

Zákruty oceňování nemovitostí a aktuální situace na trhu

15.září, 2009

Praha

Stavební forum

Ing. Jaroslav Novotný



Oceňování nemovitostí

Základní otázka zní – jak „postavit“ nabídkovou cenu?

- důležitá součást obchodu s nemovitostmi
- činnost, která vyžaduje fundovanou znalost trhu
- činnost, která může ovlivnit trh

Základní laické dělení cen

- nabídková cena
- realizační cena (kupní cena)
- administrativní cena (tzv. vyhlášková cena)

Která cena hraje hlavní roli ?

Nejvíce účastníky trhu zajímá cena realizační/kupní.

Mohou se ty ostatní lišit?

Ano a často dost.

Příklad:

Prodejní cena nového RD (137 m² už.plocha)

400 m² pozemek 3.950.000,- Kč

Administr. Cena

7.580.600,- Kč

Jak ty různé ceny vznikají, jak na trhu působí ?

Cena realizační/kupní

- dohodou smluvních stran, stvrzenou kupní smlouvou, tvoří tržní prostředí

Cena nabídková

- potřeba prodávajícího
- touha RK získat zakázku
- profesionální, fundované posouzení hodnoty
- vliv různých znaleckých posudků (administrativní cena, oceňování pro banky – porovnávací přístup, apod.)
- porovnání s obdobnými realizacemi
- *neprofesionálně posouzená mate trh*

Cena administrativní

- fiskální zájem státu - daň z převodu viz.předchozí příklad
při 3% prospěch státu + 108 918,- Kč
5% prospěch státu + 181 530,- Kč
- *je mnohdy zavádějící, státu přináší vyšší příjem*

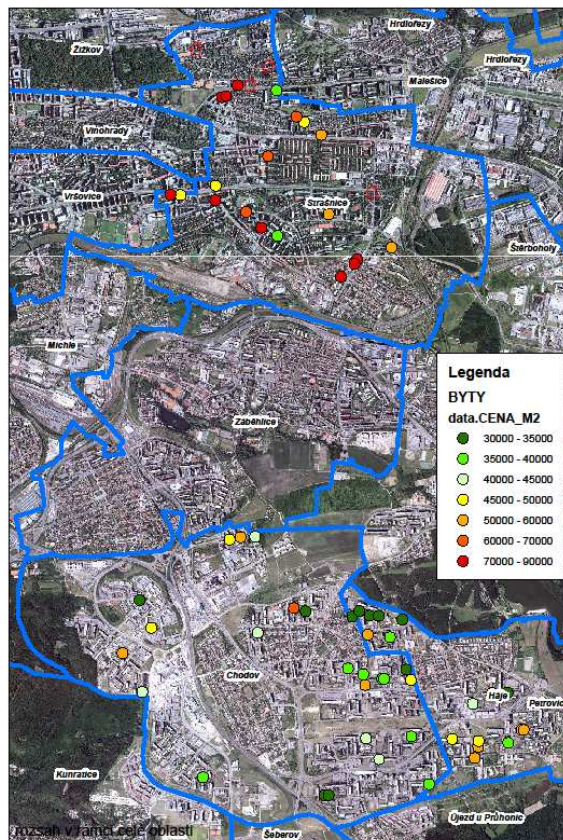
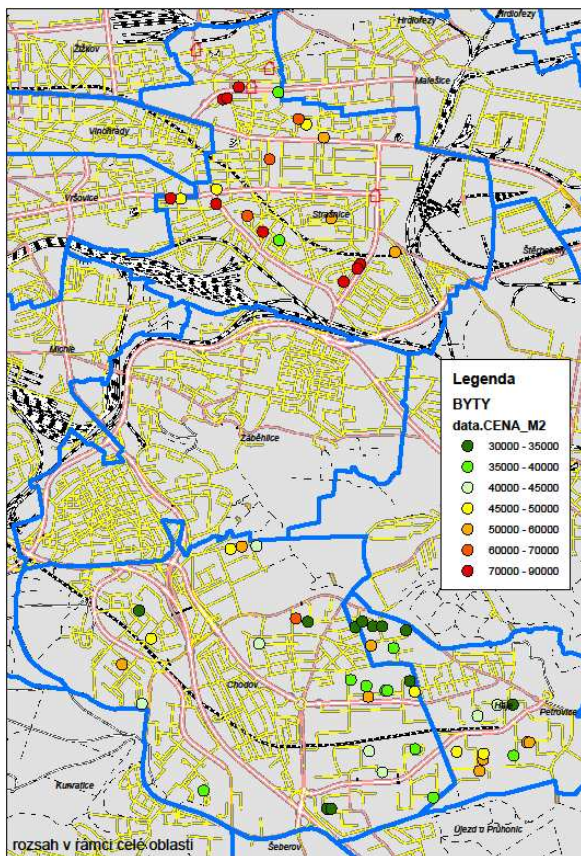
Proč se tím zabývat?

Neprofesionální přístup kazí prostředí

- diskredituje postavení zprostředkovatele
- mate úvahy prodávajících
- škodí obchodu

Je tedy žádoucí, aby zprostředkovatelé dbali na tuto podstatnou stránku obchodu. Soutěžme kvalitou služeb, ne nesmyslnou cenovou nabídkou.

Existuje možnost tento stav zhojit? Monitoring trhu.

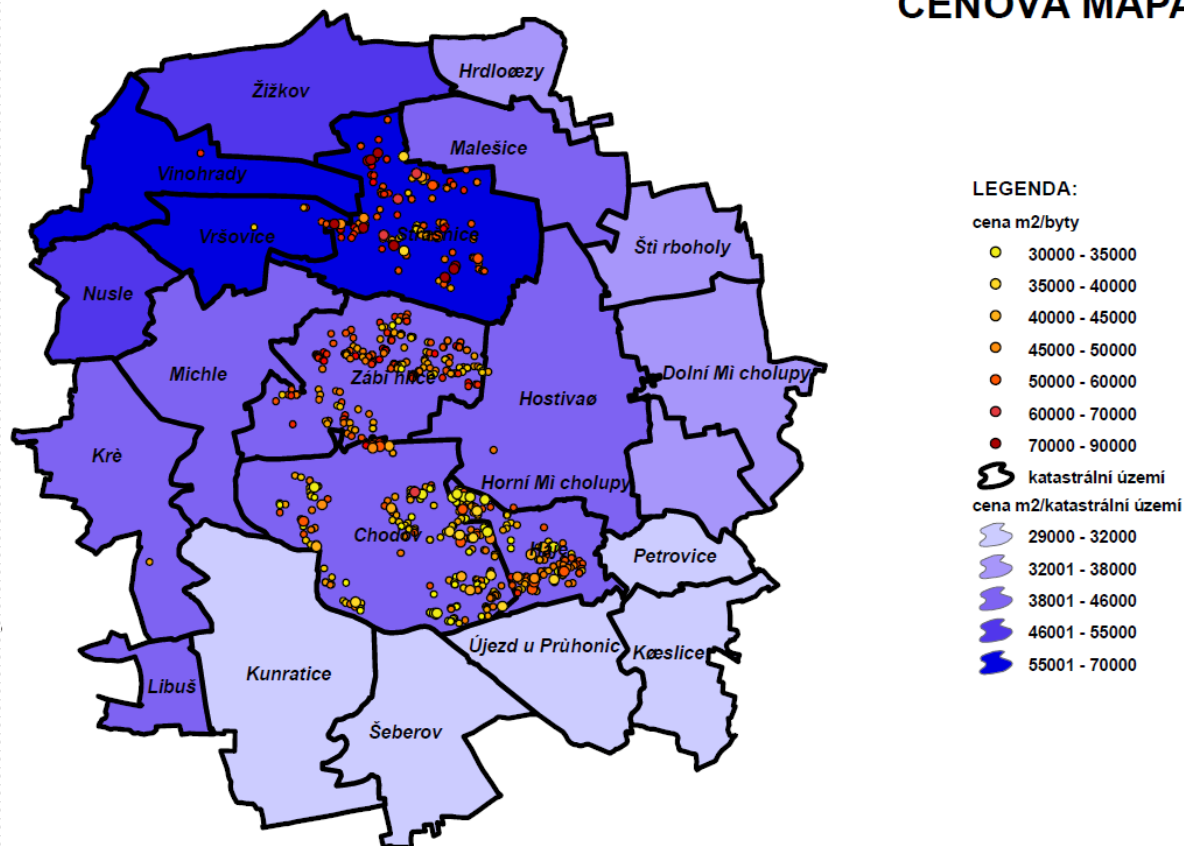


Příklad -
zkušební
sběr dat
1.FÁZE:

KÚ Strašnice,
Záběhllice,
Chodov, Háje

Monitoring vývoje trhu

CENOVÁ MAPA

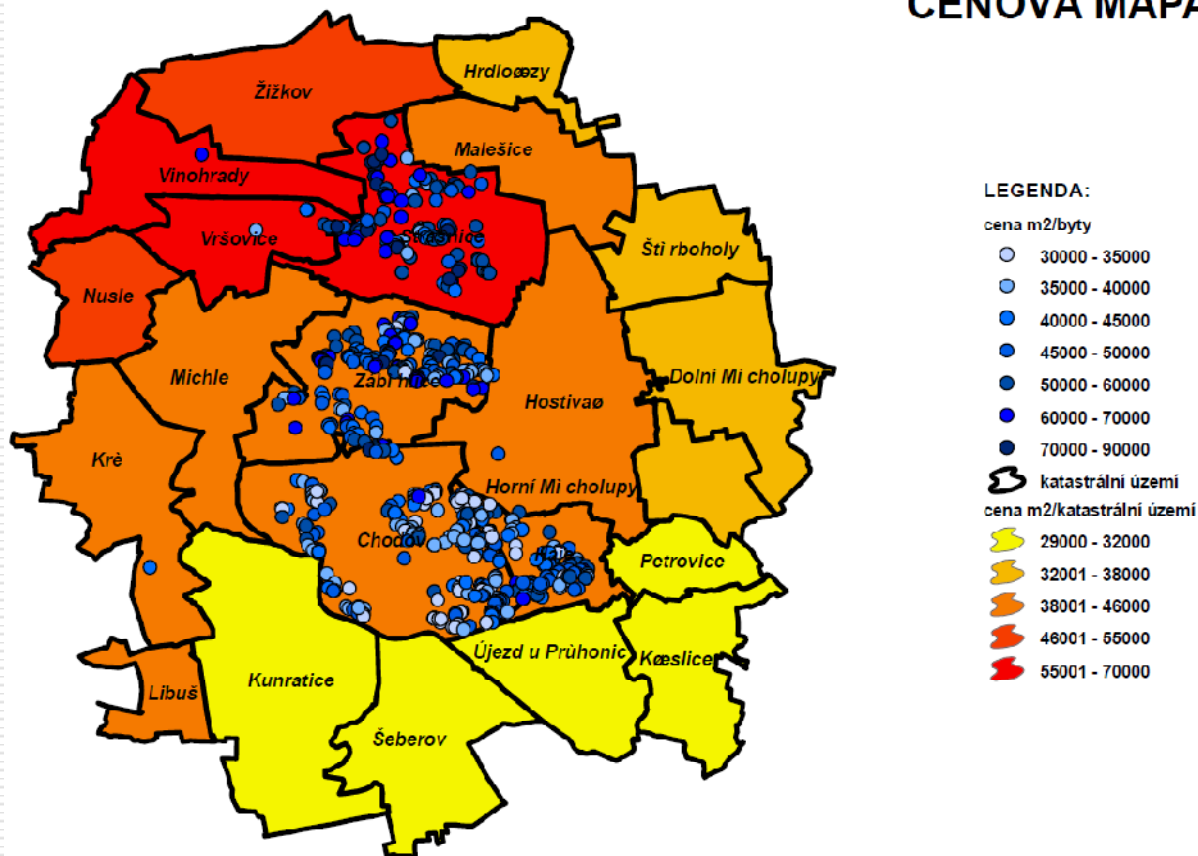


Příklad -
zkušební
sběr dat
2.FÁZE:

KÚ Strašnice,
Záběhlice,
Chodov, Háje

Monitoring vývoje trhu

CENOVÁ MAPA

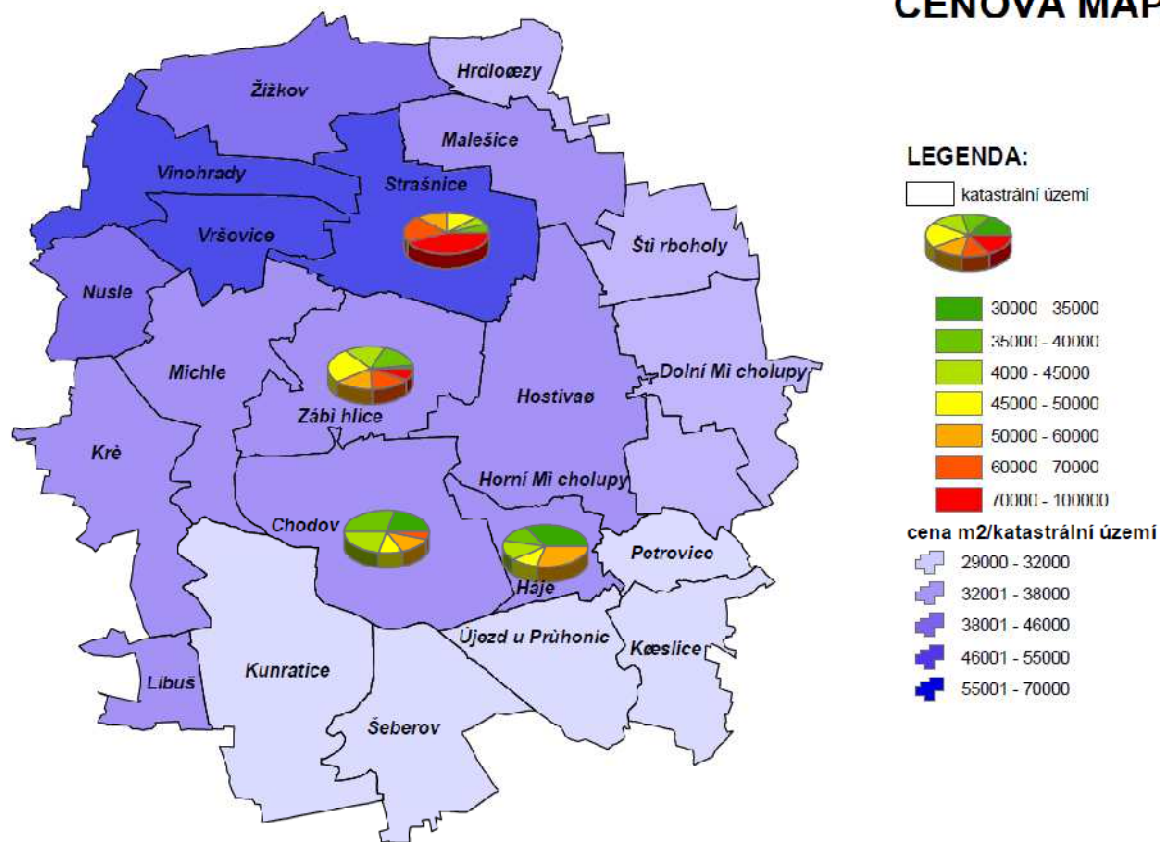


Příklad -
zkušební
sběr dat:

KÚ Strašnice,
Záběhlice,
Chodov, Háje

Monitoring vývoje trhu

CENOVÁ MAPA



Příklad -
zkušební
sběr dat:

KÚ Strašnice,
Záběhlice,
Chodov, Háje

Děkuji za pozornost

Těším se na Vaše otázky
zde v průběhu setkání
i později na arkcr@arkcr.cz

Jaroslav Novotný, prezident ARK ČR

