

Cenové mapy prodejních cen a jejich využití v praxi

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum

Středa 16. září 2015

PARKHOTEL Praha

Kvalita a spolehlivost dat rezidenčního trhu

Současná situace

- **Data shromažďovaná subjekty rezidenčního trhu – např. realitními kanceláři, developery, bankami**
 - Neucelená datová báze – informace o svých transakcích či svém portfoliu nemovitostí
 - Obtížná interpretace a důvěryhodnost pro zákazníka
 - Rozdílná metodika zpracování dat a statistik
 - Není umožněn otevřený přístup
- **Data shromažďovaná veřejnými institucemi – např. obcemi, úřady**
 - Lokální datová báze – cenové mapy pozemků, atd.
 - Není umožněn komplexní náhled
- **Data v Cenové mapě prodejních cen – www.cenovamapa.org**
 - Kompletní data o rezidenčním trhu
 - Data jsou zpracována nezávislým subjektem a očištěná o netržní transakce
 - Data přímo z kupních smluv evidovaných u katastrálních úřadů
 - Přístup pro každého od široké veřejnosti po profesionály

„Jediný zdroj, kde lze získat informace o konkrétní transakci, je katastr nemovitostí a dnes cenovamapa.org“

Cenová mapa prodejních cen

Co to je?

- „Cenová mapa prodejních cen“ je webová aplikace pracující na základě:
 - kompletní pasportizace bytového fondu
 - databáze prodejních cen
 - databáze nabídkových cen
- Představuje **rozsáhlou databázi** obsahující souhrnné, veřejně dostupné informace o **lokality, projektech, bytech, cenách, standardech a vývojových trendech**.
- Zpracovává výhradně **oficiální údaje o skutečně provedených prodejkch** (transakcích), které získává z veřejných zdrojů, zejména z **Katastrálních úřadů**.
- Je zaměřena na všechny hlavní části rezidenčního realitního trhu:



- „**Nové a zánovní**“ byty v **developerských projektech**, tedy byty postavené v nových bytových projektech od roku 1994 do současnosti.



- „**Ostatní**“ **bytová výstavba v bytových domech**, které jsou rozděleny na bytové jednotky.



- **Rodinné domy**

Cenová mapa PC je tvořena na základě:

- Katastrálních dat
- Statistických dat
- Technických údajů a mapových podkladů
- Interaktivních mapových vrstev
- Detailní analýzy jednotlivých bytových projektů

Cenová mapa prodejních cen

Pasportizace bytového fondu

CENOVÁ MAPA
prodejních cen

česky | english | Odhlásit

Mapa | Reporty | Můj profil | O projektech | O cenové mapě | Kontakty

Vyhledávání

SMÍCHOV - Č.P. 1298

Typ budovy	Cihlový dům
Počet bytových jednotek	16

Získat report

Základní mapa
Letecká mapa
Dopravní mapa
ÚP Prahy
Katastrální mapa
Adresní mapa

Legenda

Developerské projekty
Ostatní bytové domy
Rodinné domy
Moje místa
Střed okruhu

Cenová mapa prodejních cen

Pasportizace bytového fondu

The screenshot displays the 'CENOVÁ MAPA prodejních cen' website interface. At the top, there are navigation links for 'Mapa', 'Reporty', 'Můj profil', 'O projektech', 'O cenové mapě', and 'Kontakty'. The main content area features a map of Prague with numerous red pushpins indicating property locations. A central pop-up window provides details for the 'BYTOVÝ AREÁL MRÁZOVKA I' project:

BYTOVÝ AREÁL MRÁZOVKA I	
Developer	A-TRADE s.r.o.
Počet bytových jednotek	67
Období realizace	2000
Získat report	

On the right side of the map, a 'Developerské projekty' menu is visible, listing options such as 'Ostatní bytové domy', 'Rodinné domy', 'Moje místa', and 'Střed okruhu'. A 'Vyhledávání' search bar is located in the top left corner of the map area. The bottom left corner contains a navigation menu with options like 'Základní mapa', 'Letecká mapa', 'Dopravní mapa', 'ÚP Prahy', 'Katastrální mapa', and 'Adresní mapa'. A 'Legenda' button is located in the bottom right corner of the map area.

Cenová mapa prodejních cen

Pasportizace bytového fondu

CENOVÁ MAPA
prodejních cen

česky | english | Odhlásit ?

Mapa Reporty Můj profil O projektech O cenové mapě Kontakty

Vyhledávání

SMÍCHOV - Č.P. 1088

Typ budovy Rodinný dům

Získat report

Základní mapa
Letecká mapa
Dopravní mapa
ÚP Prahy
Katastrální mapa
Adresní mapa

Developerské projekty
Ostatní bytové domy
Rodinné domy
Moje místa +
Střed okruhu +

Legenda

Cenová mapa prodejních cen

Mapové listy – Ortofotomapa

The screenshot displays the 'CENOVÁ MAPA prodejních cen' website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo, language options (česky | english), and a user account link (Odhlásit). Below the navigation bar, there are menu items: Mapa, Reporty, Můj profil, O projektech, O cenové mapě, and Kontakty. The main content area features an aerial orthophoto map with numerous red pins indicating property locations. A search bar labeled 'Vyhledávání' is located in the top left. A central popup window provides details for a specific project: 'BYTOVÝ AREÁL MRÁZOVKA I'. The popup includes a table with the following information:

BYTOVÝ AREÁL MRÁZOVKA I	
Developer	A-TRADE s.r.o.
Počet bytových jednotek	67
Období realizace	2000

Below the table is a green button labeled 'Získat report'. Underneath the button is a photograph of a modern, multi-story apartment building. To the right of the map, there is a legend titled 'Legendy' with the following categories: 'Developerské projekty' (highlighted in green), 'Ostatní bytové domy', 'Rodinné domy', 'Moje místa' (with a plus sign), and 'Střed okruhu' (with a plus sign). In the bottom left corner, there is a sidebar menu with options: 'Základní mapa', 'Letecká mapa' (highlighted in green), 'Dopravní mapa', 'ÚP Prahy', 'Katastrální mapa' (with an information icon), and 'Adresní mapa'. A 'Legenda' button is located in the bottom right corner of the map area.

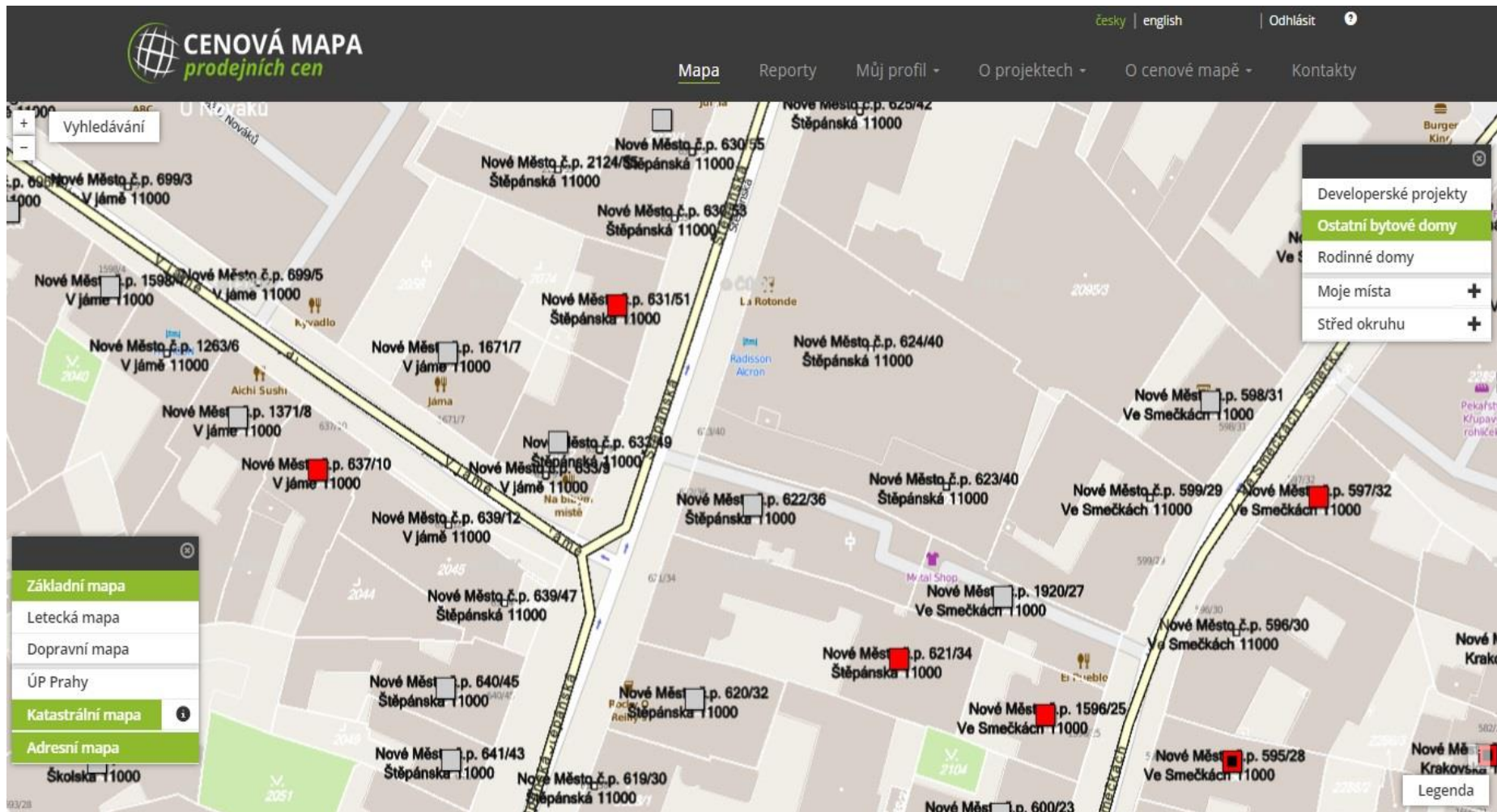
Cenová mapa prodejních cen

Mapové vrstvy – Katastrální mapa

The screenshot displays the 'CENOVÁ MAPA prodejních cen' website interface. At the top, there are navigation links for 'Mapa', 'Reporty', 'Můj profil', 'O projektech', 'O cenové mapě', and 'Kontakty'. The main map area shows an aerial view of a residential area with various buildings and streets. Several buildings are marked with red squares, indicating their status. A search bar at the top left contains the text 'Vyhledávání'. On the right side, there is a dropdown menu with the following options: 'Developerské projekty', 'Ostatní bytové domy' (highlighted in green), 'Rodinné domy', 'Moje místa' (with a plus sign), and 'Střed okruhu' (with a plus sign). On the left side, there is another dropdown menu with the following options: 'Základní mapa', 'Letecká mapa' (highlighted in green), 'Dopravní mapa', 'ÚP Prahy', 'Katastrální mapa' (highlighted in green and marked with a '1' icon), and 'Adresní mapa'. At the bottom right, there is a 'Legenda' button. The top right corner shows language options 'česky | english' and a user profile icon 'Odhlásit'.

Cenová mapa prodejních cen

Mapové vrstvy – Adresní mapa



Cenová mapa prodejních cen

Mapové vrstvy – Propojení s katastrem

CENOVÁ MAPA
prodejních cen

Mapa Reporty Můj profil O projektech O cenové mapě Kontakty

Vyhledávání

INFORMACE O NEMOVITOSTI

Stavba	č.p. 115
Na parcele	944, k.ú. Staré Město [727024]
Typ	budova s číslem popisným
Část obce	Staré Město
Odkaz do VDP	Informace o budově

Základní mapa
Letecká mapa
Dopravní mapa
ÚP Prahy
Katastrální mapa
Adresní mapa

Developerské projekty
Ostatní bytové domy
Rodinné domy
Moje místa
Střed okruhu

Legenda

Cenová mapa prodejních cen

Mapové vrstvy – Dopravní mapa

The screenshot displays the 'CENOVÁ MAPA prodejních cen' website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo on the left and links for 'Mapa', 'Reporty', 'Můj profil', 'O projektech', 'O cenové mapě', and 'Kontakty'. The language is set to 'česky' and there is a 'Odhlásit' button. The main area shows a map with numerous red triangle markers representing property listings. A search bar labeled 'Vyhledávání' is in the top left. Two dropdown menus are open: one on the left for map layers and one on the right for filters. The 'Dopravní mapa' layer is selected in the left menu, and 'Rodinné domy' is selected in the right menu. The map shows streets like 'U Mrázovky', 'Na Cihlářce', 'U Mrázovky', 'U Mrázovkou', 'U Nikolajky', 'Na Březince', 'Na Václavce', 'Nad Santošskou', 'U Klavírky', 'U Malvazinky', and 'Nad Santošskou'. A red line with the number '137' is visible on the map. A 'Legenda' button is in the bottom right corner.

CENOVÁ MAPA
prodejních cen

česky | english | Odhlásit ?

Mapa Reporty Můj profil O projektech O cenové mapě Kontakty

Vyhledávání

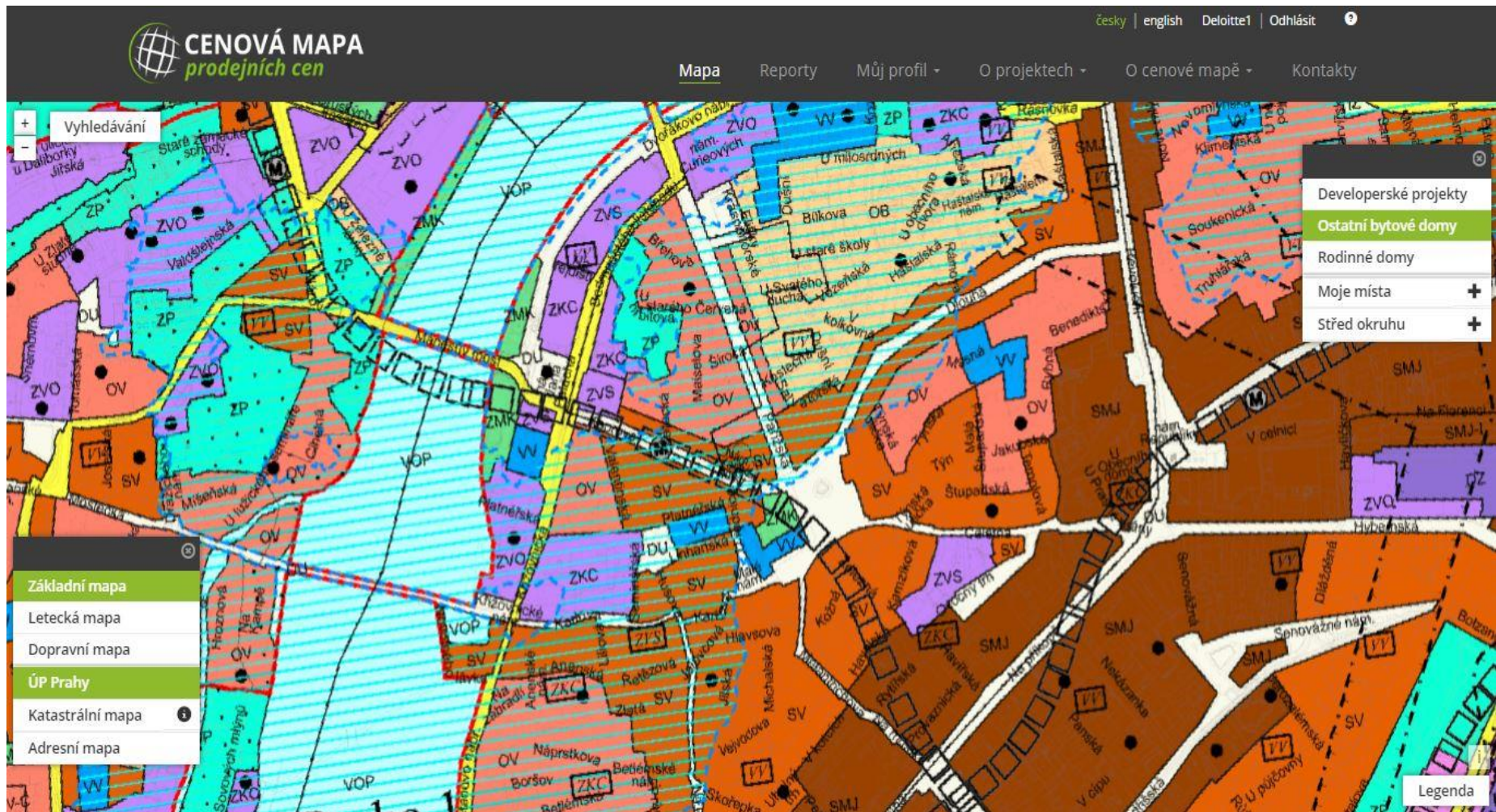
Základní mapa
Letecká mapa
Dopravní mapa
ÚP Prahy
Katastrální mapa
Adresní mapa

Developerské projekty
Ostatní bytové domy
Rodinné domy
Moje místa +
Střed okruhu +

Legenda

Cenová mapa prodejních cen

Mapové vrstvy – Územní plán Prahy



Cenová mapa prodejních cen

Reporty



Adobe Acrobat
Document



Adobe Acrobat
Document

Byty v ostatních bytových domech
Cena bytů v rámci budovy

Informace o budově

Katastrální území	Dejvice
Číslo poplání	2080
Typ budovy	Panelový dům
Počet bytů	40
Dostupné dispozice bytů	1 pokoj (do 41m ²) - 3 pokoje (67 - 86m ²)
Kraj	Hlavní město Praha
Okres / Obvod	Praha 6
Obec / Správní obvod	Praha 6
Městská část	Praha 6

Chcete zpět do mapy? Klikněte na obrázek...

[GPS 50°50'10.1016\"N 14°23'30.052824\"E](https://www.google.com/maps/place/50°50'10.1016\)

Výběrová kritéria

Měsíců do historie	36
--------------------	----

Průměr cen bytů ve zvolené budově

Dispozice bytu	Průměr cen v Kč/m ²	Průměr celkových cen v Kč
3 pokoje (67 - 86m ²)	45 237 Kč/m ²	3 400 000 Kč

Medián (střední hodnota) cen bytů ve vybrané budově

Dispozice bytu	Medián cen v Kč/m ²	Medián celkových cen v Kč
3 pokoje (67 - 86m ²)	45 237 Kč/m ²	3 400 000 Kč

Počet transakcí pro výpočet průměrů a mediánů

Dispozice bytu	Počet transakcí	Číslo bytů
3 pokoje (67 - 86m ²)	1	64

Cenová mapa prodejních cen

Základní schéma cenové mapy



Databáze

Pasportizace bytového fondu

Developerské projekty

- Sledování jednotlivých bytových jednotek z hlediska všech historických i budoucích transakcí, (od roku 1994)

Ostatní bytová výstavba

- Sledování jednotlivých bytových jednotek dle segmentu trhu z hlediska všech transakcí od 12/2013

Rodinné domy

- Sledování jednotlivých rodinných domů z hlediska všech transakcí od 12/2013

**Databáze
prodejních cen**

**Informace
o projektech**

**Standard
CULT**

**Informace
o regionech
a lokalitách**

**Informace
o nabídkách**

**Databáze
nabídkových
cen**

Cenová mapa prodejních cen

Regionální zaměření

- **Sledované okresy a města:**

- Praha,
- Středočeský kraj – Mladá Boleslav, Kladno, Beroun, Benešov
- Brno,
- Ostrava,
- Plzeň,
- Hradec Králové,
- Pardubice,
- Liberec,
- Ústí nad Labem,
- České Budějovice,
- Olomouc.
- Okres Praha-východ,
- Okres Praha-západ.

- **Aktuálně doplňováno:**

- Zlín,
- Jihlava,
- Karlovy Vary.

Cenová mapa prodejních cen

Současnost

- **Specialisté**
 - Banky, stavební spořitelny, developeři, investiční firmy
 - Analytický multifunkční nástroj – sada až 110 reportů
- **Odborná veřejnost**
 - Soudní znalci, realitní kanceláře, hypoteční makléři, poradenské firmy
 - Obchodní nástroj/nástroj pro oceňování – sada 30 reportů
- **Široká veřejnost**
 - Kdokoli
 - Informační nástroj – sada vybraných cenových, přehledových a trendových reportů
 - Platba „per KLIK“ – E-shop

Cenová mapa PC je trvale inovována:

- Aktualizace projektů a dat
- Vyžádané mapové vrstvy
- Nové funkcionality
- Nové nápady
- Nová propojení dat

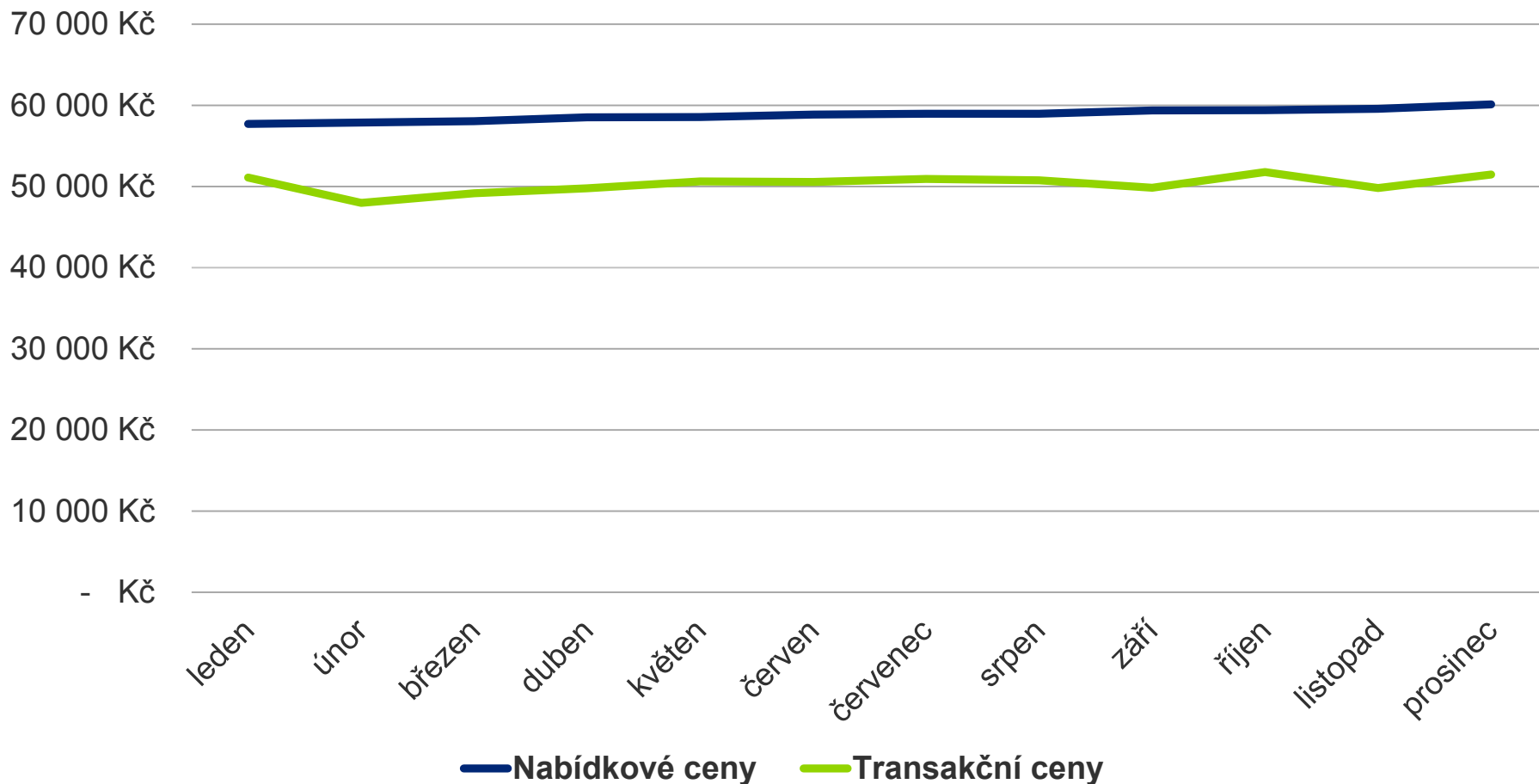
Nabídkové vs. transakční ceny

- Porovnání vývoje cen bytů v roce 2014
- Ceny bytů v developerských projektech

Nabídkové vs. transakční ceny

Hlavní město Praha – vývoj cen bytů v roce 2014, všechny segmenty

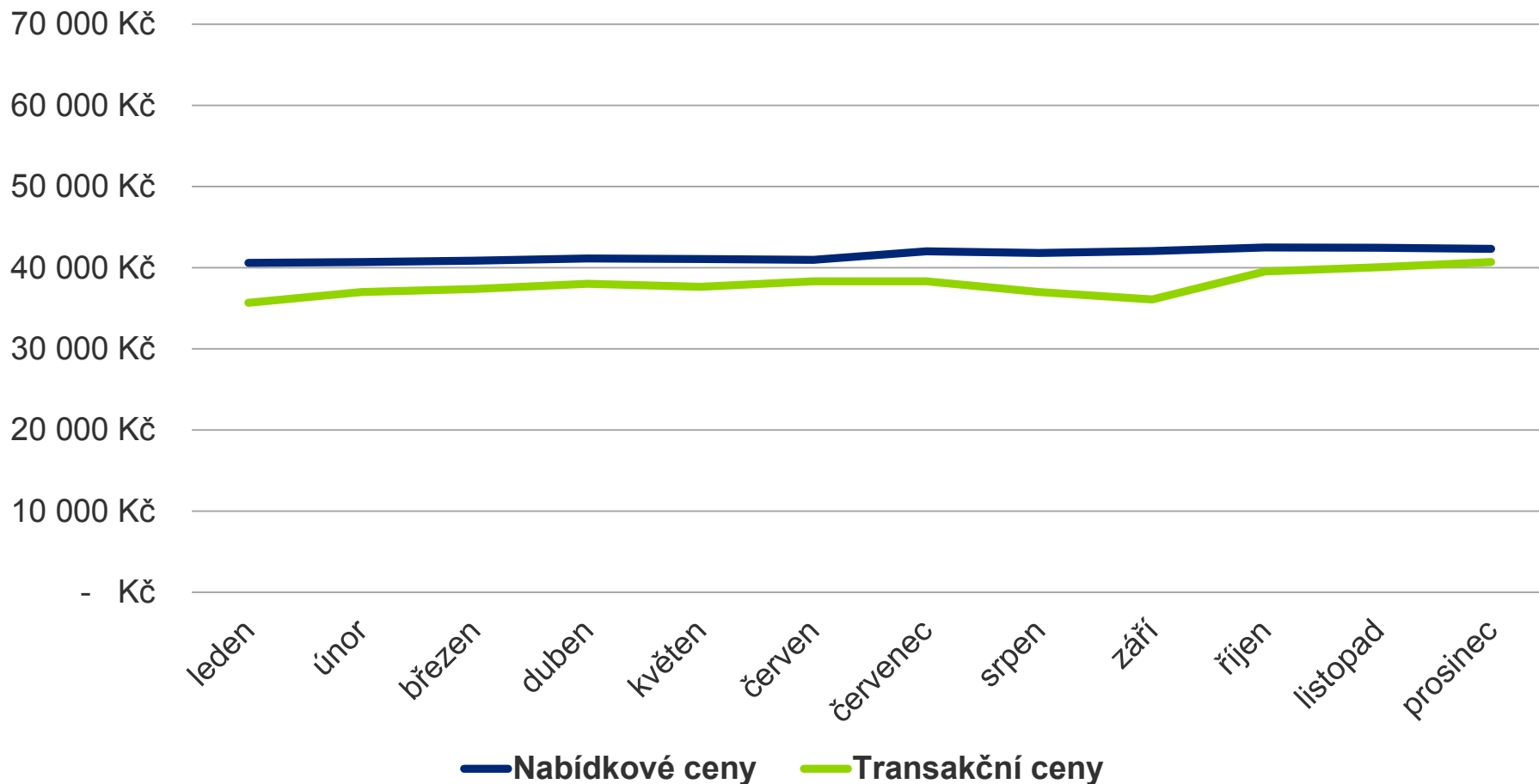
- Rozdíl mezi nabídkovými a transakčními cenami v roce 2014 činil v průměru více jak 14 %.



Nabídkové vs. transakční ceny

Brno – vývoj cen bytů v roce 2014, všechny segmenty

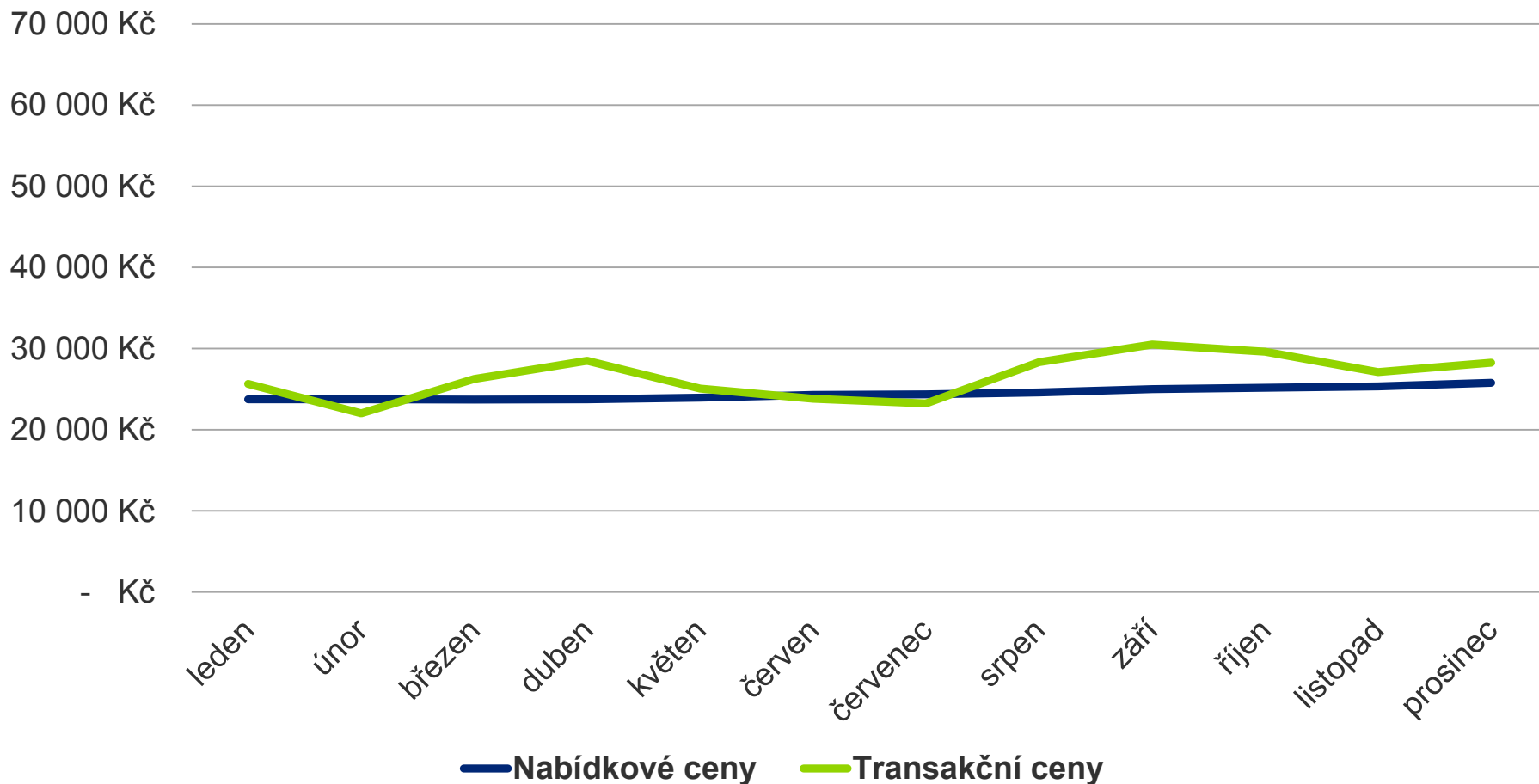
- Rozdíl mezi nabídkovými a transakčními cenami v roce 2014 činil v průměru více jak 8 %.



Nabídkové vs. transakční ceny

České Budějovice – vývoj cen bytů v roce 2014, všechny segmenty

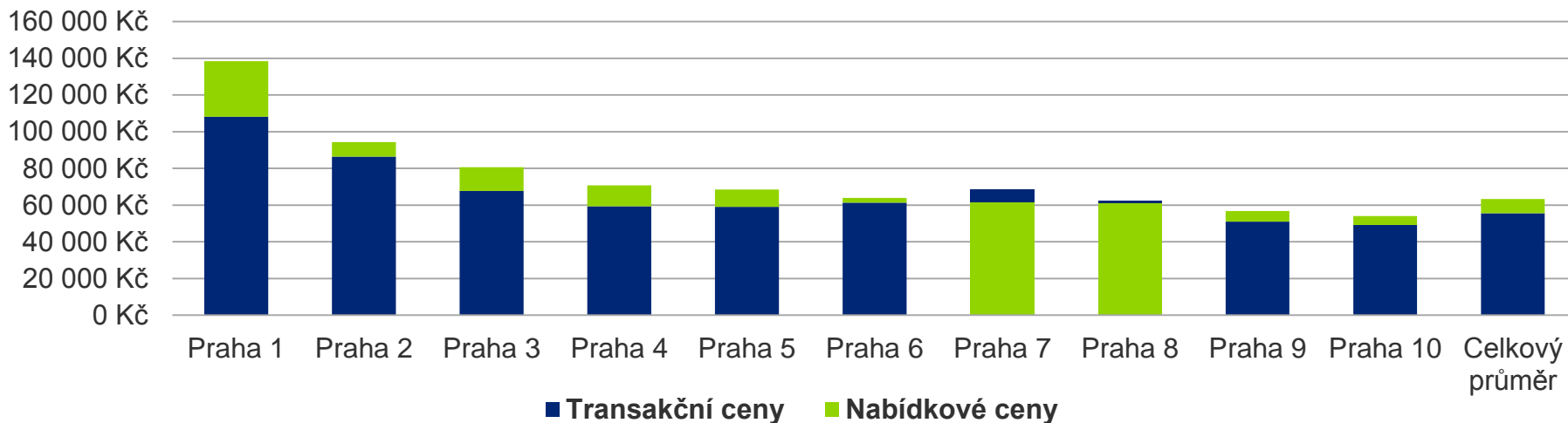
- Rozdíl mezi nabídkovými a transakčními cenami v roce 2014 činil v průměru více jak 8 %.



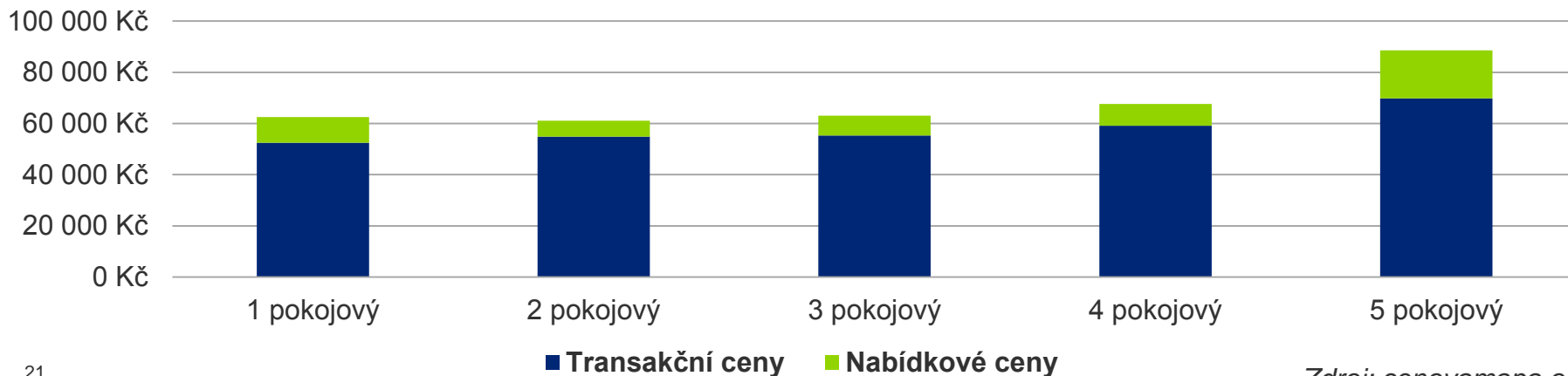
Nabídkové vs. transakční ceny

Byty v developerských projektech – Hlavní město Praha, 2014

Porovnání cen dle městských obvodů

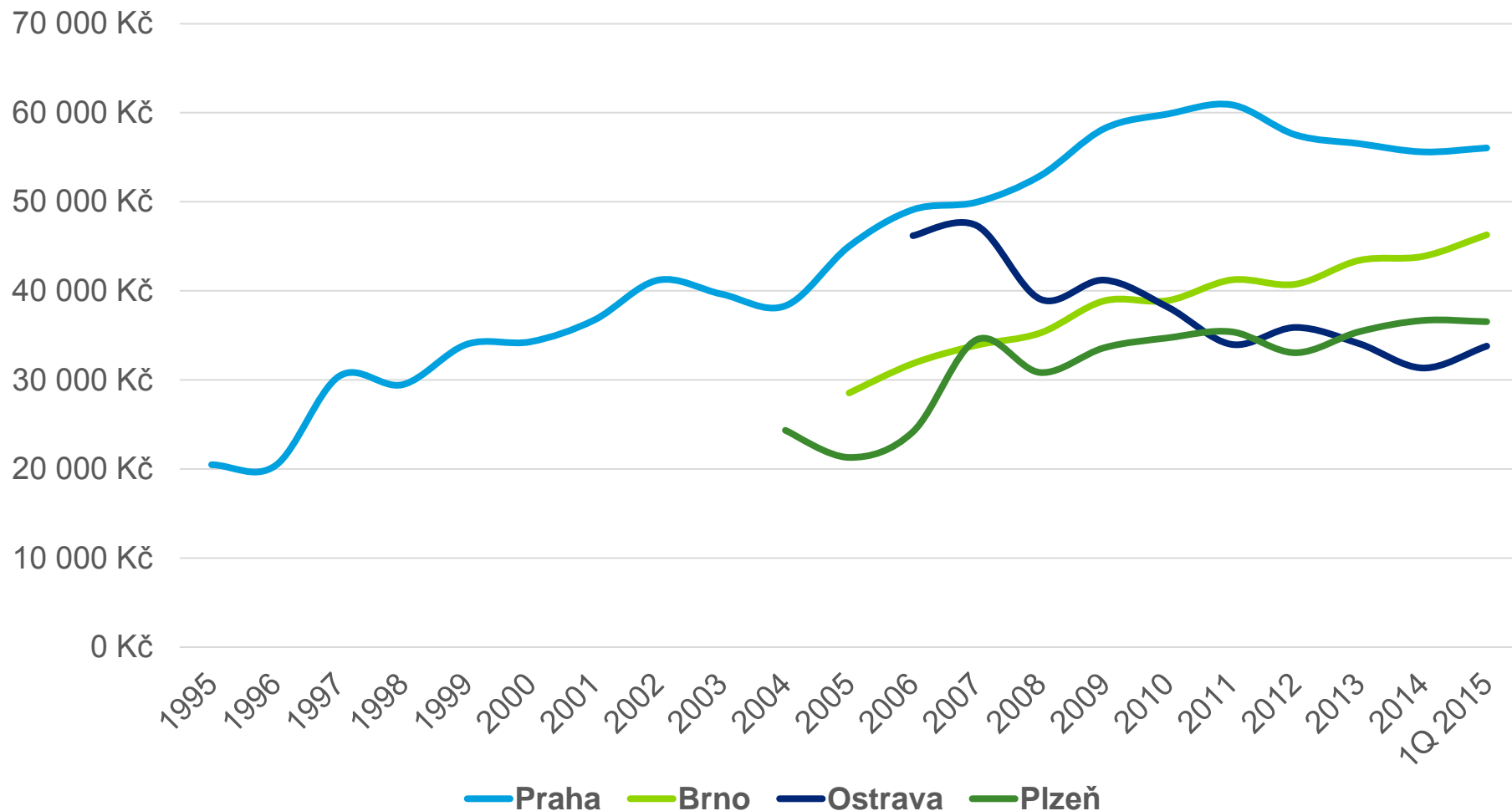


Porovnání dle dispozic bytů



Nabídkové vs. transakční ceny

Byty v developerských projektech – vývoj průměrných transakčních cen



Oceňování rezidenčních nemovitostí

- Současná situace

Oceňování rezidenčních nemovitostí

Současná situace (převis poptávky po hypotečních úvěrech)

- **Ocenění externím znalcem**

- Omezené kapacity
- Časová náročnost
- Využívání především nabídkových cen
- Závislost znalce na určité finanční instituci – „autocenzura“

- **Ocenění pomocí vlastních dat daného subjektu**

- Omezená datová základna
- Subjekt má přímý zájem na výsledku ocenění
- Zohlednění rizik

- **Ocenění pomocí dat Cenové mapy prodejních cen**

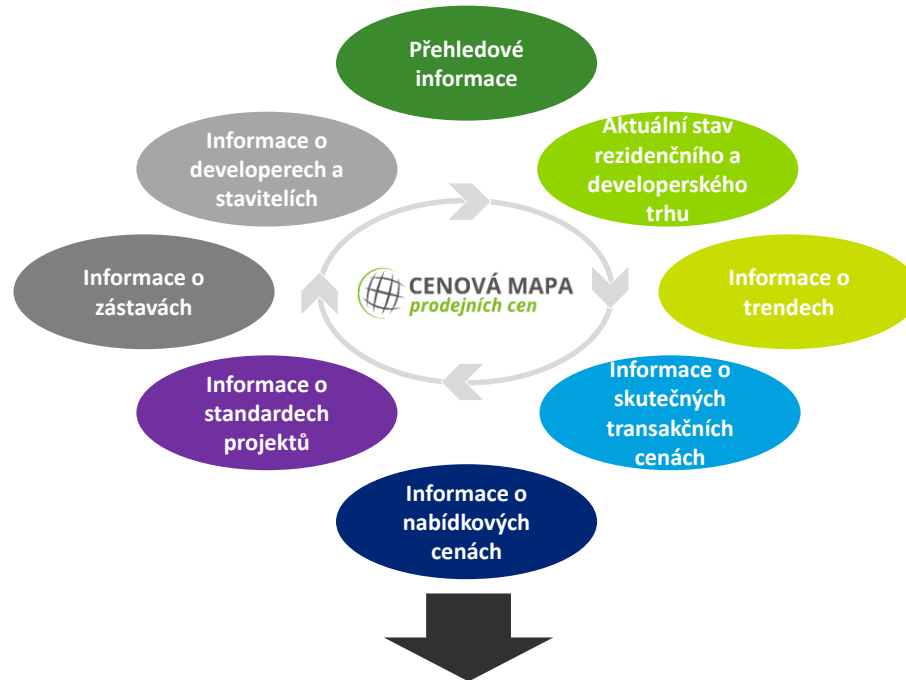
- Ucelená data o rezidenčním trhu
- Nezávislý zdroj dat poskytovaný nezávislým subjektem

Využití dat pro rozvíjení nových obchodních příležitostí

- Současná situace

Využití dat pro rozvíjení nových obchodních příležitostí

Využití informací Cenové mapy



Otázky?