

1. Cena bankovního odhadu nemovitosti

Potřebujete-li odhad ceny nemovitosti kvůli hypotečnímu úvěru, nejlepší volbou je odhad, který provede specialista banky. Ten určí zástavní hodnotu nemovitosti. Bankovní odhad nemovitosti získáte u některých bankovních domů zdarma, někde za něj zaplatíte. Bankovní odhad je zpravidla o cca 20 % nižší, než je tržní cena nemovitosti. To slouží bance jako pojistka, kdyby byla v případě nesplácení nucena nemovitost prodat a její hodnota by v čase klesla.

2. Cena tržního odhadu nemovitosti

Pokud prodáváte nebo kupujete nemovitost, bude vás zajímat jaká je její reálná tržní hodnota. Tržní hodnota poskytuje informaci, zda prodáváte nebo kupujete za přiměřenou cenu. Zohledňuje se mnoho parametrů – např. stav nemovitosti, vybavenost interiéru, lokalitu včetně dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti. Odhad nemovitosti provádí realitní kanceláře nebo nezávislí odhadci. Pokud vám realitní kancelář zařizuje prodej nemovitosti, obvykle vám odhad nabídne zdarma.

Realitní kancelář vám může poskytnout kvalifikovaný odhad nemovitosti pro potřeby dědického řízení, vypořádání společného jmění manželů při rozvodu nebo vypořádání spoluvlastnictví nemovitosti. Zpravidla se bude jednat o placenou službu, ceny se pohybují od 1 500 Kč za zpracování odhadu bytu a od 2 500 Kč za odhad rodinného domu.

3. Cena soudního odhadu nemovitosti

Soudní odhad ceny nemovitosti provádí soudní znalec, který vypracuje tzv. znalecký posudek. Znalecký posudek vychází především z oficiálních tabulek pro odhad nemovitosti, proto pro něj nejsou podstatné externí faktory jako např. občanská vybavenost. Z toho důvodu bývá cena v soudním odhadu nemovitosti nižší než její reálná tržní hodnota. Bez něj se však neobejdete při řešení majetkového sporu u soudu – např. rozvodové řízení, exekuci, insolvenční řízení. Může ho také vyžadovat finanční úřad v souvislosti s odvodem daní z nemovitosti.

Zpracování znaleckého posudku je placená služba. Cena znaleckého posudku se pohybuje od 3 000 Kč, u rodinných domů je cena od 5 500 Kč.

Jak dlouho trvá vyřízení odhadu nemovitosti?

Získání odhadu nemovitosti obvykle trvá 3–7 dní. Odhadce nejdříve nemovitost osobně navštíví a teprve poté vypracuje odhad. V některých případech jsou pro kvalifikované odhady tržní hodnoty využívány cenové mapy nemovitostí, při kterých odhadce zpravidla danou nemovitost nenavštíví.

Odhad online je zdarma, výsledek je pouze orientační

Na internetu lze najít mnoho kalkulaček, které vypracují orientační odhad nemovitosti online zdarma. Kalkulačky využívají data z veřejné inzerce nemovitostí či katastrálního úřadu a nemají příliš dobrou vypovídací hodnotu. Nejreálnější hodnotu nemovitosti spočítají v obcích nad 10 tisíc obyvatel, kde se nachází dostatek nemovitostí k porovnání. Mějte však na paměti, že online odhad nemovitosti má jen orientační hodnotu a nelze jej jinak použít.

Doporučujeme nechat si odhad vypracovat odborníkem, budou zohledněny všechny důležité aspekty konkrétního objektu. V opačném případě se může stát, že koupíte byt o stovky tisíc draž, než je jeho reálná hodnota. A to rozhodně nestojí za pár ušetřených tisícovek.