní typ bytu, byt, který není pod uzavřením, suterénní byt, přízemní byt, mezonetový byt.

2. Velikost obytného prostoru

Zpravidla je nájemné za čtvereční metr menších bytů vyšší než nájemné u bytů s větší podlahovou plochou. Srovnatelné nájemné musí být tedy doloženo z bytů obdobné velikosti. Pro uznání srovnatelnosti je nezbytné, aby byla celková plocha bytů určena také podle stejné definice. Přestože plochy teras, balkonů, lodžii, popřípadě sklepů, které nejsou místnostmi, nelze započítat do podlahové plochy bytu, je možné je započítat, pokud budou započítány i ve srovnatelných bytech. Samotná existence teras, balkonů, lodžii a sklepů se však zároveň může objevit v další skupině charakteristik obytné hodnoty - konkrétně ve vybavení obytného prostoru. varianty charakteristik jsou zejména velikostní kategorie bytu (velký, střední, malý byt), údaj o celkové ploše bytu.

3. Vybavení obytného prostoru

Vybavením se chápá vše, co pronajímatel poskytuje nájemci ke stálému použití, a to za předpokladu, že úhrada za užívání tohoto vybavení je součástí hrazeného nájemného. Pro hodnocení srovnatelnosti nemůže být uvažováno takové vybavení, které pořídil, a náklady s tím spojené nesl, nájemce.

varianty charakteristik jsou zejména

vytápění lokální na pevná paliva, možnost vytápění pouze některých místností, nemožnost přístupu k teplé vodě, neexistence základního zařízení a vybavení (WC nebo koupelny, popřípadě sprchového koutu) pod uzavřením v bytě, existence více koupelen, existence více WC, existence více vestavěných skříní, kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, mimořádně kvalitní podlahové krytiny, existence spíže, šatních prostor, prádelny, a také balkonu, terasy či lodžie, existence výtahu, sklepních či půdních prostor přístupných nájemci.

4. Stav budovy a stav bytu

Způsob výstavby budovy a bytu, stavební a energetický stav budovy, popřípadě bytu.

varianty charakteristik jsou zejména

nevyhovující stav pláště budovy a střechy včetně oken a vchodových dveří, mimořádně dobrý stav pláště budovy a střechy po stránce stavební i vzhledové (atypická okna, štuky, sgrafita), tepelná izolace obvodového pláště, střechy a vchodů domu, modernizace rozvodů v domě (elektro, voda, odpad a rozvody nízkého napětí), klasifikační třída energetické náročnosti budovy vyjadřující úspornost provozu, nevyhovující stav bytu, například pro opakovaný výskyt plísní, modernizovaná koupelna, zdvojené či ztrojené izolační prosklení u všech oken a vnějších dveří, ochrana před vloupáním, modernizované elektroinstalace, rozvody a odpady v bytě.

5. Umístění bytu v místě

Umístění bytu působí na nájemné výrazně a komplexně. Umístění bytu může být individuálně velmi rozdílně posuzováno. Pro kvalitu polohy jsou především významné poměry obytné oblasti, v níž se byt nachází. Význam umístění bytu v místě pro výši nájemného roste s velikostí obcí. Adresa srovnávaných bytů v některých případech může být dostačujícím vyjádřením shody v charakteristice „umístění bytu v místě“.

varianty charakteristik jsou zejména

dostupnost služeb dobrá / špatná, dopravní obslužnost dobrá / špatná, hustá / řídká okolní zástavba / samota, rozsah zeleně a volného prostoru značný / nedostatečný, zhoršení stavu místa hlukem, zápachem, prachem, dobrá / špatná infrastruktura.

Pro vlastní výpočet jsou k dispozici tři skupiny metod:

přímé porovnání – adjustuje se konkrétní údaj o nájemném,

nepřímé porovnání – adjustuje se průměrný údaj o nájemném,

odvozená metoda procentuálního vyjádření z obvyklé ceny nemovité věci.

Ve znaleckém posudku zpracovatel užívá analytický přístup přímého porovnání, přičemž jednotlivé vzorky jsou primárně hodnocené podle právních a technických parametrů, se zřetelem na polohu, velikost bytu, resp. dispoziční uspořádání, výměru podlahové plochy, umístění v bytovém domu

odpovídající materiálové charakteristiky, datum transakce/nabídky. Takto vyhovující nalezené vzorky v celkovém počtu 108 jsou zařazené do segmentu, z kterého podle územního rozdělení na šest čtvrtí, Malešice, Strašnice, Záběhllice, Michle, Vršovice a Vinohrady a velikostního členění předmětu ocenění, byty 1+1 s výměrou podlahové plochy přibližně od 30 m² do 45 m², byty 2+1 s výměrou podlahové plochy přibližně v rozsahu od 45 m² do 65 m², byty 3+1 s výměrou podlahové plochy přibližně v rozsahu od 65 m² do 90 m², jsou sestaveny a provedeny analýzy přímého porovnání, celkem osmnáct sestav s minimálním počtem vzorků tří do počtu devět, v nichž jsou parametry právní a technické k posuzování rozlišností rozšířené dalším specifikováním, tedy o vliv právní kvality, omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, dále vliv umístění v lokalitě, vazby na dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti, dále stavebně technický stav domu, stavebně technický stav bytu, vybavení a mimořádné vybavení bytu, výhledové parametry, rozvojové možnosti bytu a dispoziční uspořádání, jiné rozhodné vlivy.

Tedy předmět ocenění je s každým jedním vzorkem obdobné jednotky, bytu s nabídkovou cenou podle právních a technických parametrů přímo porovnávány, resp. podle rozlišností v těchto parametrech, přičemž základní jednotkou je podlahová plocha jednotky, bytu, která zohledňuje vnitřní bytový prostor v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Rozlišnosti v právních a technických parametrech jsou vyjádřené koeficienty, kde 1,0 znamená přibližně shodu v parametru, velikost koeficientu pod 1,0 je vyjádření horší kvality předmětu ocenění k porovnávanému vzorku v daném parametru a velikost koeficientu nad 1,0 je vyjádření lepší kvality předmětu ocenění k porovnávanému vzorku v daném parametru.

Dalším analytickým přístupem, jako určitý ukazatel, je stanovení ekonomického nájemného.

Ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkově náklady spojené s provozem věci, tedy náklady plynoucí z vlastnictví a z pronájmu nemovité věci a přinese mu požadovaný výnos z kapitálu, který byl vložený do pořízení nemovité věci.

Ekonomické nájemné se může lišit od obvyklého nájemného. Není v něm například zahrnutý vliv poptávky a nabídky na realitním trhu, vliv polohy a umístění v lokalitě, v které je nemovitá věc situovaná, dále vliv atraktivity nemovité věci, její dispozice a rozvojových možností a další. Porovnáním ekonomického a obvyklého nájemného se může zjistit, zda se vyplatí investovat do koupě nemovité věci na pronájem. Pokud je obvyklé nájemné nižší než ekonomické, je investice nevýhodná, pokud je obvyklé nájemné vyšší, investice je vhodná.

Celkové roční náklady se skládají ze součtu nákladů na

údržbu a opravy nemovité věci

správu nemovité věci

pojištění nemovité věci

daň z nemovité věci

amortizace nemovité věci, tedy hodnota, resp. cena nemovité věci x procento amortizace, tedy hodnota, resp. cena nákladů na budoucí renovaci nemovité věci přepočtená na roční částku.

Celkové roční náklady pokrývají veškeré roční náklady spojené s provozem nemovité věci.

Čisté roční nájemné je cena, kterou má vlastník zájem vytvořit ročně na pronájmu. Stanoví se kapitalizováním, jako cena nemovité věci x míra výnosu, tedy lze toto stanovení přirovnat ke zhodnocení, které by vlastník získal, kdyby zhodnocoval cenu, resp. hodnotu za nemovitou věc v bance na účtu, resp. emitací za cenné papíry či zhodnocením vkladu na podílových fondech apod..

Hrubý roční výnos z nájemného je cena čistého ročního nájemného ošetřeného o odhad rizika spojeného s výpadkem nájemného v ročním období, např. z důvodu výměny nájemců či bezdůvodného ukončení nájemného užívání.

Roční ekonomické nájemné je ekvivalentem hrubému ročnímu výnosu z nájemného a ročních

nákladů na vlastnické právo předmětu nájmu a na provozuschopnost předmětu nájmu.

3.4. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, katastrální území, Malešice, Strašnice, Záběhlice, Michle, Vršovice, Vinohrady

Adresa nemovité věci: Praha 10, 101 00 Praha 10

3.5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: Hlavní město Praha, IČ 00064581, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Svěřená správa majetku pro: Městská část Praha 10, IČ 00063941, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10.

3.6. Dokumentace a skutečnost

Zadavatel znaleckého ocenění, Městská část Praha 10, IČ 00063941, pro účel a znalecký úkol tohoto ocenění, tedy stanovení obvyklého nájemného z důvodu zvyšování nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou Městské části Prahy 10, nespecifikuje konkrétní byt či byty na území Městské části Prahy 10, se zřetelem na ustanovení § 3 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády. Zadavatel zároveň přistupuje ve věci zvyšování nájemného v těchto bytech ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě zadáním a pořízením znaleckého posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je považovaná za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, tedy podle § 3 odst. 1 písm a) předpisu č. 453/2013 Sb..

V souladu s § 6 odst. 1 předpisu č. 453/2013 Sb. je výše obvyklého nájemného pro byt, nekonkrétní, ale s nastavenou charakteristikou viz níže, uvedená v závěru a na titulní straně tohoto znaleckého posudku, považovaná za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě.

Předmět ocenění z důvodu absentující specifikace nelze přímo šetřit znalcem.

Žádná stavební dokumentace k předmětu ocenění není zadavatelem pro účely tohoto znaleckého ocenění předaná.

3.7. Místopis

Pro účely znaleckého úkolu je z celého území Městské části Prahy 10 pozornost zaměřena na šest významných rezidenčních lokací, tedy území Malešice, Strašnice, Záběhlice, dále Michle, Vršovice a Vinohrady.

3.8. Analýza realitního trhu

Praha 10 je významnou částí hlavního města Prahy rozkládající se jihovýchodně od středu města. Městská část Praha 10, jednotka místní samosprávy územně členěného statutárního území hlavního města Prahy, přibližně se 110 tis. obyvateli, je územně tvořena katastrálním územím Vršovice, částí katastrálních území Strašnice, Malešice, Záběhlice, Michle, Vinohrady, Hrdlořezy, Hloubětín a Žižkov.



Převážně je tato městská část zástavbou rezidenční zastoupenou původní městskou zástavbou s činžovními domy či viladomy a domy rodinnými, dále se jedná o sídlištní zástavby bytových domů, na území této městské části jsou nemalou rozlohou zastoupené v rámci průmyslové zóny provozní, výrobní či skladové areály na území Malešic mezi železničním koridorem a dopravní tepnou Průmyslová, dále ve Strašnicích mezi komunikací Průběžná a Jižní spojkou, dále v okolí Bohdalce a nákladového nádraží Vršovice. Městská část má rovněž významnou občanskou vybavenost, z níž dominantní je Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, dále obchodně nákupní centrum Eden, dále sportovní území Eden, Bohemians a Vršovice a dále známá a rozsáhlá hrobová území v Olšanech a Strašnicích. Na území Městské části Praha 10 je mnoho městských parků a sadů, náměstí.

Území městské části protíná pražská silniční tepna Jižní spojka, dále železniční trať a seřadiště východozápadním a severojižním směrem, dále je zde podzemní dráha metra s částí trasy A mezi téměř stanicí Želivského a Depem Hostivař.

Městská část Praha 10 je exponovaná a neustále se rozvíjející územní částí, která je svým situováním, využitím a významem z význačné části svého území širším centrem české metropole. Na tzv. „browfeeldech“ jsou realizované nové developerské projekty, dochází k neustálému zahušťování městské zástavby, zejména v dopravně uzlových bodech či městské zeleni, dále na místech dostatečně nevyužitých ve smyslu nejvyššího či nejlepšího využití území či místa podle územně plánovací dokumentace, či místech se zastaralými dožitými objekty.

Poptávka o bydlení, ať už vlastní či nájemní, je téměř na celém území této městské části. Od roku 2015 je zaznamenán neustálý cenový meziroční nárůst jak u bytů, tak rodinných domů a stavebních pozemků. Od čtvrtého kvartálu loňského roku na realitním trhu dochází k postupnému snížení objemu prodeje bytů a následně i snížení jejich prodejních cen, informace je pouze republikovým průměrem, v Praze je pokles cen průměrně minimální, vyšší je u bytů v panelových domech na okrajových sídlištních, centrum je cenově stabilní.

Zájem o nájemní bydlení sílí, poptávka je neustálá, vlivem stále obtížné dostupnosti vlastního bydlení, vyšších úročení hypotečních úvěrů a obtížnějšího dosahování hypoték, největší zájem je o dvoupokojové bydlení, rozhoduje též stavebně technický stav a vybavení nájemního bytu. S vyšší hodnotou vlastnického práva k rezidenční komoditě, která kulminovala na přelomu 2022/2023 a v prvním kvartálu roku 2023, obtížnou dosažitelností hypotečního úvěrů, nárůstem meziroční míry inflace (s dopadem na růst spotřebitelských cen, zejména potravin, elektřiny, zemního plynu, též nájemného, v roce 2022 rostoucí mírou inflace přes 15 %, v roce 2023 klesající dosavadně meziročně na úroveň přes 9 %, ale stále vysokou meziroční míru inflace) a stále nedostatečnou nabídkou bytů k nájemnímu užívání roste hodnota nájemného bydlení, přičemž zesíleně poptávka působí v hlavním městě Praze a ve větších městech, což je dáno občanskou migrací, pracovními nabídkami, zájmem o studium na univerzitách, městským komfortem. Velký zájem je i o komerční plochy, zejména na území městské části blíže k centru či v lokaci lukrativních míst či uzlových center.

Exponovanými rezidenčními lokacemi městské části jsou území Vinohrady, Vršovice se svými typickými činžovními zástavbami či prvorepublikovými viladomy, ale i území Michle v okolí Bohdalce, dále sídlištní zástavby ve Strašnicích, dále Zahradním Městě a Malešicích. Aktuální průměrná cenová relace 1 m² podlahové plochy pro rezidenční využití na území Prahy je 115 000 Kč, průměrná cenová relace 1 m² podlahové plochy na území Praha 10 je 110 000 Kč, komerční plochy jsou v této čtvrti průměrně srovnatelné, developerské projekty s rezidenčním využitím na území Prahy jsou dražší, nabídkové ceny jsou přibližně ve výši 150 000 Kč za 1 m², oproti tomu sídlištní relace 1 m² podlahové plochy bytu v dobrém stavebně technickém stavu či po rekonstrukci je v rozsahu 90 000 - 100 000 Kč, případně vyšším se zřetelem na malometrážní byty, blízkost stanice dopravní obslužnosti či náměstí či benefitu mimořádnosti vybavenosti bytu.

Nájemní právo na 1 m² plochy je průměrně na území Prahy ve výši 360 Kč za měsíc, na území Prahy 10 ve výši 330 Kč za měsíc. S rostoucí cenovou relací nájemného se zvyšuje i kvalita nabídky, lukrativnější jsou podle dostupnosti dopravní obslužnosti, městského centra či s vlastní kapacitou parkování nebo mimořádného vybavení bytu, terasa, lodžie, balkon, dále nižší nájemní cena od průměru se projevuje u vícepokojových bytů a vyšší u jednopokojových bytů.

3.9. Celkový popis nemovité věci

Charakteristikou předmětu je umístění bytu ve druhém či třetím nadzemním podlaží bytového domu s výtahem, který je konstrukčně cihlový, případně panelový se zatepleným vnějším pláštěm, nikoli skeletový či developerskou novostavbou. Další charakteristikou bytu se zřetelem na technické parametry je dokončenost, provozuschopnost, průměrný stavebně technický stav, vybavení základní, tedy hygienické a kuchyňské zázemí s základními zařizovacími prvky, nikoli vícenásobným, s etážovým, ústředním, dálkovým či lokálním vytápěním a obdobně ohřevem vody, běžnou materiálovou charakteristikou stavebních prvků a úprav, tedy bytových rozvodů a instalací, vytápění, ohřevu vody, podlahových krytin, okenních a dveřních prvků, povrchových úprav vnitřních, bez mimořádného příslušenství, kterým je balkon, lodžie, terasa.

3.10. Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
komentář: další rizika spojená s právním stavem nemovité věci nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE nemovitá věc není situována v záplavovém území
komentář: další rizika spojená s umístěním nemovité věci nezjištěna.

Ostatní rizika:

ANO nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
komentář: ostatní rizika nemovité věci nezjištěna.

3.11. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

byt 1+1 v bytovém domu, Malešice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 1+1, 1+kk,v BD, Malešice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

byt 1+1 v bytovém domu, Strašnice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 1+1, 1+kk v BD, Strašnice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 1+1 v bytovém domu, Záběhllice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Záběhllice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 1+1 v bytovém domu, Michle, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Michle, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 1+1 v bytovém domu, Vršovice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Vršovice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 1+1 v bytovém domu, Vinohrady, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Vinohrady, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
- byt 2+1 v bytovém domu, Malešice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného**
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Malešice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 2+1 v bytovém domu, Strašnice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Strašnice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 2+1 v bytovém domu, Záběhllice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Záběhllice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 2+1 v bytovém domu, Michle, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Michle, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 2+1 v bytovém domu, Vršovice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Vršovice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 2+1 v bytovém domu, Vinohrady, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Vinohrady, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
- byt 3+1 v bytovém domu, Malešice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného**
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Malešice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 3+1 v bytovém domu, Strašnice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Strašnice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 3+1 v bytovém domu, Záběhllice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Záběhllice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 3+1 v bytovém domu, Michle, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Michle, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 3+1 v bytovém domu, Vršovice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Vršovice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
byt 3+1 v bytovém domu, Vinohrady, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Vinohrady, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným
- Byt v bytovém domu, náhradová metoda ekonomického nájemného**
1. Ekonomické nájemné 2023

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analytické přístupy provedené ve znaleckém posudku jsou tržního principu, tedy:

přímé porovnání provedené v osmnácti sestavách z nabídkových cen pro určení hodnoty tržního nájemného bytu o velikosti 1+1, 2+1, 3+1 v městských čtvrtích Malešice, Strašnice, Záběhllice, Michle, Vršovice a Vinohrady na území Městské části Praha 10 s tím, že jeden každý vhodný vzorek je přímo porovnáván s předmětem ocenění podle svých rozlišností a základní jednotkou je podlahová plocha bytu,

analytický přístup stanovení ekonomického nájemného bytu.

Popis postupu je podrobněji popsán v Nálezu znaleckého posudku a v komentáři znaleckého

posudku.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

byt 1+1 v bytovém domu, Malešice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 1+1, 1+kk v BD, Malešice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 34 m², nabídková cena 12 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 11 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická 222/39			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovitě věci: byt 1+kk o podlahové ploše 34 m ² s terasou, v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, k bytu náleží parkovací stání, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 12 500 Kč je ukončené k 11 2022.			
Podlahová plocha:	34 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,99	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - terasa			0,85	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,02	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - - garážové stání			0,85	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 500	34	368	0,92	339



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1180454

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 38 m², nabídková cena 11 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 11 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická 463/52			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovitě věci: byt 1+kk o podlahové ploše 38 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 500 Kč je ukončené k 11 2022.			
Podlahová plocha:	38 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,99	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	



K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,02	Zdroj: Valuo, detail nabídky 1193915		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-	1,00			
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00			
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-	1,00			
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-	1,00			
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk	1,20			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
		Váha: 1		
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 500	38	303	1,21	367

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 36 m², nabídková cena 13 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Skřivanská 459/5			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 36 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po renovaci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemně v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	36 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,96			
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00			
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00	Zdroj: Valuo, detail nabídky 1307480		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-	1,00			
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,95			
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00			
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-	1,00			
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-	1,00			
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
		Váha: 2		
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	36	361	0,91	329

Minimální jednotková porovnávací cena	329 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	345 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	341 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	367 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	341 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	340 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 1+1 v bytovém domu, Malešice, Praha 10	340 Kč


byt 1+1 v bytovém domu, Strašnice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Strašnice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným


Oceňovaná nemovitá věc


viz. Nález odhadu


Podlahová plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 36 m², nabídková cena 13 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Průběžná 288/11			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 36 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v jedenáctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 500 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	36 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	 <p>Zdroj: Valuo, detail nabídky 1229491</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,95	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 500	36	375	0,88	330

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 37 m², nabídková cena 11 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Průběžná 288/11			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 37 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v sedmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 500 Kč je ukončené k 02 2023.			
Podlahová plocha:	37 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	 <p>Zdroj: Valuo, detail nabídky 1216467</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,96	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 28 m², nabídková cena 10 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Tuklatská 362/10			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 28 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný ve třináctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 10 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	28 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	 <p>Zdroj: Valuo, detail nabídky 1226354</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 000	28	357	1,09	389

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 40 m², nabídková cena 11 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Za Strašnickou vozovnou 1343/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 40 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve sníženém přízemí bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 000 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	 <p>Zdroj: Valuo, detail nabídky 1335113</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,12	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 33,9 m², nabídková cena 13 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Černokostecká			
Popis:	Sreality.cz poskytují data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 33,9 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve sníženém přízemí bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 000 Kč, aktuální k 08 2023.			
Podlahová plocha:	33,9 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,12	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	33,9	383	1,27	486



Zdroj: Sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	302 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	366 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	352 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	486 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	352 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 1+1 v bytovém domu, Strašnice	350 Kč

byt 1+1 v bytovém domu, Záběhlice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 1+1, 1+kk v BD, Záběhlice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 38 m², nabídková cena 13 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Práčská 2593/85		
Popis:	společnost Valuo zabývající se reálním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 38 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 000 Kč je ukončené k 02 2023.		
Podlahová plocha:	38 m ²		

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	38	342	0,88	301



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1226326

Název:	byt 1+1 v domě, výměra podlahové plochy 35 m², nabídková cena 11 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Sasanková 2658/4			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 35 m ² , v podprůměrném stavebně technickém stavu s původním jádrem a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 000 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +			1,10	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 000	35	314	1,04	327



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1310283

Název:	byt 1+1 v domě, výměra podlahové plochy 34 m², nabídková cena 12 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Jabloňová 11			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 34 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve dvanáctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 12 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	34 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení – - recepcce v domu			0,95	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
12 000	34	353	0,86	304



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1299911

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 41 m², nabídková cena 11 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Zvonková 2638/3			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 41 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	41 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
11 000	41	268	0,97	260



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1256499

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 44 m², nabídková cena 10 800 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Malinová 1649/29			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 44 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 10 800 Kč je ukončené k 01 2023.			

Podlahová plocha:	44 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
10 800	44	245	1,08	265



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1236899

Název:	byt 1+1 v domě, výměra podlahové plochy 46 m², nabídková cena 9 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Bramboříková 2995/2			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 40 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 9 000 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,97	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
9 000	40	225	0,89	200



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1346007

Název:	byt 1+kk v domě, výměra podlahové plochy 30 m², nabídková cena 9 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Mečíková 2853/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 30 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve dvanáctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 9 000 Kč je ukončené k 04 2023.			

Podlahová plocha:	30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 000	30	300	1,02	306



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1271320

Název:	byt 1+kk v domě, výměra podlahové plochy 28 m², nabídková cena 10 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Jabloňová 2929/30			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 28 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 10 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	28 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 000	28	357	1,15	411



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1283840

Minimální jednotková porovnávací cena	200 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	297 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	297 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	411 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	297 Kč/m²

Vážená jednotková cena, zaokr.	300 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 1+1 v bytovém domu, Záběhllice	300 Kč


byt 1+1 v bytovém domu, Michle, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Michle, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným


Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 43 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Ohradní 1341/17				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 43 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 04 2023.				
Podlahová plocha:	43 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	 <p style="text-align: center;">Zdroj: Valuo, detail nabídky 1271372</p>	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00		
	Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Váha: 2
	16 000	43	372	0,88	Upravená j. cena [Kč/m²] 327

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 30 m², nabídková cena 10 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Hadovitá 247/12			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 30 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 10 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	 <p style="text-align: center;">Zdroj: Valuo, detail nabídky</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,03	

K7 Technické parametry - byt, technický stav - -		0,95		1326954
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-		1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-		1,00		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-		1,00		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk		1,20		
K12 Technické parametry - jiné - +-		1,00		
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 000	[m ²] 30	Kč/m ² 333	Kc 1,18	393

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 30 m2, nabídková cena 11 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Hadovitá 247/12			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 30 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,98	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 000	[m ²] 30	Kč/m ² 367	Kc 1,18	433



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1295584

Minimální jednotková porovnávací cena	327 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	384 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	384 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	433 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	384 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	380 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 1+1 v bytovém domu, Michle	380 Kč

byt 1+1 v bytovém domu, Vršovice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 1+1, 1+kk v BD, Vršovice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 37 m², nabídková cena 12 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Orelská 611/16				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 37 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 12 000 Kč je ukončené k 06 2023.				
Podlahová plocha:	37 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20		
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00		
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]	
12 000	37	324	1,15	373	



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1316259

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 35 m², nabídková cena 10 990 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Vršovická 842/35				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 35 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 10 990 Kč je ukončené k 04 2023.				
Podlahová plocha:	35 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,07		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20		
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00		
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]	
10 990	35	314	1,31	411	



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1285820

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 40 m², nabídková cena 11 550 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Turkmenská 1417/8				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 40 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v devátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 500 Kč je ukončené k 05 2023.				
Podlahová plocha:	40 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,04		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,95		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00		
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]	
11 500	40	288	0,90	259	



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1307392

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 35 m², nabídková cena 13 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, 28. pluku 128/12				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 35 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu adaptovaném a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 500 Kč je ukončené k 05 2023.				
Podlahová plocha:	35 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20		
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00		
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]	
13 500	35	386	1,11	428	



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1295564

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 35 m², nabídková cena 14 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Minská 1002/1			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 35 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu rekonstruovaném a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 14 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	35 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
14 000	35	400	0,86	344



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1269751

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 29 m², nabídková cena 12 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Oblouková 550/26			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 29 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu rekonstruovaném a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 12 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	29 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
12 000	29	414	1,13	468



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1209089

Název:	byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 28 m², nabídková cena 11 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Přípotoční 957/11			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 28 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 11 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	28 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,07	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 000	28	393	1,31	515



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1257418

Minimální jednotková porovnávací cena	259 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	400 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	400 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	515 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	400 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	400 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 1+1 v bytovém domu, Vršovice	400 Kč

byt 1+1 v bytovém domu, Vinohrady, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 1+1, 1+kk v BD, Vinohrady, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 1+1 v domu, výměra podlahové plochy 40 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Nové Město, Koubkova 1849/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 40 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Nové Město, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	40 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
17 000	40	425	0,91	387



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1309414

Název:	byt 1+1 v domě, výměra podlahové plochy 43 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Koubkova 10			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 43 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	43 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
16 000	43	372	0,96	357



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1281775

Název:	byt 1+1 v domě, výměra podlahové plochy 45 m², nabídková cena 14 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Jana Masaryka 257/26			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 45 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 14 900 Kč je ukončené k 05 2022.			
Podlahová plocha:	45 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			1,02	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - -			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 900	45	331	1,12	371



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1067282

Název:	byt 1+1 v domě, výměra podlahové plochy 37 m², nabídková cena 13 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Francouzská			
Popis:	Sreality.cz poskytují data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+1 o podlahové ploše 37 m ² , v podprůměrném původním stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 000 Kč, aktuální, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	37 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,07	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +			1,05	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 000	37	351	1,12	393



Zdroj: Sreality.cz

Název:	byt 1+kk v domě, výměra podlahové plochy 38 m², nabídková cena 16 500 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Korunní			
Popis:	Sreality.cz poskytují data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 38 m ² (30 m ² + 8 m ² terasa), ve velmi dobrém stavebně technickém stavu novostavba a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 500 Kč, aktuální, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	30 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení – - recepce, ostraha	0,90
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,02
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - terasa	0,90
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,97
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk	1,20
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00

Zdroj: Sreality.cz

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 500	30	550	0,82	Váha: 1 451

Název: byt 1+kk v domu, výměra podlahové plochy 42 m2, nabídková cena 19 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální

Lokalita: Praha, Praha 10, Vinohrady, Korunní

Popis: Sreality.cz poskytují data této srovnatelné nemovité věci: byt 1+kk o podlahové ploše 42 m² (36 m² + 6 m² balkon), ve velmi dobrém stavebně technickém stavu novostavba a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 000 Kč, aktuální, k 08 2023.

Podlahová plocha: 36 m²

Použité koeficienty:

K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení – - recepce, ostraha	0,90
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,02
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon	0,95
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,98
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 1+kk	1,20
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00

Zdroj: Sreality.cz

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 000	36	528	0,88	Váha: 1 465

Minimální jednotková porovnávací cena	357 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	404 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	396 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	465 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy

Vážená jednotková cena	396 Kč/m ²
Vážená jednotková cena, zaokr.	400 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 1+1 v bytovém domu, Vinohrady	400 Kč

byt 2+1 v bytovém domu, Malešice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Malešice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 51 m², nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická 389/76			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 51 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	51 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
	Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč
	18 000	51	353	0,86
				Váha: 2
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				304



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1288554

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 52 m², nabídková cena 18 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 10 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická 352/73			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 52 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 500 Kč je ukončené k 10 2022.			
Podlahová plocha:	52 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			1,00	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	



Zdroj: Valuo, detail nabídky

K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,01	1177845
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-	1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-	1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00	
		Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²
18 500	52	356
		Celkový koef. Kč
		0,91
		Upravená j. cena [Kč/m²]
		324

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 53 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Káranská 344/22		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 53 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v sedmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 01 2023.		
Podlahová plocha:	53 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,98		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,03		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon	0,97		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,98		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00		
			Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	
16 000	53	302	
		Celkový koef. Kč	
		0,86	
		Upravená j. cena [Kč/m²]	
		260	



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1224997

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 55 m², nabídková cena 15 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Tucharazská 427/11		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 55 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 15 000 Kč je ukončené k 02 2023.		
Podlahová plocha:	55 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,98		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00		
			Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	
15 000	55	273	
		Celkový koef. Kč	
		0,86	
		Upravená j. cena [Kč/m²]	
		260	



Zdroj: Valuo, detail nabídky

K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-	1,00	1226690
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-	1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-	1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-	1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00	
		Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²
15 000	55	273
		Celkový koef. Kč
		0,98
		Upravená j. cena [Kč/m²]
		268

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 57 m², nabídková cena 19 800 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Tucharazská 323/22		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 57 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 800 Kč je ukončené k 02 2023.		
Podlahová plocha:	57 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,98		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,02		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie	0,97		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,99		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00		
			Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč
19 800	57	347	0,86
			Upravená j. cena [Kč/m²]
			298



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1241054

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 57 m², nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 09 2022		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Božecká 336/6		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 57 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se vícenásobným vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 09 2022.		
Podlahová plocha:	57 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	1,00		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00		
			Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč
18 000	57	316	0,86
			Upravená j. cena [Kč/m²]
			272



Zdroj: Valuo, detail nabídky

K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,02	1104790
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - -	0,97	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon	0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,99	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk	1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00	
		Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena
	[m ²]	Kč/m ²
18 000	57	316
		Celkový koef.
		Kc
		1,03
		Upravená j. cena [Kč/m²]
		325

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 57 m², nabídková cena 15 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická		
Popis:	Sreality.cz poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 57 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v osmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 15 000 Kč, k 08 2023.		
Podlahová plocha:	57 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,95		
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00		
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00		
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00		
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00		
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,03		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-	1,00		
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00		
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-	1,00		
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,97		
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00		
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00		
			Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[m ²]	Kč/m ²	Kc
15 000	57	263	0,95
			Upravená j. cena [Kč/m²]
			250



Zdroj: Sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	250 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	290 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	284 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	325 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	284 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	280 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 2+1 v bytovém domu, Malešice	280 Kč

byt 2+1 v bytovém domu, Strašnice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 2+1, 2+kk v BD, Strašnice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 53 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Dvouletky 405/26			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 53 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	53 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	53	321	1,04	334



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1268805

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 55 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Oravská 1889/7			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 54,7 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	54,7 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,09	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1304832

17 000

54,7

311

0,99

308

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 58 m², nabídková cena 20 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Sečská 1877/15				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 58 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 20 000 Kč je ukončené k 03 2023.				
Podlahová plocha:	58 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce					0,97
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-					1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-					1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-					1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-					1,00
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +					1,02
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -					0,90
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-					1,00
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-					1,00
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -					0,98
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-					1,00
K12 Technické parametry - jiné - +-					1,00
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
20 000	58	345	0,87	300	



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1271623

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 59 m², nabídková cena 17 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 11 2022				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Na polníku 2137/4				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 59 m ² , v adaptovaném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 500 Kč je ukončené k 11 2022.				
Podlahová plocha:	59 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce					0,99
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-					1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-					1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-					1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +					1,05
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +					1,05
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -					0,95
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-					1,00
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon					0,97
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-					1,00
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk					1,20
K12 Technické parametry - jiné - +-					1,00
				Váha: 1	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1193892

17 500	59,00	297	1,21	359
--------	-------	-----	------	------------

Minimální jednotková porovnávací cena	300 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	325 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	320 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	359 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	320 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	320 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 2+1 v bytovém domu, Strašnice	320 Kč

byt 2+1 v bytovém domu, Záběhllice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 2+1, 2+kk v BD, Záběhllice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 54 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Sněženková 2583/17			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 54 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	54 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	54	296	0,96	284



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1280918

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 52 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Karafiátová 2313/42			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 52 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	52 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - -			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	52	327	0,92	301



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1306711

Název:	byt 2+1 v domě, výměra podlahové plochy 52 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Kapraďová 2650/8			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 52 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájmemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 04 2023.			
Podlahová plocha:	52 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	52	308	0,83	256



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1284115

Název:	byt 2+kk v domě, výměra podlahové plochy 52 m², nabídková cena 13 490 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Želivecká 2806/16			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 52 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v sedmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájmemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 13 490 Kč je ukončené k 02 2023.			
Podlahová plocha:	52 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,96	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 490	52	259	1,15	298



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1251658

Název:	byt 2+1 v domě, výměra podlahové plochy 62 m², nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Macešková 2017/12			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 62 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	62 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000	62	290	1,06	307



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1271908

Název:	byt 2+1 v domě, výměra podlahové plochy 50 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Hvozdíková 2575/11			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 50 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	50 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	50	320	0,96	307



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1311113

Název:	byt 2+1 v domě, výměra podlahové plochy 45 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Sněženská			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 45 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 02 2023.			
Podlahová plocha:	45 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	45	378	0,96	363



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1244659

Minimální jednotková porovnávací cena	256 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	302 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	302 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	363 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	302 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	300 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 2+1 v bytovém domu, Záběhllice	300 Kč

byt 2+1 v bytovém domu, Michle, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 2+1, 2+kk v BD, Michle, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 50 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Na záhonech 776/60			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 50 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	50	320	1,04	333



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1254669

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 47 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Mezipolní 1293/16			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 47 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 02 2023.			
Podlahová plocha:	47 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,07	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1252781

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
16 000	47	340	1,05	357

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 56 m², nabídková cena 17 990 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, V zápolí			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 56 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu novostavba a se základním vybavením, umístěný ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájmené v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 990 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	56 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,85	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - + šikminy v podkroví			1,10	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
17 990	56	321	1,20	385



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1260252

Minimální jednotková porovnávací cena	333 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	358 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	353 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	385 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	353 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 2+1 v bytovém domu, Michle	350 Kč

byt 2+1 v bytovém domu, Vršovice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 2+1,2+kk v BD, Vršovice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 53 m², nabídková cena 17 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Arménská 1373/12			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 53 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 500 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,02	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 500	53	330	1,06	350



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1312927

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 56 m², nabídková cena 14 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Na spojce 628/10			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 56 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 14 900 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	56 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 900	56	266	1,11	295



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1288807

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 55 m², nabídková cena 17 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Uzbecká 1410/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 55 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v devátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájmené v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 500 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	55 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmenému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmení smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,04	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - -			0,93	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,95	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 500	55	318	0,95	302



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1279255

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 55 m², nabídková cena 19 800 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Žitomířská 595/5			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 55 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájmené v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 800 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	55 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmenému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmení smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 800	55	360	1,15	414



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1226159

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 46 m², nabídková cena 18 700 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Slovinská 535/14			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 46 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 700 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	46 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 700	46	407	1,27	517



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1277216

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 47 m², nabídková cena 15 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Moskevská 449/40			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 47 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 15 000 Kč je ukončené k 04 2023.			
Podlahová plocha:	47 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
15 000	47	319	0,97	309



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1276197

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 62 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Madridská 821/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 62 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	62 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,07	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	62	258	1,09	281



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1264196

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 65 m², nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Tolstého 726/15			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 65 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	65 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000	65	277	0,88	244



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1263635

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 60 m², nabídková cena 20 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Holandská 453/9			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 60 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájmené v úrovni nabídkové ceny ve výši 20 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmenému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmení smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,20	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
20 000	60	333	1,21	403



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1196993

Minimální jednotková porovnávací cena	244 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	346 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	346 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	517 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	346 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 2+1 v bytovém domu, Vršovice	350 Kč

byt 2+1 v bytovém domu, Vinohrady, porovnávací hodnota nabídkového nájmeného

1. byt 2+1, 2+kk v BD, Vinohrady, 2023 porovnání s nabídkovým nájmeným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+kk v domu, výměra podlahové plochy 52 m², nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Záhřebská 1040/44		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+kk o podlahové ploše 52 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájmené v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 01 2023.		
Podlahová plocha:	52 m ²		

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,02	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			0,98	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			1,20	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 2+kk			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-				
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000	52	346	1,18	408



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1220511

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 52 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Záhřebská 634/13			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 51,5 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	51 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,02	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			0,90	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			0,98	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-				
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	51,5	330	0,86	284



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1320368

Název:	byt 2+1 v domu, výměra podlahové plochy 62 m², nabídková cena 21 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 2+1 o podlahové ploše 62 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 21 000 Kč je ukončené k 04 2023.			
Podlahová plocha:	62 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,09	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
21 000	62	339	1,09	370



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1288406

Minimální jednotková porovnávací cena	284 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	354 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	354 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	408 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	354 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 2+1 v bytovém domu, Vinohrady	350 Kč

**byt 3+1 v bytovém domu, Malešice, porovnávací hodnota nabídkového nájmemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Malešice, 2023 porovnání s nabídkovým nájmemným**

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha: 1 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 73 m², nabídková cena 20 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická 222/39		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 73 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve dvanáctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájmemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 20 900 Kč je ukončené k 02 2023.		
Podlahová plocha:	73 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmemnému podle interakce			0,98
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1219601

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné – - balkon/lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
20 900	73	286	0,91	260

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 70 m², nabídková cena 17 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Počernická 413/70			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 70 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 17 000 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,07	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné – - balkon/lodžie			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 000	70	243	1,04	253



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1340144

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 80 m², nabídková cena 20 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Niederleho 540/2			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 80 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 20 000 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - -			0,97	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +			1,03	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
20 000	80	250	0,95	238



Zdroj: Valuo, detail nabídky

K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-	1,00	1347762		
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -	0,90			
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00			
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné – - balkon/lodžie	0,95			
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-	1,00			
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk	1,10			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
		Váha: 2		
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
20 000	80	250	0,94	235

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 66 m², nabídková cena 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Limuzská 530/37			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 66 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 16 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	66 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce	0,98			
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-	1,00			
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-	1,00			
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-	1,00			
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-	1,00			
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +	1,02			
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-	1,00			
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-	1,00			
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné – - balkon/lodžie	0,97			
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -	0,99			
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-	1,00			
K12 Technické parametry - jiné - +-	1,00			
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000	66	242	0,96	232



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1225947

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 78 m², nabídková cena 21 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Malešice, Plaňanská 407/10			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 78 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Malešice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 21 000 Kč je ukončené k 06 2022.			
Podlahová plocha:	78 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			1,02	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,07	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			0,90	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,05	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
21 000	78	269	1,03	277



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1026329

Minimální jednotková porovnávací cena	232 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	251 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	249 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	277 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	249 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	250 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 3+1 v bytovém domu, Malešice	250 Kč

**byt 3+1 v bytovém domu, Strašnice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Strašnice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným**

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 75 m ² , nabídková cena 25 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023		
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Černokostecká 117/17		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 75 m ² , v nedávno adaptovaném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 25 000 Kč je ukončené k 07 2023.		
Podlahová plocha:	75 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,03
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,97



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1342926

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
25 000	75	333	1,00	333

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 76 m², nabídková cena 25 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Tuklatská 362/10			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 76 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 25 900 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
25 900	76	341	0,97	331



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1267715

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 77 m², nabídková cena 20 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Krupská 1752/18			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 77 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 20 000 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	77 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
20 000	77	260	0,96	250



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1305313

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
20 000	77	260	1,04	270

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 66 m², nabídková cena 23 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Pod strání 2168/26			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 66 m ² , ve velmi dobrém stavu stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájmně v úrovni nabídkové ceny ve výši 23 000 Kč je ukončené k 02 2023.			
Podlahová plocha:	66 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,97	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
23 000	66	348	0,85	296



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1239883

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 66 m², nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Pod strání 2168/26			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 66 m ² , ve velmi dobrém stavu stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třináctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájmně v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	66 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájmnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájmní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
18 000	66	273	0,85	232



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1251981

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
18 000	66	273	0,83	227

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 68 m², nabídková cena 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 02 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Pod strání 2217/35			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 68 m ² , ve velmi dobrém stavu stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 23 000 Kč je ukončené k 02 2023.			
Podlahová plocha:	68 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,07	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
23 000	68	338	0,99	335



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1232863

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 65 m², nabídková cena 19 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Rubensova			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 64,6 m ² , ve velmi dobrém stavu stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	64,6 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
19 000	64,6	294	0,96	282



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1312441

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,97	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
19 000	64,6	294	0,94	276

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 90 m², nabídková cena 23 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Strašnice, Mrštíkova			
Popis:	Sreality.cz poskytuje data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 90 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Strašnice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 23 000 Kč, 08 2023.			
Podlahová plocha:	90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
23 000	90	256	0,92	236



Zdroj: Sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	227 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	288 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	288 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	335 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	288 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	290 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 3+1 v bytovém domu, Strašnice	290 Kč

byt 3+1 v bytovém domu, Záběhlice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 3+1, 3+kk v BD, Záběhlice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 76 m², nabídková cena 19 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Jasmínová 2885/33			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 76 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třináctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 000 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 000	76	250	0,88	220



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1251233

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 80 m², nabídková cena 21 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Narcisová 2849/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 80 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 21 500 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
21 500	80	269	0,82	221



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1306335

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 72 m², nabídková cena 19 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Jabloňová 2888/40			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 72 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 500 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	72 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,97	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,97	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 500	72	271	0,91	247





Zdroj: Valuo, detail nabídky
1231334

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 70 m², nabídková cena 19 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhllice, Bramboříková 2993/6			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 70 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhllice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 900 Kč je ukončené k 05 2023.			
Podlahová plocha:	70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 900	70	284	0,94	267



Zdroj: Valuo, detail nabídky
1274484

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 72 m², nabídková cena 24 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Přesličková 2886/11			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 72 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v jedenáctém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 24 500 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	72 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	 <p>Zdroj: Valuo, detail nabídky 1206943</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,93	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
24 500	72	340	0,92	313

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 68 m², nabídková cena 19 500 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Mečíková 2854/4			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 68 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 500 Kč je ukončené k 07 2023.			
Podlahová plocha:	68 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	 <p>Zdroj: Valuo, detail nabídky 1340023</p>
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 500	68	287	0,85	244

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 76 m², nabídková cena 21 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Záběhlice, Jesenická			
Popis:	Sreality.cz poskytuje data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 69 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v patém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Záběhlice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 21 000 Kč, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	69 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
21 000	69	304	0,89	271



Zdroj: Sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	220 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	255 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	255 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	313 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	255 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	260 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 3+1 v bytovém domu, Záběhlice	260 Kč

byt 3+1 v bytovém domu, Michle, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 3+1, 3+kk v BD, Michle, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 75 m², nabídková cena 22 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 07 2022		
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Při trati 1453/11		
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 75 m ² (69,2 m ² + 5,8 m ² lodžie), ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v sedmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 22 900 Kč, k 07 2022.		
Podlahová plocha:	69,2 m ²		

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			1,01	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,96	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 900	69,2	331	0,94	311



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1087998

Název:	byt 3+kk v domě, výměra podlahové plochy 76 m², nabídková cena 23 490 Kč měsíčně, bez poplatků, k 10 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, V zápolí 1252/27			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 76 m ² (70,2 m ² + 5,8 m ² lodžie), ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 23 490 Kč, k 10 2022.			
Podlahová plocha:	70,2 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			1,00	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
23 490	70,2	335	0,94	315



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1173578

Název:	byt 3+kk v domě, výměra podlahové plochy 74 m², nabídková cena 19 800 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, V zápolí 1251/23			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 73,9 m ² (68,1 m ² + 5,8 m ² lodžie), ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v osmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 19 800 Kč, k 04 2023.			
Podlahová plocha:	68,1 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,03	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			0,90	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			0,95	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			1,10	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-				
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 800	68,1	291	0,89	259



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1274774

Název:	byt 3+1 v domě, výměra podlahové plochy 78 m², nabídková cena 21 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, U Botiče 1390/3			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 73,3 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v osmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 21 000 Kč, k 06 2023.			
Podlahová plocha:	73,3 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,03	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			0,90	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			0,97	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-				
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
21 000	73,3	286	0,82	235



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1319112

Název:	byt 3+kk v domě, výměra podlahové plochy 78 m², nabídková cena 20 500 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, Při trati			
Popis:	Sreality.cz poskytují data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 78 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v sedmém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 20 500 Kč, aktuální, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	70 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +			1,03	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,96	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
20 500	70	293	0,88	258



Zdroj: Sreality.cz

Název:	byt 3+kk v domě, výměra podlahové plochy 66 m², nabídková cena 25 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 4, Michle, V dolině			
Popis:	Sreality.cz poskytují data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 66 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 4, Michle, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 25 000 Kč, aktuální, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	66 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domě - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
25 000	66	379	0,89	337



Zdroj: Sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	235 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	286 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	280 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	337 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	280 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	280 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 3+1 v bytovém domu, Michle	280 Kč

**byt 3+1 v bytovém domu, Vršovice, porovnávací hodnota nabídkového nájemného
1. byt 3+1, 3+kk v BD, Vršovice, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným**

Oceňovaná nemovitá věc

viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 72 m², nabídková cena 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Minská 546/15			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 72 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 22 000 Kč je ukončené k 04 2023.			
Podlahová plocha:	72 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,09	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 000	72	306	1,08	330



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1259272

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 72 m², nabídková cena 23 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Kodaňská			
Popis:	Sreality.cz poskytuje data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 72 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v šestém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 23 000 Kč, aktuální, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	72 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,95	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	



Zdroj: Sreality.cz

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,97	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
23 000	72	319	0,93	297

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 83 m², nabídková cena 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, K louži 1258/12			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 83 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 22 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	83 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,05	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
22 000	83	265	0,94	249



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1222958

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 83 m², nabídková cena 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, K louži 1258/12			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 83 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 22 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	83 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,03	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,01	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
22 000	83	265	0,94	249



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1222958

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,05	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
22 000	83	265	0,96	254

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 76 m2, nabídková cena 29 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Orelská 511/9			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 76 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 29 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - balkon			0,97	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
29 000	76	382	0,94	359



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1216508

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 67 m2, nabídková cena 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 04 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Kodaňská			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 67 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 18 000 Kč je ukončené k 04 2023.			
Podlahová plocha:	67 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
18 000	67	269	0,94	253



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1209889

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K_c	
18 000	67	269	1,07	288

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 71 m², nabídková cena 21 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 11 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Holandská 1050/48			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 70,5 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 21 900 Kč je ukončené k 11 2022.			
Podlahová plocha:	70,5 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,99	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K_c	
21 900	70,5	311	1,09	339



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1203463

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 82 m², nabídková cena 23 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 09 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Kodaňská 1459/48			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 82 m ² , v podprůměrném původním stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v desátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 23 000 Kč je ukončené k 09 2022.			
Podlahová plocha:	83 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			1,00	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,03	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,04	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +			1,10	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K_c	
23 000	82	280	1,04	291



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1168029

K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - lodžie			0,95	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,94	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
23 000	83	277	1,05	291

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 76 m², nabídková cena 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 12 2022			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vršovice, Žitomířská 265/2			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 76 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vršovice, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 22 000 Kč je ukončené k 12 2022.			
Podlahová plocha:	76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,99	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 000	76	289	1,09	315



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1198125

Minimální jednotková porovnávací cena	249 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	302 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	300 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	359 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	300 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	300 Kč/m²
Celková užžitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 3+1 v bytovém domu, Vršovice	300 Kč

byt 3+1 v bytovém domu, Vinohrady, porovnávací hodnota nabídkového nájemného

1. byt 3+1, 3+kk v BD, Vinohrady, 2023 porovnání s nabídkovým nájemným

Oceňovaná nemovitá věc
viz. Nález odhadu

Podlahová plocha:	1 m ²
--------------------------	------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 80 m², nabídková cena 26 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Koubkova 10			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 80 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 26 000 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +			1,05	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
26 000	80	325	0,95	309



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1170426

Název:	byt 3+1 v domu, výměra podlahové plochy 72 m², nabídková cena 27 900 Kč měsíčně, bez poplatků, k 06 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Francouzská 467/68			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+1 o podlahové ploše 71,86 m ² + teras ^a 16 m ² , ve dobrém stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze 10, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 27 900 Kč je ukončené k 06 2023.			
Podlahová plocha:	71,86 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,96	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - - terasa			0,90	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - +-			1,00	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
27 900	71,86	388	0,82	318



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1321014

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 75 m², nabídková cena 25 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální				
Lokalita:	Praha, Praha 10, Vinohrady, Hradešinská				
Popis:	Sreality.cz poskytuje data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 75 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 25 000 Kč, aktuální, k 08 2023.				
Podlahová plocha:	75 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce					0,95
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-					1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-					1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-					1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +					1,05
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +					1,05
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -					0,90
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-					1,00
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-					1,00
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-					1,00
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk					1,10
K12 Technické parametry - jiné - +-					1,00
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]	
25 000	75	333	1,04	346	



Zdroj: Sreality.cz

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 85 m², nabídková cena 36 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 05 2023				
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Máchova 2463/17				
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 85 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 36 000 Kč je ukončené k 05 2023.				
Podlahová plocha:	85 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce					0,96
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-					1,00
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-					1,00
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-					1,00
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-					1,00
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-					1,00
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -					0,90
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-					1,00
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-					1,00
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-					1,00
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk					1,05
K12 Technické parametry - jiné - +-					1,00
				Váha: 2	
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]	
36 000	85	424	0,91	386	



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1309198

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 69 m², nabídková cena 29 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 03 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Šumavská 1094/3			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 69 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný v pátém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 29 000 Kč je ukončené k 03 2023.			
Podlahová plocha:	69 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,97	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,02	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - -			0,98	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
29 000	69	420	0,96	403



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1272728

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 80 m², nabídková cena 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Bělehradská 1907/40			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 80 m ² , v průměrném stavebně technickém stavu a se základním vybavením, umístěný v prvním nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 22 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +			1,05	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - +-			1,00	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +			1,05	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,05	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 000	80	275	1,13	311



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1202945

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 88 m², nabídková cena 27 000 Kč měsíčně, bez poplatků, k 01 2023			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Budečská 1028/16			
Popis:	společnost Valuo zabývající se realitním trhem poskytla data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 88 m ² , v dobrém stavebně technickém stavu po adaptaci a se základním vybavením, umístěný ve druhém nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 27 000 Kč je ukončené k 01 2023.			
Podlahová plocha:	88 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,98	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,95	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,05	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
27 000	88	307	0,98	301



Zdroj: Valuo, detail nabídky 1204949

Název:	byt 3+kk v domu, výměra podlahové plochy 76 m², nabídková cena 33 000 Kč měsíčně, bez poplatků, aktuální			
Lokalita:	Praha, Praha 2, Vinohrady, Máchova			
Popis:	Sreality.cz poskytuje data této srovnatelné nemovité věci: byt 3+kk o podlahové ploše 76 m ² , ve velmi dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci a se základním vybavením, umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu v Praze, Vinohrady, nájemné v úrovni nabídkové ceny ve výši 33 000 Kč, aktuální, k 08 2023.			
Podlahová plocha:	76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Právní parametry - druh transakce - nabídková cena, odhad rozdílnosti k realizovanému nájemnému podle interakce			0,90	
K2 Právní parametry - omezení užívacího práva, vliv nájemní smlouvy, jiná omezení - +-			1,00	
K3 Technické parametry - lokalita, poloha, umístění - +-			1,00	
K4 Technické parametry - lokalita, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost - +-			1,00	
K5 Technické parametry - dům, technický stav, vybavení - +-			1,00	
K6 Technické parametry - byt, umístění v domu - +-			1,00	
K7 Technické parametry - byt, technický stav - -			0,90	
K8 Technické parametry - byt, vybavení - +-			1,00	
K9 Technické parametry - byt, vybavení mimořádné - +-			1,00	
K10 Technické parametry - byt, výhledové parametry - +-			1,00	
K11 Technické parametry - byt, dispozice, rozvojové možnosti, atraktivita - + 3+kk			1,10	
K12 Technické parametry - jiné - +-			1,00	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Podlahová plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
33 000	76 m ²	434	0,89	386



Zdroj: Sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	301 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	345 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	345 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	403 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy	
Vážená jednotková cena	345 Kč/m²
Vážená jednotková cena, zaokr.	350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 m ²
Výsledná porovnávací hodnota, byt 3+1 v bytovém domu, Vinohrady	350 Kč

byt v bytovém domu, náhradová metoda ekonomického nájemného

1. Ekonomické nájemné 2023

č.	předmět	množství	hodnota	hodnota	míra výnosu kapitalizací
		[kpl]	[Kč/kpl]	[Kč]	[%]
1.	byt	1	6 600 000	6 600 000	3,25
	čisté roční nájemné			214 500	
	odhad propadu části nájemného v roce			5 %	
	Čisté roční nájemné včetně rizika propadu (ČRN)			225 225	

Náklady spojené s vlastnictvím a provozem předmětu nájmu

Daň z nemovité věci, odhad	Kč/rok	600
Pojištění, odhad	Kč/rok	4 200
Provozní opravy a běžná údržba, odhad	Kč/rok	18 000
Správa nemovité věci, odhad	Kč/rok	4 800
Amortizační náklady, odhad	Kč/rok	30 000
Náklady celkem (N)	Kč/rok	57 600
Roční ekonomické nájemné (ČRN + N)	Kč	282 825
Měsíční ekonomické nájemné, zaokr.	Kč	23 569
Měsíční ekonomické nájemné na 1m², zaokr.	Kč	390

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota	na 1 m ²
1.1. byt 1+1, 1+kk v BD, Malešice, přímé porovnání	340 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Strašnice, přímé porovnání	350 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Záběhlice, přímé porovnání	300 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Michle, přímé porovnání	380 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vršovice, přímé porovnání	400 Kč
6. Porovnávací hodnota	
6.1. byt 1+kk, 1+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	400 Kč
1. Porovnávací hodnota	na 1 m ²
1.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Malešice, přímé porovnání	280 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Strašnice, přímé porovnání	320 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Záběhlice, přímé porovnání	300 Kč

4. Porovnávací hodnota	
4.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Michle, přímé porovnání	350 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vršovice, přímé porovnání	350 Kč
6. Porovnávací hodnota	
6.1. byt 2+kk, 2+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	350 Kč
1. Porovnávací hodnota	na 1 m ²
1.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Malešice, přímé porovnání	250 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Strašnice, přímé porovnání	290 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Záběhllice, přímé porovnání	260 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Michle, přímé porovnání	280 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vršovice, přímé porovnání	300 Kč
6. Porovnávací hodnota	
6.1. byt 3+kk, 3+1 v BD, Vinohrady, přímé porovnání	350 Kč
1. Ekonomická hodnota	
1.1. Ekonomické nájemné reprezentativního předmětu nájmu na 1 m ²	390 Kč

4.4. Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zadáním znaleckého posudku je stanovení obvyklého nájemného za užívání bytů o velikosti 1+1, 2+1, 3+1, situovaných v bytových domech na území Městské části Praha 10, z důvodu zvýšení nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, IČ 00064581 a ve svěřené správě Městské části Praha 10, IČ 00063941, podle ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, a to podle vybraných městských čtvrtí Prahy 10.

Znalecký posudek je zpracovaný na základě objednávky č. O2/80/2023/0006 ze dne 22.8.2023 vydané vedoucím Odboru bytů a nebytových prostor Městské části Praha 10 panem Ing. Romanem Březinou.

Účelem zpracování a podání znaleckého posudku je záměr zvýšení nájemného v bytech Městské části Praha 10 podle ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Zadavatel znaleckého ocenění, Městská část Praha 10, IČ 00063941, pro účel a znalecký úkol tohoto ocenění nespecifikuje konkrétní byt či byty ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou Městské části Praha 10, situované na území Městské části Praha 10, se zřetelem na ustanovení § 3 předpisu č. 453/2013 Sb., nařízení vlády.

Jaká je definice obvyklé ceny a odvozená definice obvyklého nájemného je uvedeno výše ve znaleckém posudku.

Podle dikce odstavce 2 § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nelze obvyklé nájemné, jako službu, určit v daných podmínkách nález, neboť zhotovitel nenalezl, přes přiměřené úsilí, dostatečné či alespoň minimálně dostačující množství nájemních smluv se sjednaným nájemným se stejnými či obdobnými charakteristikami bytu a kvalitou nájmu, ani takové nejsou v databázi zpracovatele, tedy nelze naplnit obsah výše uvedeného ustanovení o obvyklé ceně. Dále v odstavci

3 téhož § 2 zákona č. 151/1997 Sb. se uvádí, že v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Znalec tedy dále oceňuje nájemné tržní hodnotou, kterou lze považovat ze odhadovanou částku srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Odhadovaná částka srovnatelného nájemného tržního je výsledkem analytického přístupu přímého porovnání bytu, který s nastavenou charakteristikou v členění velikostí 1+1, 2+1 a 3+1 a dále v územním členění Prahy 10 na městské čtvrti Malešice, Strašnice, Záběhlice, Michle, Vršovice a Vinohrady a vybraných vhodných vzorků s nabídkovým nájemným výrazně převážně z uznávané platformy profi Valuo a dále platformy realitního serveru Sreality.cz, na základě právních, technických a komerčních kvalit. V osmnácti sestavách, s minimálním počtem vzorků tří do počtu devět, přímých porovnání vyplývající ze členění jsou rozlišnosti porovnávaných předmětů srovnávané ve zvolených dvanácti parametrech právních, technických a komerčních kvalit, přičemž základní jednotkou předmětů je podlahová plocha bytu v m².

Nabídkové ceny nájemného jsou redukovány o odborný odhad propadu při interakci nezávislých stran k realizovanému nájemnému, i se zřetelem na změny na trhu ohledně nájemného, a to v odhadované výši 5 %, případně 10 %, se zřetelem na převis poptávky nad nabídkou na aktuálním realitním trhu, dále na polohu a charakteristiku bytu.

Má se za to, že podlahové plochy bytů uváděné v platformách jsou v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., přesto je přístup zpracovatele obezřetný k uváděným údajům a parametrům u konkrétního bytu.

Tržní nájemné určené přímým porovnáním pro byty o velikosti 1+1 napříč městským čtvrtím na území Městské části Praha 10 je v rozsahu 300 Kč / m² - 400 Kč / m², průměr ve výši 360 Kč / m².

Tržní nájemné určené přímým porovnáním pro byty o velikosti 2+1 napříč městským čtvrtím na území Městské části Praha 10 je v rozsahu 280 Kč / m² - 350 Kč / m², průměr ve výši 325 Kč / m².

Tržní nájemné určené přímým porovnáním pro byty o velikosti 3+1 napříč městským čtvrtím na území Městské části Praha 10 je v rozsahu 250 Kč / m² - 350 Kč / m², průměr ve výši 290 Kč / m².

Průměrné tržní nájemné určené přímým porovnáním bez členění územního a velikosti bytů na území Městské části Praha 10 je ve výši 325 Kč / m². Pro porovnání veřejně dostupné odborné zdroje uvádí průměrné nájemné bytu o podlahové ploše 60 m² v Praze 10 k 08 2023 ve výši 330 Kč / m².

Dalším analytickým přístupem je stanovení ekonomického nájemného.

Hodnota předmětu nájmu, který je charakterizovaný velikostí 2+1 o podlahové ploše 60 m², je odhadovaná ve výši 110 000 Kč / m², tedy celkem ve výši 6 600 000 Kč, viz analýza realitního trhu. Pro účely stanovení ceny čistého ročního nájmu kapitalizováním je dosažená zjištěná roční míra výnosu vkladů na podílových fondech, dluhopisové a smíšené fondy od začátku roku 2023, přibližně ve výši 3,25 %.

Celkové roční náklady jsou odhadované takto:

náklady na běžnou údržbu a provozní opravy odhadem ve výši 300 Kč / m² podlahové plochy / rok,

náklady na správu odhadem ve výši 80 Kč / m² / rok,

náklady na pojištění odhadem ve výši 70 Kč / m² / rok,

náklady na daň z nemovité věci odhadem ve výši 10 Kč / m² / rok,

náklady na amortizaci, resp. střešovací náklady na znovuvvedení do pronajímatelného stavu, odhadem ve výši 5 % z odhadované ceny stavebních nákladů na práce adaptační či rekonstrukční ve výši 10 000 Kč / m² podlahové plochy.

Výsledek stanoveného ekonomického nájemného průměrného bytu o velikosti 2+1 a podlahové ploše 60 m² ve výši 390 Kč je přibližně o 20 % vyšší než průměrné nájemné stanovené přímým

porovnáním a průměrné nájemné podle veřejných odborných zdrojů k 08 2023. Jedná se zdánlivě o ukazatel výhodnosti uložení finančních prostředků do bankovního ústavu, ale podle úvahy zpracovatele se z dlouhodobého hlediska přesto jeví výhodnější pořízení předmětu nájmu, neboť lokalita je významná a zájmová a očekávané výnosy z tržního nájemného na realitním trhu jsou v průměru hodnocené jako stabilní, dále finanční prostředky vložené do nemovité věci na území Prahy 10 jsou lépe ochráněné proti meziroční míře inflace a roční úroková míra rozhodná v analýze ekonomického nájemného je rovněž veličina nestabilní.

Pozitiva předmětu nájmu

- poloha ve významné městské části na území hlavního města Prahy, žádaná lokalita k bydlení, velmi dobrá vazba na centrum města, velmi dobrá dostupnost lokace a vazba na tranzit,
- na aktuálním realitním trhu poptávka o nájemní bydlení převyšuje nabídku,
- hodnota nájemného meziročně roste na území Prahy,
- vlastnické právo rezidenční komodity na území hlavního města Prahy vytváří příležitosti pasivních příjmů z nájemného.

Negativa předmětu nájmu

- rizika spojená s propadem nájemného v ročním období,
- náklady spojené s vlastnickým právem předmětu nájmu a náklady spojené s udržením
- provozuschopnosti předmětu nájmu,
- rizika spojená s ekonomickými a legislativními vlivy.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ceny uvedené v tabulce jsou za 1 m2 podlahové plochy bytu

předmět nájmu / lokace	Malešice	Strašnice	Záběhlice	Michle	Vršovice	Vinohrady
1+1	340 Kč	350 Kč	300 Kč	380 Kč	400 Kč	400 Kč
2+1	280 Kč	320 Kč	300 Kč	350 Kč	350 Kč	350 Kč
3+1	250 Kč	290 Kč	260 Kč	280 Kč	300 Kč	350 Kč

5.2. Kontrola postupu

Zpracovatel v souladu s odst. f) § 52 vyhlášky č. 503/2003 Sb., o výkonu znalecké činnosti provedl kontrolu svého postupu při zpracování znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadáním znaleckého posudku je stanovení obvyklého nájemného za užívání bytů o velikosti 1+1, 2+1, 3+1, situovaných v bytových domech na území Městské části Praha 10, z důvodu zvýšení nájemného v bytech ve vlastnictví Hlavního města Prahy, IČ 00064581 a ve svěřené správě Městské části Praha 10, IČ 00063941, podle ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, a to podle vybraných městských čtvrtí Prahy 10.

Obvyklé nájemné nelze určit se zřetelem na díky odstavce 2 § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde se mimo jiné uvádí, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se ze

sjednaných cen porovnáním. Dále v odstavci 3 téhož § 2 zákona č. 151/1997 Sb. se uvádí, že v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Tržní nájemné za užívání bytu považované za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě v souladu s ustanovení § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě a dosažitelné dlouhodobým užíváním předmětu nájmu nájemcem na základě nájemního vztahu přibližně alespoň na dobu jednoho roku je podle analytického přístupu přímého porovnání pro byty o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1 na území Městské části Praha 10 uvedené níže v tabulce, tedy

lokace / předmět nájmu	byt 1+1, 30 – 45 m ²	byt 2+1, 45 – 65 m ²	byt 3+1, 65 – 90 m ²
Malešice	12 700 Kč	15 400 Kč	19 300 Kč
Strašnice	13 100 Kč	17 600 Kč	22 400 Kč
Záběhlice	11 200 Kč	16 500 Kč	20 100 Kč
Michle	14 200 Kč	19 250 Kč	21 700 Kč
Vršovice	15 000 Kč	19 250 Kč	23 200 Kč
Vinohrady	15 000 Kč	19 250 Kč	27 100 Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel, resp. zástupce zadavatele, sdělil zpracovateli znaleckého posudku níže uvedené skutečnosti ve věci, které mohou mít podle jeho názoru vliv na přesnost závěrečného výroku znalce ve znaleckém posudku, takto

- obecní byty o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1 na Praze 10 jsou situované v bytových domech a jsou převážně v průměrném stavebně technickém stavu a základním vybavení,
- průměrná roční míra inflace v roce 2022 činila přes 15 %, v pololetí roku 2023 meziroční pokles inflace činí přes 9 %.

Výše specifikované skutečnosti jsou zohledněné v analytických přístupech a v závěrečném výroku o tržním nájemném předmětu ocenění, s tím, že znalec je v přístupech a činnostech nezávislý, nestranný, objektivní a ve snaze v činnostech přezkoumatelný.

Závěrečný výrok o tržním nájemném předmětu ocenění je odhadovaným meridiánem předpokládaného rozsahu v rozmezí +/- 5 - 10 %, se zřetelem na výchozí data pro analytické přístupy přímého porovnání, zejména nabídkové ceny nájemného a absentující šetření vybraných vzorků do sestav přímých porovnání.

Doložky, prohlášení

Doložka znalce podle 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších zákonů: jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Doložka znalce podle 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších zákonů: jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že jsem znalecký posudek zpracoval osobně, nezávisle objektivně, jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 4.3.1996 (evidence pod zn. č. Spr 1607/94), že jsem členem Komory soudních znalců a jsem držitelem Koncesní listiny ze dne 12.5.2004 s rozsahem předmětu podnikání pro oceňování majetku pro věci nemovité (ev. č. 31002-019302004).

Konzultant a důvod jeho přibrání

Vyjádření znalce v souladu s § 46 vyhlášky č. 503/2003 Sb., o výkonu znalecké činnosti: pro účely tohoto znaleckého posudku jsem nepřibral žádného konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna znalce, znalečné je stanovené smluvní dohodou. Znalečné a náhradu nákladů znalec účtuje dokladem č. 102023.

SEZNAM PŘÍLOH

Znalecký posudek je bez příloh.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze 2 ze dne 1.4.1996, pod č.j. Spr. 1607/94, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048441/2023.

V Psárech, dne 29.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jaroslav Látal
Budečská 824/30
120 00 Praha 2