

MAPA REÁLNÝCH CEN BYTŮ NOVĚ SLOUŽÍ I VEŘEJNOSTI

Z WEBOVÉ STRÁNKY LIDÉ ZA POPLATEK ZJISTÍ, ZA KOLIK SE V POSLEDNÍCH MĚSÍCÍCH PRODÁLY BYTY V JEDNOTLIVÝCH BUDOVÁCH I V JEJICH OKRUHU.

Martina Marečková
martina.mareckova@economia.cz

Od tohoto týdne mají lidé k dispozici novou aplikaci, s jejíž pomocí zjistí, za jaké ceny se skutečně prodávají byty a rodinné domy. Při prodeji či koupi nemovitosti se dnes lidé typicky orientují podle cen v inzertech. Jenže představa majitele domu o jeho hodnotě se nezdá lišit od skutečnosti – za kolik jej v reálu prodá.

Společnosti Hyposervis a Deloitte proto několik let připravovaly cenovou mapu realizačních cen. Ta čerpá data z katastrálních úřadů, a to včetně údajů o cenách bytů a domů z kupních smluv.

„Základní odlišením od jakékoli jiné mapy spočívá v tom, že my dokážeme identifikovat přesnou transakci v přesném domě,“ říká ředitel Hyposervisu Milan Roček. Z mapy je tak třeba možné zjistit, za kolik se za poslední rok prodaly vily v okolí té, kterou nedávno koupil prezidentův kancléř Vratislav Mynář v pražských Strašnicích. V okruhu zmíněné nemovitosti se prodalo hned několik vil za ceny od osmi do 24 milionů korun.

HN měly možnost si to ověřit v průběhu testování nové aplikace. Jména majitelů nemovitostí však databáze a aplikace cenové mapy nezobrazí. „Máme speciální program, který nám osobní údaje filtruje už na vstupu,“ říká Roček.

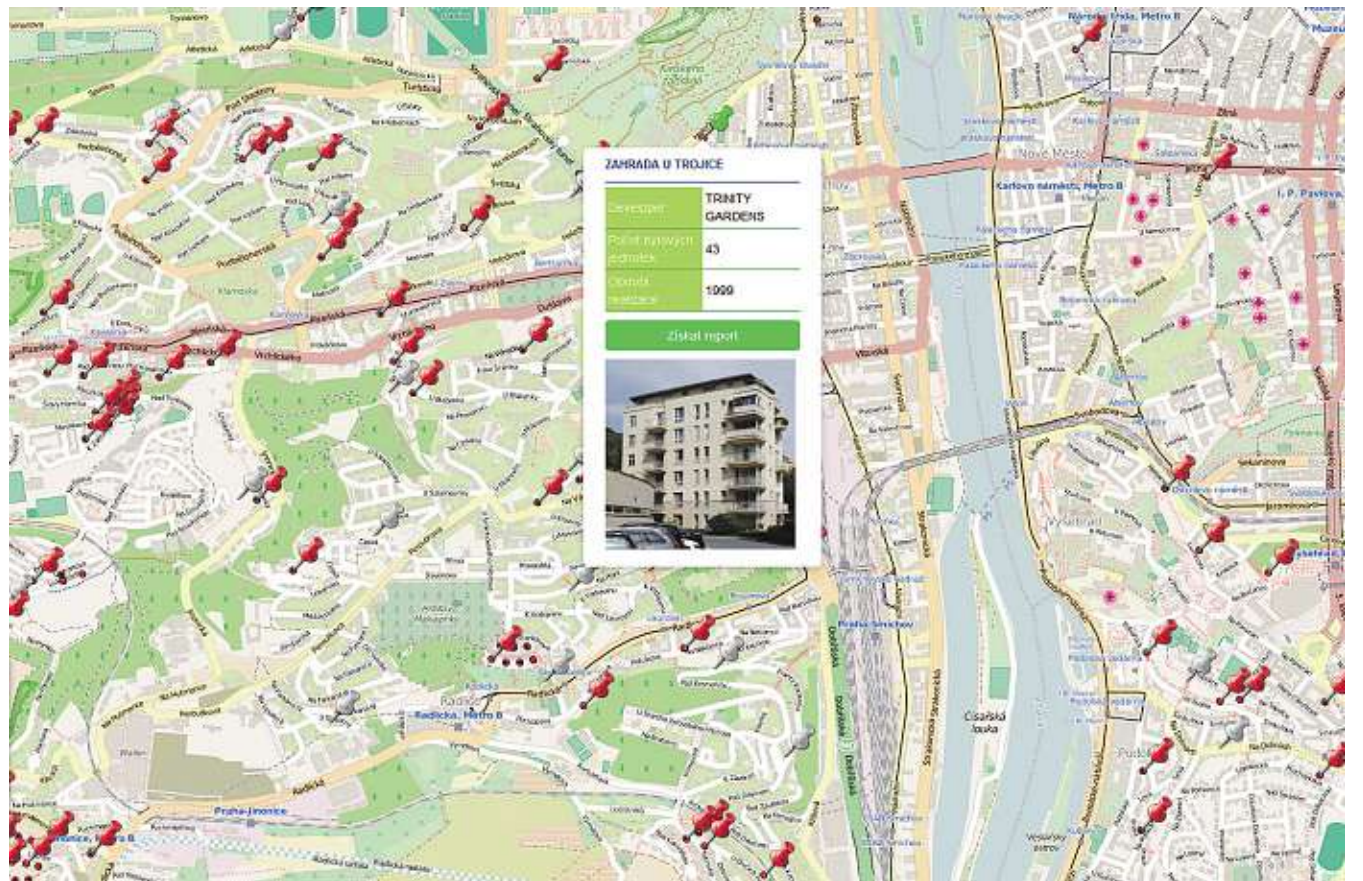
Údaje zahrnují 1,3 milionu nemovitostí

V mapě jsou aktuálně informace o zhruba 1,3 milionu nemovitostí (bytových domů, bytů a rodinných domů) ve vybraných lokalitách – vedle Prahy i v krajských městech. Jsou v ní k dohledání také údaje o všech cenách bytů či domků ve středočeských městech Benešov, Beroun, Kladno a Mladá Boleslav. Důvodem je podle Ročka to, že se v nich obchoduje s byty čteněji než v jiných částech republiky. Další lokality podle něho časem přibudou.

Nejvíce jsou v mapě zastoupeny byty, rodinných domů je v ní kolem tří set tisíc. Databáze je aktualizována čtvrtletně, přitom v ní přibude osm až deset tisíc nových prodejních cen. Informace o ceně se dá aktuálně zjistit u přibližně 120 tisíc nemovitostí. Autoři projektu totiž sbírají data o prodeji bytů od 1. prosince 2013. Pokud se dům nebo byt prodal před tímto datem, v mapě transakce nepůjde dohledat. Výjimkou jsou byty v developerských projektech, u kterých bude možné vysledovat prodejní ceny až do poloviny 90. let.

V cenové mapě mohou lidé zjišťovat a srovnávat ceny nemovitostí ve třech kategoriích: developerské projekty, rodinné domy a ostatní bytové domy, do kterých patří panelové a cihlové domy i historické budovy. Jeden výstup stojí 99 korun včetně DPH a jeho nákup přes internet funguje podobně jako v e-shopu. Odborná veřejnost má přístup k většímu množství dat a platí paušál.

Mapa pracuje pouze s daty o bytech a domech v osobním vlastnictví. Transakce s družstevními byty



Cenová mapa
Webová aplikace zobrazuje údaje o nemovitostech ve třech kategoriích: rodinné domy, starší bytové domy a developerské projekty. Červené špendlíky na obrázku výše značí lokality, ve kterých se nacházejí bytové developerské projekty. Po jejich rozkliknutí lze po zaplacení zjistit, za kolik se tam byty reálně prodaly.
Vizualizace:
www.cenovamapa.org

či privatizace obecních bytů, které katastr nemovitostí neviduje, se tak v aplikaci neobjeví. Zatímco u bytů jsou v mapě ceny jak za jednotlivé velikosti, tak za metr čtvereční, u rodinných domů jsou jen ceny celkové.

Nepřesné může být srovnání cen bytů jedné kategorie ve vybrané lokalitě. Autoři cenové mapy byty rozdělují do kategorií podle velikosti, kdy například třípokojový byt má 67–84 metrů čtverečních. Jenže u starších domů v Praze v částech, jako je Staré Město, Vinohrady či Žižkov, mají byty 2+1 typicky plochu 70–80 metrů čtverečních. V cenové mapě spadnou do „škatulky“ třípokojových.

„Z mého pohledu je takováto kategorizace chybou – řada bytů je autory cenové mapy přiřazena do špatné velikostní kategorie,“ poznamenal Pavel Velebil z realitní kanceláře Tide Reality. Rozpětí plochy bytů v cenové mapě podle něho odpovídá spíše panelové výstavbě z dob socialismu a současně levné bytové výstavbě.

Roček argumentuje tím, že bylo třeba „vytvořit srovnávací kritérium toho, co očekává běžný člověk od dvoupokojového bytu“.

Dále je třeba brát v úvahu také to, že z cenové mapy člověk nezjistí, zda byla v ceně prodaného bytu nová

kuchyňská linka v hodnotě 200 tisíc, vestavěné skříň nebo sklep, nebo zda se jedná o byt před rekonstrukcí.

Informační konkurence

Cenových map rezidenčních nemovitostí je v tuzemsku několik. Za jednou z nich stojí například Asociace realitních kanceláří ČR. Tato mapa je však spíše orientační, ve vybrané lokalitě udává rozpětí průměrných cen nemovitostí, jež se liší například o deset tisíc korun na metr čtvereční. A nelze v ní dohledat ani transakční cenu v konkrétní nemovitosti.

Cenová mapa realizačních cen funguje přibližně rok, ale dosud byla jen pro odbornou veřejnost. „Máme dnes kolem 50 klientů, od znalců přes poradce, realitní kanceláře až po developery,“ říká Roček.

Předplacené služby zvažuje například Hypoteční banka. „Vnímáme, že cenové mapy prošly za několik posledních měsíců rozsáhlými změnami a rozšířením,“ uvedla mluvčí banky Marie Mocková.

„Reporty jsou rozdělené tematicky – máme cenové reporty, přehledové reporty, trendové a standardové reporty, ale máme i reporty zástav,“ upřesňuje rozsah cenové mapy pro odborníky Petr Hána z poradenské společnosti Deloitte.

Inzerce

VÁŠ DRUHÝ DOMOV NA HORÁCH!

KARLOVICKÝ DVŮR JESENÍKY

- Nejčistší vzduch v ČR
- Hotel s 12 apartmány s kuchyní, koupelnou, WiFi, TV a po úplné rekonstrukci
- Apartmány 1 + KK až 3 + KK
- Prodej jednotlivých apartmánů
- Dlouhodobý pronájem (min. 6 měsíců)
- Ceny od 31 000 Kč + garážové stání a sklep

e-mail: mdostal@celpap.cz tel.: +420 602 794 283 www.karlovickydvur.cz

NAXOS

Termální lázně Chrastava, okr. Liberec

Dobrovolná dražba termín konání: 22. 4. 2015

Moderní rekreační areál 11 km od Liberce, novostavby lázeňských provozů, rekonstruovaný hotel a restaurace, rozestavěné sportovní centrum a aquapark, ÚR na výstavbu chatové osady a kempu u rybníka. Vlastní zdroje vody, pozemky 54.000 m².

- 30 hotelových pokojů
- lázeňské procedury a masáže
- koupelové, relaxační bazény
- finská a parní sauna, vířivka
- restaurace s velkým parkovištěm

Nejnižší podání: 47.458.277,- Kč (+ DPH) Ing. Petr Vácha, 777 707 307 petrva@naxos.cz

CENÍKY INZERCE
podmínky a parametry – viz: www.inzerce.iHned.cz

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

PRODÁM

11 pozemků (179/1 až 179/11) tvořících jeden celek o ploše 7920 m².

Pozemky jsou v intravílu obce Kunice okr. Blansko – 35 km od Brna.

Cena 1 980 000 Kč + 15% daň.

Tel. 739 043 560

INSOLVENČNÍ SPRÁVCE VYHLAŠUJE
VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRODEJ ZÁVODU DLUŽNÍKA

CHEMIKO a.s., IČ: 60914068

(výroba pracích prášků a gelů, aviváží a mycích prostředků v provozovně Rychnov u Jablonce n. N.)
– termín pro předložení nabídek končí 20. 3. 2015.

Podmínky a informace v insolvenčním rejstříku <https://isir.justice.cz>
sp. zn. KSLB761NS 28330/2013
nebo kontakt: horakova.ja@volny.cz



Každé pondělí nové číslo

Marketing & Media

Gavlas
KURČÍ & REALITNÍ AGENTURA
800 522 222
Praha 1, Politických vězňů 21

Výrobní (sklad.) areál s mostovými jeřáby u hradecké dálnice D 11

PRODEJ

Areál leží v katastru obce Sadská nedaleko D 11 a je užíván firmou SKANSKA pro výrobu a skladování ocelových konstrukcí. Areál má 5 velkých hal (3 s jeřáby 8 t), zpevněné plochy 15 000 m² s venkovním jeřábem, vysoce kapacitní inž. sítě a další plochy. Celková plocha areálu je 35 457 m². Pro detailní informace volejte Ing. Pavel Čelíkovec – 777 721 510, pavel.celikovsky@gavlas.cz

Nabídková cena: 27 mil. Kč vč. zařízení