



7 důvodů, proč vám **VALUO PROFI** pomůže přesněji určit cenu nemovitosti

Nejsme cenové mapy. Neřekneme vám jen, jaká je průměrná cena za m² v dané lokalitě. Pomůžeme vám, ale společně s vašimi zkušenostmi a znalostí určit cenu konkrétní nemovitosti včetně všech jejích specifik a následně vše profesionálně prezentovat.

ROZDÍLY OPROTI CENOVÝM MAPÁM

Cenové mapy fungují podobně jako realitní weby, jen s tím, že obsahují i nabídky, které se již neinzertují. Uživatelé si pak volí v jakém okruhu (např. 1 km), historii (např. posledních 6 měsíců) chtějí vyhledat nemovitosti dle určitých parametrů (např. plocha od do apod.).

S Valuo Profi však odhady cen spočítáte ještě přesněji. Posuďte sami na základě rozdílů:

Valuo Profi | Historie odhadů / Zobrazit odhad

Odhadovaná cena: 4 959 912 Kč
Minimální cena: 4 609 227 Kč
Maximální cena: 5 389 910 Kč

Cena za m²: 97 253 Kč
Minimální cena: 90 377 Kč/m²
Maximální cena: 105 684 Kč/m²

Plocha pro výpočet: 51 m²
Doba výpočtu: 1.09 ms

Prodej bytu 2+1, 50m², Osobní vl., Po kompletní rekonstrukci, Balkón - Krásného 354/5, Prague 6-Veleslavín, Czechia | **GPS:** 50.0915679, 14.3455573

#	Popis	Podlahová plocha	Cena	Koef.	Adresa	Podlaží	Vlastnictví	Stav	Vzdálenost	Stáří	Shoda	Vynechat
	Prodej: byt [2+kk] Zobrazit detail	53 m ²	4 790 000 Kč (90 377 Kč/m ²) 4 790 000 Kč (90 377 Kč/m ²)	1.00	351/8, Krásného, Veleslavín, Praha 6, Praha, HL...	2	osobní	po rekonstrukci	84.44 m	09.09.2018 - 06.02.2019 (150 d.)	95%	<input type="checkbox"/>
	Prodej: byt [2+kk] Zobrazit detail	53 m ²	4 790 000 Kč (90 377 Kč/m ²) 4 790 000 Kč (90 377 Kč/m ²)	1.00	342/20, Šumberova, Veleslavín, Praha 6, Praha, ...	2	osobní	po rekonstrukci	102.1 m	28.09.2018 - 10.02.2019 (134 d.)	95%	<input type="checkbox"/>
	Prodej: byt [2+kk] Zobrazit detail	42 m ²	4 190 000 Kč (99 761 Kč/m ²) 4 190 000 Kč (99 761 Kč/m ²)	1.00	200/1, Pod Dvorem, Veleslavín, Praha 6, Praha, ...	3/5	osobní	po rekonstrukci	405.46 m	10.12.2018 - 22.12.2018 (11 d.)	95%	<input type="checkbox"/>
	Prodej: byt [2+kk] Zobrazit detail	52 m ²	4 990 000 Kč (95 961 Kč/m ²) 4 944 845 Kč (95 089 Kč/m ²)	0.99	333/8, Šumberova, Veleslavín, Praha 6, Praha, HL...	1/4	osobní	po rekonstrukci	100.73 m	18.03.2019 - 27.04.2019 (39 d.)	95%	<input type="checkbox"/>
	Prodej: byt [2+1] Zobrazit detail	54 m ²	4 700 000 Kč (87 037 Kč/m ²) 5 705 964 Kč (105 684 Kč/m ²)	1.21	193/2, Maříkova, Veleslavín, Praha 6, Praha, HL...	5/8	osobní	po rekonstrukci	302.25 m	07.09.2018 - 08.11.2018 (61 d.)	95%	<input type="checkbox"/>
			4 700 000 Kč									

1 JEN NEJRELEVANTNĚJŠÍ NEMOVITOSTI

Při odhadu ceny náš algoritmus najde v databázi vždy 5 až 10 nejpodobnějších nemovitostí, které se v poslední době v okolí prodávaly. Zohledňuje vzdálenost, stáří, typ nemovitosti, stav, podlahovou plochu, konstrukci budovy a několik dalších parametrů.

Pokud budete oceňovat byt ve velkém městě, tak s největší pravděpodobností vám budou doporučeny byty ve stejném stavu, z okolí do 300 m, podlahovou plochou +/- 5 m², v budově se stejnou konstrukcí, ve stejném typu vlastnictví a ještě zde bude zohledněno, pokud je v přízemí nebo naopak v podkroví.


Naopak v případě zjišťování hodnoty domu na vesnici, kde je méně dat bude muset algoritmus použít nemovitosti z větší vzdálenosti i historie a s více odlišnými plochami a stavby. V 99,5 % případů však získáte srovnávané nemovitosti na jejichž základě je možné odhad spočítat.

Jste-li u konkurence zvyklí, že při odhadech vycházíte i z mnoha desítek nemovitostí v okolí, tak vězte, že všechny nejsou podobné. My jich objevíme také desítky až stovky, ale proč bychom váš výpočet zkreslovali něčím, co je "téměř podobné", když můžeme vycházet jen z těch "velmi podobných"?

inimální
aximální

odej bytu
54/5, Pra

Srovnávaná nemovitost (#271180) ×



Popis
Prodej bytu 2+1, 54 m²

Mapa
Maříkova 193/2, Veleslavín, Praha 6, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 16200, Česká republika

Historie ceny
08.09.2018 - 08.11.2018 (61 d.)

Popis	Vámi oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Vámi oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny

2 FOTOGRAFIE U VŠECH INZERÁTŮ

Nemáme fotky jen u aktivních inzerátů (ty většinou pro výpočet ani nepoužíváme, protože nevíme, zda se nebudou inzerovat ještě za půl roku s úplně jinou cenou).


Díky fotografiím si dokážete přesně udělat obrázek o tom, jak nemovitosti vypadala a v čem konkrétně je lepší nebo horší než ta vámi oceňovaná. Snáze vyřadíte i nerelevantní nabídky, které do výpočtu nechcete. Bez fotografií srovnávaných nemovitostí jde spíš o odhad naslepo.

Zajímavé Rozestavěno Novostavba Studie Neověřitelné Vyřadit **Udávaný stav: Dobrý**

X Špatný Nic moc Dobrý Velmi dobrý Luxusní Uložit a další Detail Zdroj Parametry: v pořádku ...

Užitná plocha: 52 m²

Nabízíme Vám k **prodeji byt 2+1, 52 m²** v Pardubicích ulice Dašická, který se nachází v 2 nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt je po celkové rekonstrukci dobrém stavu a prodává se s částečným vybavením a zařízením. Byt má vlastní plynový kotel na ohřev užitkové vody a pro topení pomocí radiátorů. Dispozice bytu: Vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. V bytě se nachází kuchyňská linka varnou deskou na plyn. Příslušenstvím je sklep a potravinový sklípek. V blízkosti školka, škola, restaurace, obchod, MHD, nemocnice. Hlavní devizou tohoto bydlení je zejména jeho poloha, kdy je skvěle sklobena velice dobrá dopravní dostupnost a zároveň atraktivní okolí plné zeleně a možnost jak "za domem" relaxovat či aktivně odpočívat u domu je dostatek parkovacích míst.



3 ZOHLEDŇUJEME STAV NEMOVITOSTI

Nepřebíráme stav publikovaný prodávajícím, ale naši lidé třídí všechny objevené inzeráty na základě uvedených fotografií. Tekto jsme již zkontrolovali přes 500 000 nemovitostí a u tisíců z nich opravili chybně zadané parametry. Uživatelé tak mají výrazně ušetřený čas s kontrolou srovnávaných nemovitostí.

Pokud si otevřete realitní web a zvolíte např. byty ve stavu "Velmi dobrý" nebo "Po rekonstrukci", tak často zjistíte, že jsou zde i takové, kde jedinou rekonstrukcí za posledních 30 let byla výměna oken. Proto pro nás bylo nemyslitelné, abychom při výpočtu vycházeli ze stavu nemovitosti, který subjektivně určil člověk, jenž se ji snaží prodat.

Popis	Vámí oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Vámí oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Po rekonstrukci	Průměrný	Horší Lepší	+ 8.25 % <small>(tj. + 38.3 625 Kč)</small>
Vlastnictví	Osobní	Osobní	Horší Lepší	+ 0.00 % <small>(tj. + 0 Kč)</small>
Konstrukce	Cihlová	Cihlová	Horší Lepší	+ 0.00 % <small>(tj. + 0 Kč)</small>
Podlaží	2/6	4/6	Horší Lepší	+ 0.00 % <small>(tj. + 0 Kč)</small>
Lokalita	Krásného 354/5, Pragu...	356/46, Šumberov...	Horší Lepší	+ 0.00 %

4 VÝPOČET KOEFICIENTŮ

Pokud se v něčem liší oceňovaná nemovitost od srovnávané, tak algoritmus na základě dat doplní koeficient, kterým se upraví cena (např. *přízemní byt od toho ve vyšším podlaží*). Koeficienty si uživatel může libovolně upravovat na základě svých zkušeností.

Jen vyjímčně budete mít tolik dat, abyste mohli při určení ceny vycházet z totožných nemovitostí (např. *stejně podlaží, stav, podlahová plocha, konstrukce a vlastnictví*). Často tak budete muset doplnit odhad o nemovitosti, které se v něčem liší. U nás se automaticky dozvíte, jaký mají tyto odlišnosti vliv na cenu u podobných nemovitostí v dané lokalitě.

Popis	Vámí oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Vámí oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Po rekonstrukci	Po rekonstrukci	Horší Lepší	+ 4.00 % <small>(tj. + 199 600 Kč)</small>
Vlastnictví	Osobní	Osobní	Horší Lepší	+ 0.00 % <small>(tj. + 0 Kč)</small>
Konstrukce	Cihlová	Cihlová	Horší Lepší	+ 0.00 % <small>(tj. + 0 Kč)</small>
Podlaží	2/6	1	Horší Lepší	- 3.00 %

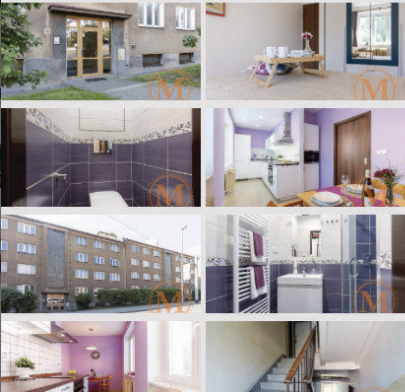
5 MOŽNOST ÚPRAVY CEN NA ZÁKLADĚ VAŠICH ZKUŠENOSTÍ

Na základě svých zkušeností může uživatel upravovat cenu nabízené nemovitosti ve vztahu k té oceňované. Zohlednit lze různé stavy, velikost pozemku, lokalitu či velikost pozemku.

Zkušený makléř ve Valuo Profi může při odhadu u každé srovnávané nemovitosti zvlášť určit v čem se liší a tím tak upravit cenu, ze které bude vycházet odhad. Konkurence většinou nabízí jen úpravu koeficientů pro všechny nemovitosti zároveň. Vy pak úpravou např. říkáte, že oceňovaná nemovitost je přesně o 10 % lepší než desítky srovnávaných, ačkoliv tomu tak nejspíš nebude.

(106 862 Kč/m²)

Srovnávaná nemovitost (#197471)




Historie ceny
14.05.2018 - 26.04.2019 (346 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
✘ Stažení inzerátu	26.04.2019	8 490 000 Kč	
✔ Zlevněno	05.12.2018 (po 57 d.)	8 490 000 Kč	-500 000 Kč (-6%)
✔ Zlevněno	09.10.2018 (po 104 d.)	8 990 000 Kč	-490 000 Kč (-5%)
✔ Zlevněno	26.06.2018 (po 43 d.)	9 480 000 Kč	-365 000 Kč (-4%)
✚ Vytvoření inzerátu	14.05.2018	9 845 000 Kč	

6 KOMPLETNÍ HISTORIE CENY

Uživatelé vidí od kdy a do kdy prodávající nemovitost nabízel a jak v průběhu zlevňoval či zdražoval. Na základě toho lze lépe odhadnout, jaká mohla být konečná cena.

Pokud se např. nabízela nemovitost 20 dní, tak je malá šance, že si kupující vyjednal nějakou větší slevu. Naopak v případě inzerce 200 dní a zjištění, že cena několikrát klesla, je pravděpodobné, že skutečná cena byla o 10 až 15 %, pokud se nemovitost vůbec prodala. Tento fakt můžete snadno zohlednit pomocí koeficientu u každé srovnávané nemovitosti.




Datum vytvoření
30. 10. 2019 v 20:35

Číslo odhadu
#16405

Krásného 354/5, Praha 6-Vešelavín,
Č Krásného 355/5, Praha 6-Vešelavín,
Č Česko

Typ:	Byt
Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	Osobní vl.
Stav:	Po kompletní rekonstrukci
Podlahová plocha:	50 m ²
Balkón:	2 m ²



7 KVALITNÍ PREZENTACE ODHAD VE VAŠICH BARVÁCH

Výsledný odhad lze snadno exportovat do výstupu, kde jsou vidět kromě detailů srovnávaných nemovitostí (včetně fotografií) i různé analýzy v dané lokalitě (vývoj ceny podobných nemovitostí, počtu aktivních nabídek, průměrné doby inzerce nebo počtu zlevněných nabídek). V placené verzi Valuo Profi jsou výstupy v barvách realitní kanceláře a s kontakty na makléře.

Tím, že klientovi můžete přesně ukázat, z jakých nemovitostí jste při odhadu vycházeli, tak snáze obhájíte, proč je cena zrovna taková a ne třeba o 200 000 Kč jiná.

CHCETE SE NA NĚCO ZEPTAT?

Máte jakékoliv otázky k Valuo Profi? Neváhejte nám napsat nebo zavolat. Rádi vám je zodpovíme.



Ing. Radek Šitera

jednatel

+ 420 607 257 971

radek@valuo.cz