

Tržní posouzení ceny pronájmu nemovitosti

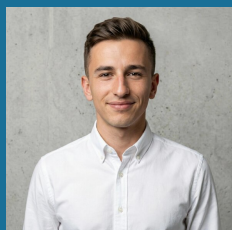
Byt 2+kk po kompletní rekonstrukci, 5. NP s výtahem

Typ:	Byt / Pronájem
Adresa:	Viklefova 1812/18, Praha 3 - Žižkov, Česko
Užitná plocha:	46 m ²
Podlaží:	5
Dispozice:	2+kk
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci

Popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1812/20 v osobním vlastnictví o celkové ploše 46,32 m² v 5. nadzemním podlaží zděného cihlového činžovního domu (6 NP + 2 PP, 29 jednotek, výtah zastavuje přímo před bytem) v ulici Viklefova, Praha 3 - Žižkov, v památkově chráněném území. Oceňuje se stav po kompletní rekonstrukci na dispozici 2+kk bez bourání: obývací pokoj s kuchyňským koutem 16,08 m², ložnice 19,30 m², předsíň 5,25 m², koupelna s WC 4,56 m², spíž 1,13 m², sklepní kóje v 1. PP. Plastová okna na východ do otevřeného vnitrobloku, světlá výška 2,86 m. Předpokládaný rozsah rekonstrukce: nové rozvody vody, odpadu, plynu a elektroinstalace s revizí, plynový kondenzační kotel s radiátory, nové omítky a malby, koupelna, podlahy, interiérové dveře, kuchyňská linka se základními spotřebiči. LV 14476 bez věcných břemen, zástav a jiných omezení.

OCENĚNÍ VYPRACOVAL



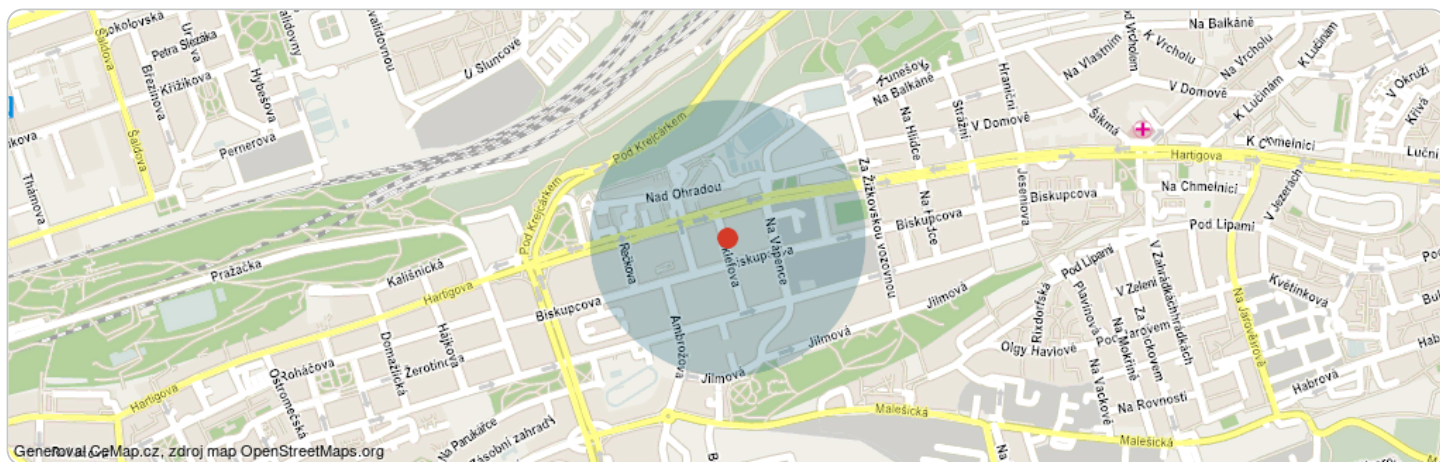
Filip Vorlíček
+420 775 101 029
filip.vorlicek@re-max.cz

RE/MAX Ace
Jabloňová 2136/11
10600 Praha 10 - Záběhlice

POROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Typ:	Byt / Pronájem
V okolí:	0.3 km od Viklefova 1812/18, Praha 3 - Žižkov, Česko
Dispozice:	2+kk, 2+1

Plocha užitná:	od 41 m ² do 50 m ²
Vlastnictví:	Družstevní, Osobní
Stav objektu:	Po rekonstrukci



NABÍDKOVÉ CENY

SROVNATELNÉ NABÍDKY

Data odpovídají období od 01/2026 do 09/2026



Praha 3, Žižkov, Biskupcova

STAŽENO 05/26

CENA NEMOVITOSTI

25 490 Kč

CENA ZA M²

579 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

161 dní / -7 %

Plocha **44 m²**

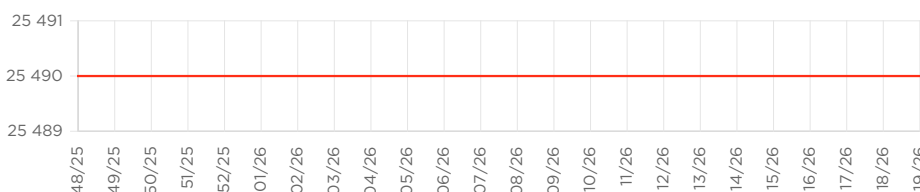
Dispozice **2+kk**

Budova **Cihlová**

Patro **4**

Stav **Po rekonstrukci**

Vlastnictví **Osobní**



POPIS

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu stylově zrekonstruovaný a plně vybavený byt 2+kk o velikosti 44 m² v oblíbené lokalitě Prahy 3 - Žižkov, v Biskupcově ulici. Byt je světlý, dobře dispozičně řešený a připravený k okamžitému nastěhování. Popis bytu • útulný obývací prostor s pohodlným gaučem, jídelním stolem a židlemi • moderní kuchyňská linka na míru, plně vybavená (vestavná trouba, mikrovlnná trouba, varná deska, lednice, myčka, úložné prostory) • ložnice oddělená elegantní skleněnou přičkou, vybavená manželskou postelí a vestavěnými skříněmi • krásná koupelna se sprchovým koutem, pračka součástí • byt má balkon, ideální pro ranní kávu • kvalitní dřevěné podlahy, příjemné moderní materiály, dostatek úložného prostoru Výhody lokality • výborná dopravní dostupnost - tramvaj pár kroků od domu, do centra cca 10 minut • oblíbená část Žižkova plná kaváren, bister, restaurací a malých obchodů • rychlá dostupnost do parků - Vítkov, Parukářka nebo Židovské pece pro sport či relax • veškerá občanská vybavenost v okolí: kino, supermarkety, lékárny, fitness, pošta • klidná ulice s přátelskou atmosférou Byt je ideální pro jednotlivce nebo pár, kteří hledají moderní bydlení v živé, ale zároveň příjemné lokalitě. Zaujala Vás tato nabídka? Chtěli byste se dozvědět více? Neváhejte nás kontaktovat na uvedené telefonním čísle v pracovní dny mezi 8.00 a 17.00 či prostřednictvím emailu. Tento byt je podnajíman se službou „Váš Domácí“. Co je to služba „Váš Domácí“? Je to služba, kdy podnájemce automaticky získává: - plně pojištěný byt s non stop asistenční linkou, kdy pojištění se vztahuje navíc i na odpovědnost za škody způsobené v běžném životě, prodlouženou záruku spotřebičů o 2 roky a servisní techniky v případě pojistné události (práce zámečnicka, opravy havárií). - zákaznický servis služby „Váš Domácí“ od 9:00 - 17:00 pro řešení Vašich dotazů a požadavků - technickou podporu (pro případ, že budete chtít pomoci s technickými záležitostmi na bytě) - všechny platby na jednom místě (elektrina, plyn...), už nikdy žádné přepisování a upisování distributorům a poskytovatelům internetu, s ukončením podnájmu končí automaticky všechny poskytované služby - možnost výměny bytu za větší/menší/jinde z portfolia bytů Váš Domácí (Brno, Praha a další města) Podnajímtout si byt nebylo nikdy snazší a efektivnější. Toto je služba Váš Domácí.



Jeseniova, Praha 3 - Žižkov

STAŽENO 04/26

CENA NEMOVITOSTI

25 000 Kč

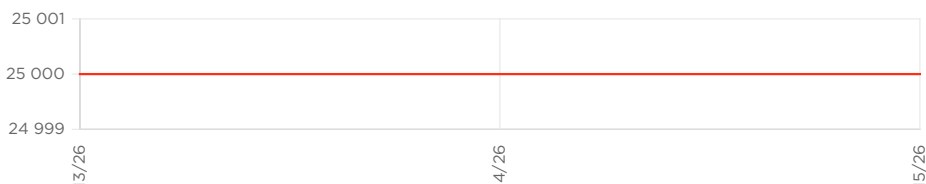
CENA ZA M²

532 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

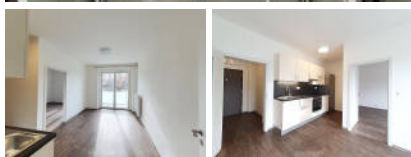
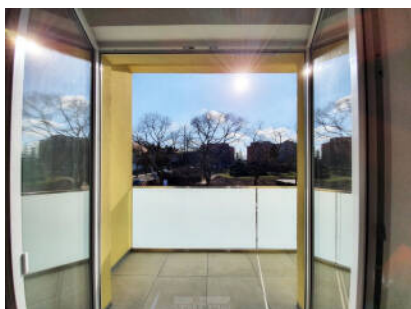
13 dní / 0 %

Plocha	47 m²	Dispozice	2+kk
Budova	Cihlová	Patro	2
Stav	Po rekonstrukci	Vlastnictví	Osobní



POPIS

Nabízíme k pronájmu světlý byt 2+kk o rozloze 47 m² v srdci vyhledávané Prahy 3 – Žižkov, Jeseniova ulice. Byt se nachází v činžovním domě s výtahem, byt i dům právě prošly celkovou revitalizací. Bytová jednotka je umístěná ve 2. podlaží domu a okny směřuje do vnitrobloku na východní stranu. Sestává ze vstupní předsíně, ve které je umístěna šatní skříň se zrcadly, dále z hlavní obytné místnosti s kuchyňským koutem, jedné samostatné ložnice a koupelny se sprchovým koutem a wc. Kuchyňská linka je vybavena myčkou, lednicí s mrazákem, varnou deskou a troubou. Dřevěné kvalitní podlahy. Vytápění je zajišťováno novým elektrickým kotlem. K dispozici je sklep v suterénu domu. Nedaleko se nachází supermarket Lidl a jiné služby. Velice dobrá dopravní dostupnost tramvají na metro Želivského nebo Palmovka a na metro Florenc. K procházkám či relaxu jsou v blízkosti parky Židovské pece, Vítkov a Parukářka. Byt je nekuřácký, určený k dlouhodobému pronájmu. Cena 25.000,-Kč + poplatky 1.500,-Kč + spotřeba energií, kauce, + provize rk.



Praha 3, Žižkov, Ambrožova

STAŽENO 06/26

CENA NEMOVITOSTI

21 000 Kč

CENA ZA M²

512 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

10 dní / 0 %

Plocha	41 m²	Dispozice	2+kk
Budova	Cihlová	Patro	2
Stav	Po rekonstrukci	Vlastnictví	Osobní



POPIS

Prosím, kontaktujte mne e-mailem. Krásný byt k dlouhodobému pronájmu v nádherném domě po kompletní rekonstrukci, Praha 3 - Žižkov, roh ulic Jeseniova x Ambrožova, pod parkem Židovské pece a u legendárního kina Aero. Byt je typu 2+kk 41m² + balkon 3m², ve 3. podlaží s výtahem. Má vstupní předsíňku, koupelnu se sprchou a WC, a dále obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na balkon, a dále velmi prostornou ložnici. Je nádherně světlý a slunný, orientovaný do ulice Jeseniova na jih s výhledem do zeleně. Byt má nadstandardní provedení koupelny, kuchyňskou linku se spotřebiči (varná deska, trouba, digestoř, lednice, příprava pro myčku), vše velmi krásné, kvalitní a vkusné. Jinak je byt pronajímán nezařízený. Nízkonákladové a bezstarostné centrální vytápění a ohřev vody (každý byt má vlastní měřič). Elektrina v bytě je převáděna na nájemce. V domě společná TV anténa. Možnost využívat na vlastní náklady internet od O2 nebo FIBER. cz. Byt je ideální pro jednotlivce či pár. Vychovaný domácí mazlíček (pes / kočka) nevádí. Jedná se o velmi příjemnou lokalitu v zeleni a zároveň hned u mnoha zastávek tramvají i autobusu (Biskupcova nebo Ohrada) a s veškerou občanskou vybaveností v okolí. Výjimečná kvalita bydlení. K nastěhování od 1.6.2026. Nájemné 21.000 Kč. Záloha na služby včetně topení činí 1.588 pro 1 osobu / 2.643 pro 2 osoby. Plus vlastní platba elektřiny cca 1.000 Kč měsíčně. Kauce 45.000, provize 21.000.



Jeseniova, Praha 3

STAŽENO 07/26

CENA NEMOVITOSTI

24 000 Kč

CENA ZA M²

500 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

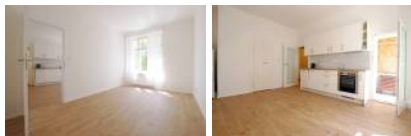
22 dní / 0 %

Plocha	48 m²	Dispozice	2+kk
Budova	Cihlová	Patro	2
Stav	Po rekonstrukci	Vlastnictví	Osobní



POPIS

Nabízíme k pronájmu pěkný byt po kompletní rekonstrukci umístěný v 2 NP činžovního domu v žádané lokalitě Žižkova. Nejen byt, ale i celý dům prošel kompletní rekonstrukcí. Byt je dispozičně řešený jako 2+kk o celkové podlahové ploše bytu 48m². Budoucím nájemcům je k dispozici obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, předsiň a koupelna s toaletou a sprchovým koutem. Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči /lednice s mrazákem, varná deska, elektrická trouba, digestoř a myčka nádobí/. V ložnici a předsiňi jsou vestavěné skříně vyhotovené na míru. K ukládání věcí slouží komora přímo v bytě a také sklepní koje v 1PP. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem s rozvodem do radiátorů, ohřev teplé vody boilerem. K dispozici je v domě také moderně vybavená posilovna, kolárna/kočárkárna. Relaxovat, grilovat i zacvičit si mohou nájemci na zahradě ve vnitrobloku, která je nově upravená, osázená rostlinami a zařízená zahradním nábytkem. V domě je také výtah. Nemovitost se nachází v lokalitě se zástavbou převážně činžovních domů s dostatkem zeleně. V místě je plná občanská vybavenost, škola, školka, dětské hřiště, koupaliště, kulturní dům, dopravní hřiště apod. Měsíční nájemné činí 24 000,- Kč plus poplatky a zálohy na elektřinu a plyn 5 000,- Kč. Kauce je ve výši 48 000,- Kč a při podpisu nájemní smlouvy je splatná provize RK ve výši 24 000,- Kč plus DPH. K dispozici ihned. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.



Biskupcova, Praha 3

STAŽENO 08/26

CENA NEMOVITOSTI

23 900 Kč

CENA ZA M²

543 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

19 dní / 0 %

Plocha	44 m²	Dispozice	2+kk
Budova	Cihlová	Patro	3
Stav	Po rekonstrukci	Vlastnictví	Družstevní



POPIS

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu světlý a příjemně řešený byt 2+kk o výměře 44 m² v oblíbené části Prahy 3 – Žižkov, v ulici Biskupcova. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží cihlového domu a je orientován na jih, díky čemuž nabízí dostatek přirozeného světla po většinu dne. Byt je po celkové rekonstrukci a jeho součástí je nová kuchyňská linka, která tvoří přirozené centrum obytného prostoru. Dispozice bytu zahrnuje obývací pokoj s kuchyňským koutem, samostatnou ložnici, koupelnu, toaletu, komoru a předsíň. K bytu náleží také lodžie o velikosti cca 1,9 m² a prostorný sklep o výměře cca 3,4 m², vhodný pro uložení kol, sportovního vybavení nebo sezónních věcí. Byt je vhodný zejména pro jednotlivce nebo pár, kteří hledají nové zrekonstruované bydlení v dobře dostupné části Žižkova s kompletní občanskou vybaveností v okolí. V docházkové vzdálenosti bytu je tramvajová zastávka Biskupcova s rychlým spojením do centra i na metro A, B i C. V okolí je kompletní infrastruktura: Lidl, Tesco, menší potraviny, lékárna, restaurace, kavárny, kino Aero a další služby. Pro volný čas jsou v dosahu parky Židovské pece, Vítkov a Parukářka, které nabízejí možnosti pro procházky, sport i odpočinek. Byt nabízí dobrou kombinaci nového interiéru, praktické dispozice, lodžie, úložného prostoru a výborné dopravní dostupnosti. Nájemné: 23 900 Kč/měsíc Poplatky: 871 - 1 645 Kč dle počtu osob Energie: elektřina a plyn dle spotřeby Kauce: 25 000 Kč K nastěhování: dle dohody, ideálně od 1.srpna Pronájem je možný od 1. srpna 2026 s nutností složení vratné kauce ve výši 25 000 Kč. Náklady na bydlení pro jednu osobu činí 871 Kč, pro dvě osoby 1 645 Kč, přičemž tyto náklady zahrnují poplatky bez elektřiny a plynu. Internetové připojení je možné zajistit přes poskytovatele jako Vodafone nebo T-Mobile s rychlostí 2000 Mb/s. Pokud Vás byt zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám jej ukážeme osobně.



Jeseniova, Praha 3

STAŽENO 08/26

CENA NEMOVITOSTI

27 000 Kč

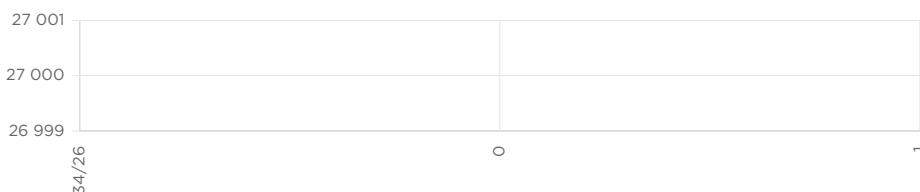
CENA ZA M²

540 Kč

DOBA NABÍZENÍ / SLEVA

3 dní / 0 %

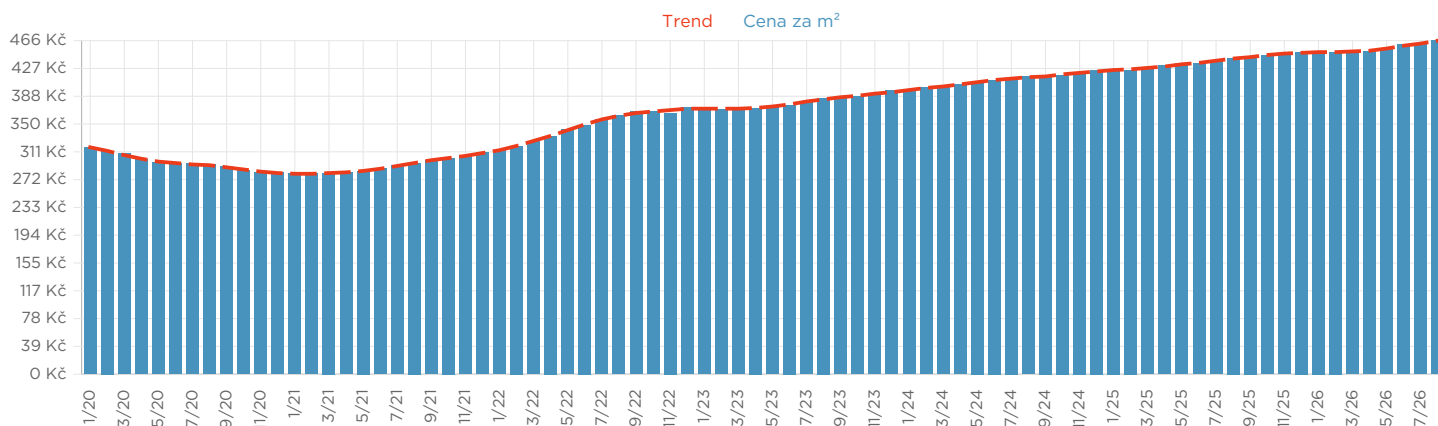
Plocha	50 m²	Dispozice	2+kk
Budova	Smišená	Patro	2
Stav	Po rekonstrukci	Vlastnictví	Osobní



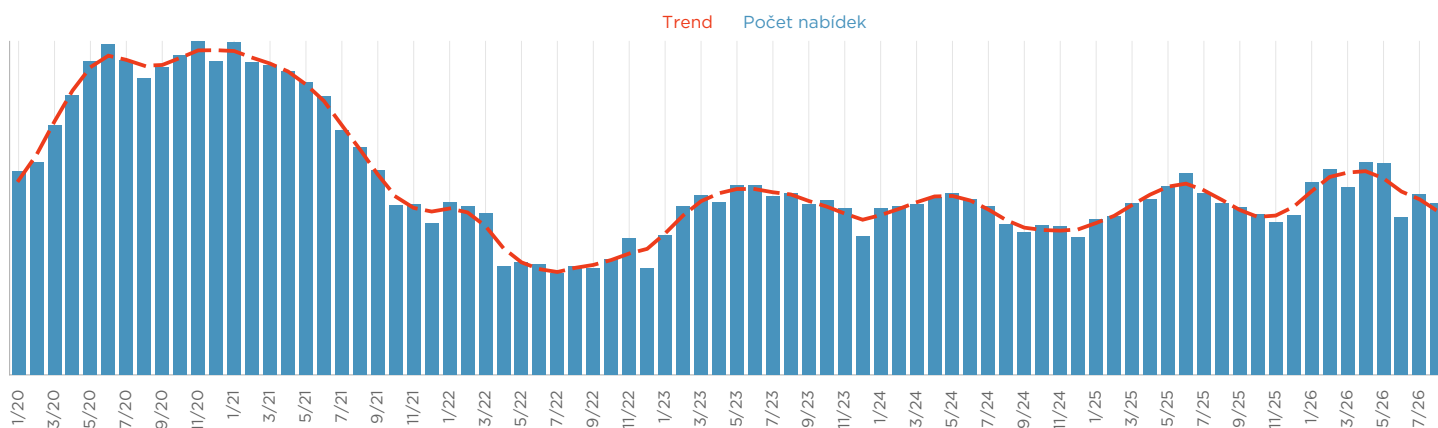
POPIS

Nabízíme k pronájmu světlý byt 2+kk o rozloze 50 m² v srdci vyhledávané Prahy 3 – Žižkov, Jeseniova ulice. Byt se nachází v činžovním domě s výtahem, byt i dům právě prošly celkovou revitalizací. Bytová jednotka je umístěná ve 2. podlaží domu a okny směřuje do vnitrobloku na východní stranu. Sestává ze vstupní předsíně, ve které je umístěna šatní skříň, dále z hlavní obytné místnosti s kuchyňským koutem, jedné samostatné ložnice s velkou šatní skříní a koupelny se sprchovým koutem a wc. Kuchyňská linka je vybavena myčkou, lednicí s mrazákem, varnou deskou a troubou. Dřevěné kvalitní podlahy. Vytápění je zajišťováno novým elektrickým kotlem. K dispozici je sklep v suterénu domu. Nedaleko se nachází supermarket Lidl a jiné služby. Velice dobrá dopravní dostupnost tramvají na metro Želivského nebo Palmovka a na metro Florenc. K procházkám či relaxu jsou v blízkosti parky Židovské pece, Vítkov a Parukářka. Byt je nekuřácký, určený k dlouhodobému pronájmu. Cena 27.000,-Kč + poplatky 3.000,-Kč + spotřeba energií, kauce, + provize rk.

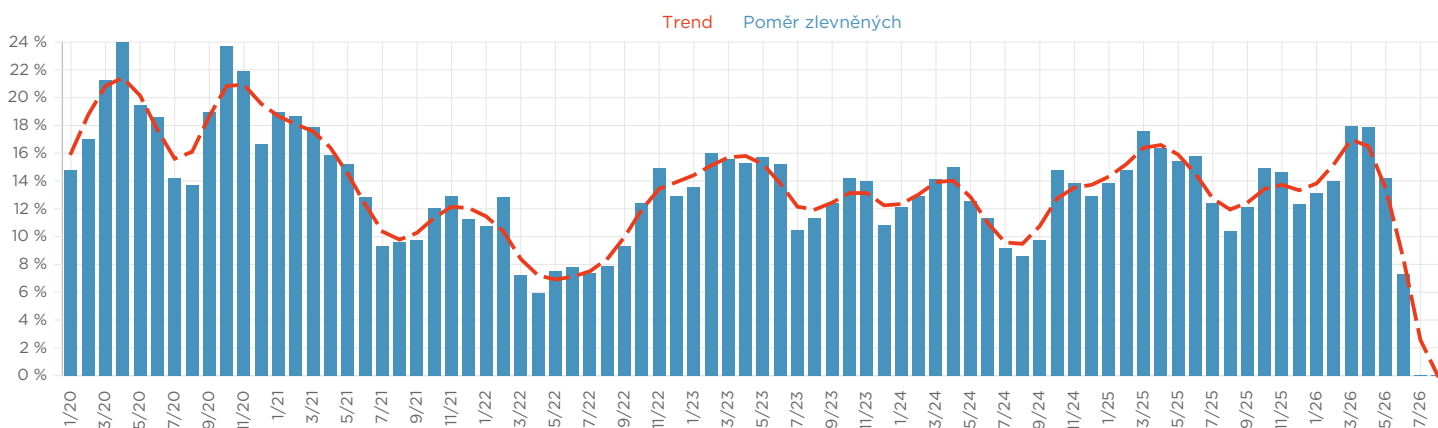
VÝVOJ CENY



VELIKOST NABÍDKY



POMĚR ZLEVNĚNÝCH NABÍDEK



VÝPOČTOVÁ ČÁST

HODNOTA NEMOVITOSTI DLE NABÍDKOVÝCH CEN

	CENA/M²	CELKOVÁ CENA	KOREKCE DLE STAVU	KOREKCE DLE PRONÁJMU	CENA ZA M²	VÝSLEDNÁ CENA
MAXIMUM	551 Kč	25 367 Kč	0 Kč 0 %	0 Kč 0 %	551 Kč	25 367 Kč

VÝSLEDNÁ CENA PO KOREKCI

Maximum	25 367 Kč
---------	-----------

ODŮVODNĚNÍ OCENĚNÍ

Ocenění vychází z porovnávací metody nad nabídkami bytů 39 až 52 m² v okruhu 300 m od adresy za období 01/2025 až 09/2026, které jsou převážně v dobrém až velmi dobrém stavu po rekonstrukci, tedy ve stavu srovnatelném s oceňovaným bytem po dokončení rekonstrukce. Cihlový dům s výtahem, 5. NP, orientace do klidného vnitrobloku a dispozice 2+kk vhodná pro pronájem i vlastní bydlení řadí byt do středu až horní části rozpětí srovnatelných nabídek. Cena po rekonstrukci se proto pohybuje v úrovni srovnatelných zrekonstruovaných bytů v lokalitě; rozdíl proti nabídkové ceně 6 480 000 Kč v původním stavu odpovídá orientačním nákladům rekonstrukce cca 700 000 Kč a přiměřené rezervě. Pro investora dává smysl i výnosový pohled: nabídkové nájem srovnatelných bytů v okruhu 300 m (6 nabídek, 01 až 09/2026) vycházejí na 24 099 až 25 367 Kč měsíčně, což při ceně včetně rekonstrukce odpovídá hrubému výnosu cca 4 % p.a.

Vytvořeno dne: 11.9.2026



Elektronická cenová mapa

<https://cemap.cz/ecm/375425/Of7e...>

UPOZORNĚNÍ:

Cenové posouzení nemovitosti bylo zhotoveno aplikací CeMAP. Jedná se o tržní posouzení nemovitosti na základě srovnávací metody vypracované z aktuálních dostupných informací a v žádném případě nemá váhu znaleckého posudku.

