

Jak odhadnout správnou cenu bytu když tak prudce rostou

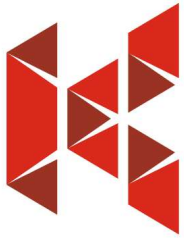


Milionová
nemovitost





Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

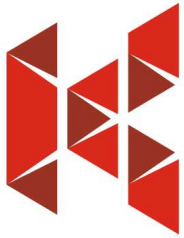
Témata

- Cíl webináře
- Základy
- Postup krok za krokem
- Kvalita bytu
- Co může hrát ještě roli v ceně bytu
- Praktický příklad
- Jak řešit nedostatek dat
- Dotazy a diskuze



Milionová
nemovitost

Cíl webináře



KOTULA
Realitní kancelář

Naučit se oceňovat byty stejně dobře jako dobrý odhadce.

Vyznat se v dnešních cenách, abyste poznali, která nabídková cena je realistická a která je přemrštěná.



Milionová
nemovitost

Základ

Je to jednoduché.

Skutečnou tržní cenu bytu zjistíme jen porovnáním s cenami prodaných bytů.

Ceny prodaných bytů upravíme na současnou cenovou úroveň.

Potřebujeme potřebujeme jen data o skutečných prodejkách z katastru nemovitostí a tento webinář.

Tyto data získáme z aplikací www.cenovamapa.cz, www.cenovamapa.org nebo www.cemap.cz a další. V dnešním videu budeme pracovat s www.cenovamapa.org.





Milionová
nemovitost

Postup krok za krokem



KOTULA
Realitní kancelář

1. Vyhledám v aplikaci data o prodejích v dané **lokaliťě**.
2. Omezím na prodeje jen za posledních **6-12 měsíců**.
3. Vyberu jen prodeje **srovnatelně velkých bytů** (nap. +- 5 m²)
4. Seřadím si ceny na m² dle data koupě.
5. Navýším ceny na současnou úroveň (index ČSÚ https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu).
6. Vyřadím ceny, které na první pohled se vymykají většině prodejních cen (jsou s velkým odstupem příliš nízké, nebo příliš vysoké).
7. Zamyslím se, kde se přibližně se může nacházet cena m² oceňovaného bytu viz tabulka kvality bytu.
8. Vypočtu aktuální tržní cenu bytu (velikost x hodnota/m²).
9. Ověřím výsledek s aktuální nabídkou bytů v lokalitě. Vyšší nabídkové ceny **posouvají nahoru** tržní cenu.



Milionová
nemovitost

Kvalita bytu



KOTULA
Realitní kancelář

Co zvyšuje a snižuje cenu bytu

Cenu bytu obecně zvyšuje	Cenu bytu obecně snižuje
osobní vlastnictví	družstevní vlastnictví, kondominium, s.r.o.
kultivované okolí domu	nepříjemné okolí domu
pěkný výhled	nehezky nebo žádný výhled
orientace oken na jih či jihovýchod	orientace oken na sever či severozápad
nízký počet pater domě	mnoho pater v domě
méně bytů na jednom patře	mnoho bytů na jednom patře
výtah v domě s větším počtem pater	chybějící výtah u vyšších domů
klidné místo	rušná ulice
nízké měsíční poplatky	vysoké provozní náklady
blízkost obchodů, supermarketu, lékaře školy atd.	vzdálenost občanské vybavenosti
blízkost MHD či dopravy	velká vzdálenost dopravy
umístění ve vyšším patře s výtahem	umístění v přízemí či suterénu domu
byt je po rekonstrukci	byt je před rekonstrukcí



Milionová
nemovitost

Kvalita bytu



KOTULA
Realitní kancelář

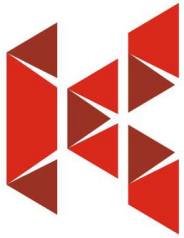
Dopady kvality bytu na jeho cenu

Dopady na tržní cenu bytu	
byt v družstevní vlastnictví nefinancovatelné hypotékou	minus 10%
Byt jako podíl v s.r.o. nebo kondominium	minus 20%
byt v přízemí	minus 10%
byt v posledním patře panelového domu	minus 10%
byt ve vysokém patře domu bez výtahu (3. a vyšší patro)	minus 10%
byt v suterénu	minus 20-30%
byt na rušné ulici	minus 10-20%
dobrý výhled (vysoké patro s výtahem)	plus 10%
tmavost bytu (málo oken nebo špatně orientované)	minus 10%
nesprávné dispozice	minus 10%
nepřízpůsobiví sousedé	minus 20-30%



Milionová
nemovitost

Co může hrát ještě roli v ceně bytu



KOTULA
Realitní kancelář

Subjektivní okolnosti na straně kupujícího

- a) motivace
- b) jiné nabídky v okolí
- c) finanční možnosti
- d) čas na hledání

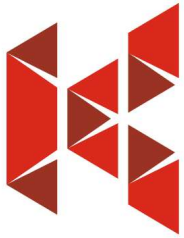
Subjektivní okolnosti na straně prodávajícího

- a) příprava nemovitosti
- b) čas na prodej
- c) motivace
- d) osobní preference



Milionová
nemovitost

Odhad je od slova hádat!



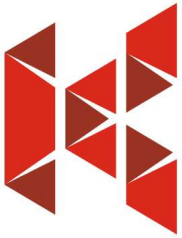
KOTULA
Realitní kancelář

Cenu bytu vždy odhadnete jen s nějakou přesností $\pm 5\%$, ale nikdy nedokážete odhadnout úplně přesně, protože vlivů na výslednou cenu je mnoho.

Pokud zvládnete odhadnout $\pm 5\%$, je to dobrý odhad. A můžete být spokojeni.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Praktický příklad

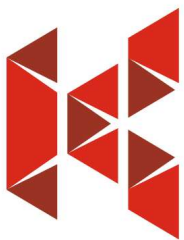
byt 3+kk

o velikosti 75m² + lodžie
v ulici Janského v Praze
v 2. patře panelového domu
ve stavu před rekonstrukcí

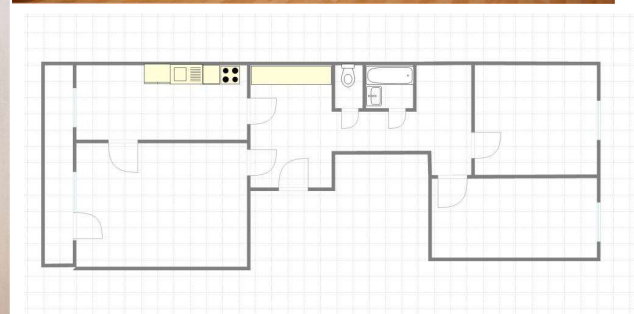


Milionová
nemovitost

Praktický příklad zjištění tržní ceny bytu



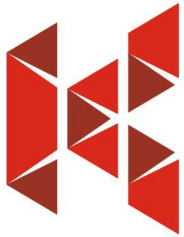
KOTULA
Realitní kancelář



05.01.2022



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Praktický příklad zjištění tržní ceny bytu

K ocenění využijeme

- Aplikaci www.cenovamapa.org
- Excell
- Index ČSÚ
https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
- Tabulku kvality bytů
- Nabídky na sreality.cz
- Selský rozum



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Jak řešit nedostatek dat

1. Rozšířit lokalitu, ze které získávám data (pozor, je potřeba dobře znát místo).
2. Zahrnout do dat k porovnání i starší prodeje a navýšit jejich cenu o index změn cen nemovitostí (vydává ČSÚ - https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)



Děkuji a těším se na diskusi



Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz