

RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

Váš pravidelný průvodce nemovitostmi

léto / 2010

www.rak.cz

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990



řádný člen



Naše internetové stránky mají nový kabát.



Dne 26. května 2010 jsme spustili zbrusu nové internetové stránky. Ty nabízejí modernější, ale zároveň jednodušší design, vylepšené funkce, strukturu i rozšířený obsah. Uživatelé zde naleznou více informací o jednotlivých činnostech firmy či nové rubriky, např. „Ptejte se Jaroslava Novotného“, kde můžete položit otázku přímo výkonnému řediteli společnosti RAK CZ.

Internetové stránky prošly rovněž výrazným zlepšením v oblasti navigace. Nově vytvořená podoba pomáhá návštěvníkovi snadno najít to, co u nás hledá.

„Nové stránky nabízí uživatelům všechny potřebné informace a zároveň jim usnadňují celkovou orientaci v našem portfoliu činností. Pro zákazníky, kteří chtějí využít našich služeb, jsou hned na home page přímé odkazy, které je snadno navedou k cíli. Nový web také umožňuje klientům sdílení konkrétních nabídek nemovitostí na sociální síti Facebook,“ řekl Marcel Jinoch, marketingový manažer společnosti.

Navštivte naše stránky, budeme rádi za případné komentáře.

Czech Real 2010

Ve dnech 25. a 26. proběhla v hotelu Diplomat v Praze konference Czech Real 2010. Konference se zabývala trendy a prognózami budoucího vývoje realitního trhu, rolí realitních sítí, managementem projektů a také problematikou cenotvorby, cenových map atd.

Konference se konala ve spolupráci s Asociací realitních kanceláří ČR a Asociací pro rozvoj trhu s nemovitostmi. Většina odborníků se shodla na tom, že trh s nemovitostmi zaznamenává v některých segmentech oživení. Jednou z podmínek rozhybání trhu je přiblížení očekávání účastníků trhu. Zdá se, že v oblasti trhu s kvalitními kancelářskými plochami se již očekávání vybalancovala, došlo ke shodě kupujících, prodávajících i bank na tržních hodnotách. Slabinou tohoto segmentu je však nedostatek investičních příležitostí.

Trochu jiná situace je v dalších segmentech, jako sektor rezidenčních objektů, výrobních a průmyslových. V těchto oblastech příležitosti existují, ale nedošlo k plošnějšímu sblížení oče-

kávání. Prodávající by rádi prodávali za ceny, které odpovídají maximálním cenám minulých let. Kupující naopak, pod vlivem krizových jevů a oslabení trhu, očekávají levné nákupy. Trh tak z pohledu prodávajících, kteří nejsou ochotni připustit jiné tržní podmínky, stagnuje.

V oblasti rezidenčních nemovitostí se vývoj obchodů nového bydlení mírně liší od obchodů tzv. z druhé ruky. Cenová hladina nového bydlení je poměrně stabilní. U řady nabídek tzv. z druhé ruky dochází k výraznějším poklesům nabídkových cen k cenám realizovatelným. Obdobná situace je u výrobních a průmyslových objektů.

Právě problematikou cenotvorby a faktorů, které ji ovlivňují se ve své prezentaci zabýval Jaroslav Novotný, výkonný ředitel RAK CZ a.s. a prezident ARK ČR. Poukázal také na nutnost fundovaného přístupu realitní kanceláře, resp. realitního poradce k nastavení nabídkové ceny nemovitosti. Praxe často svědčí tomu, že zprostředkovatelé soutěží u prodávajícího výši

nabídkové ceny aniž by tušili, zda je na trhu realizovatelná.

Ke zprůhlednění vývojových trendů a cenových úrovní by mohl přispět projekt tvorby cenových map skutečně realizovaných hodnot. Projekt připravuje Asociace realitních kanceláří ČR s dalšími partnery, firmou GEKON s.r.o. a REALITY.CZ. Projekt je po technické stránce připraven, zbývá připravit obchodní parametry a rozběhnout sběr dat. Zdá se, že potřebu a motivaci využít data budou mít realitní kanceláře, banky, odhadci a i laická veřejnost.



Sluneční zahrady

Stejně jako v předchozích číslech Rakova světa nemovitosti Vám i v tomto přinášíme novinky z našeho projektu nízkoenergetických rodinných domů Sluneční zahrady, který stavíme v Mochově - Praha východ. V současné době již v Mochově bydlí více než 20 rodin. V dalších domech dokončujeme instalace zařizovacích předmětů a klientské změny, dle přání a předáváme je novým majitelům.

Nyní přicházíme s novinkou možností úpravy dispozice krajních domů 5+kk na 4+kk.

„Vzhledem k velkému zájmu o krajní domy s dispozicí 4+kk jsme se rozhodli

klíentům vyjít vstříc a nově nabízíme možnost místo krajních domů 5+kk postavit tento dům jako 4+kk, s obytnou plochou 135 m²,” uvedl Roman Soukup, makléř projektu. Jeho slova potvrzuje i fakt, že všechny řadové domy 4+kk jsou již vyprodány. „Výhod krajního domu je pochopitelně více, nejpodstatnější však je prostornější pozemek a jeho praktičtější využití, či např. možnost umístění oken do štítové zdi. U těchto posledních 3 krajních domů nabízíme pozemky o výměře 623 m² – 743 m²,” dodal Roman Soukup. Úpravou dispozice lze dosáhnout snížení celkové ceny domu, a to o 401 500 Kč oproti ceníkovým cenám domů 5+kk. Ceny těchto krajních domů 4+kk tak startují na příjemných 4 479 801 Kč vč. DPH, pozemku, garáže i nadstandardní výbavy, která již zahrnuje solární kolektory, tepelné čerpadlo a podlahové vytápění v obou patrech domu.

Pokud na bydlení spěcháte, splníme Vaše přání. V současné době nabízíme 6 domů, které budou dokončeny (vybaveny a zařízeny) dle přání klienta velmi rychle, cca do 2 měsíců.

Pokud byste uvítali delší dobu k nastěhování se do nového domu, je to též možné. Standardně výstavba domu netrvá déle než 6 měsíců.

Bydleli byste rádi v novém, nízkoenergetickém domě v klidné a dostupné lokalitě, ale neumíte si poradit s financováním? Pomůžeme Vám. Připravíme pro Vás plán, dle Vašich možností a potřeb.

Vaše nemovitost protihodnotou či pomocí při zajištění úvěrových prostředků.

Pro bližší informace kontaktujte makléře projektu Romana Soukupa – mobil: 602 433 665, e-mail: soukup@rak.cz. Detailní informace jsou k dispozici též na www.rak.cz.



Novelizace směrnice EU o energetické náročnosti budov



Parlament EU přijal 18. května 2010 přepracovanou směrnici o energetické náročnosti budov (Energy Performance Building Directive - EPBD). Tato směrnice bude uvedena v platnost

v příštích týdnech. Členské státy podle ní musí do dvou let přijmout nové předpisy o energetické náročnosti budov EPBD do vnitrostátní legislativy.

Ze směrnice EPBD vyplývají některé významné změny, které se dotknou realitních kanceláří a správců nemovitostí v celé Evropě, Českou republiku nevyjímaje. Nemovitost bude muset mít tzv. certifikát energetické náročnosti. Směrnice říká, že certifikát energetické náročnosti musí být vypracován a předán každému novému nájemci či kupujícímu. Navíc budou realitní makléři vycházet z nových předpisů i při realitní inzerci. **Od roku 2012 budou realitní**

kanceláře povinny uvádět údaje o energetické náročnosti u všech v komerčních médiích inzerovaných nemovitostí.

„Směrnice o energetické náročnosti budov dopadne nejen na vlastníky, developery, stavební firmy nebo poradenské firmy, ale také na realitní kanceláře. To, že všechny realitní inzeráty budou muset obsahovat informaci o energetické náročnosti nabízených nemovitostí, považují za správné především u pronájmů. Nájemníci jinak nemají šanci zjistit, kolik za bydlení celkově zaplatí. Navíc, u pronájemných nemovitostí v současné době neexistuje ekonomická motivace k investicím do úspor, což je špatně,” uvedl Jan Borůvka, generální sekretář ARK ČR.

Pravidelně - každých pět let - budou muset být prováděny kontroly vytápění a systémů klimatizace budov a výsledky těchto kontrol budou součástí zprávy správce nemovitostí, která bude povinně

předávána vlastníkům a nájemcům nemovitosti. Dá se očekávat, že díky těmto novým předpisům se realitním kancelářím a správcům nemovitostí zvýší náklady.

Pro nové budovy s platností od 31.12.2012 začne platit nový standard téměř nulové energetické náročnosti. Stanovuje minimální požadavky na energetickou náročnost. Využití energie z obnovitelných zdrojů bude povinné. Způsob pro výpočet energetické náročnosti budov je součástí přílohy 1 směrnice EPBD.

„Budovy mají na svědomí 40% celkové energetické spotřeby Evropské unie a 36% emisí CO₂. A vzhledem k ambicióznímu závazku EU snížit celkovou spotřebu energie i emisí CO₂ o 20% do roku 2020 není divu, že regulace dopadla i na realitní sektor,” takto situaci okomentoval Jaroslav Novotný, výkonný ředitel RAK CZ a.s. a prezident ARK ČR.

AKTUÁLNÍ DRAŽBY

Dražba Hotelu Sieber v centru Prahy



Nejnižší podání: 60 000 000 Kč

Termín dražby: 13. 7. 2010

Hotel Sieber má kapacitu celkem 20 pokojů a apartmémentů, 4 prostorných bytů a meeting room s kapacitou až 50 osob. Všechny hotelové pokoje jsou vybaveny samostatnou klimatizací a luxusními zařízovacími předměty v koupelnách. Denně je využívána restaurace pro servírování snídaní a večeří s kapacitou 26 osob. V přízemí se nachází prostor recepce a loby bar. Suterén hotelu je využíván na sklady, vlastní prádelnu, sušárnu, žehlírnu, mandlovní a dále na šatny a zázemí (sprcha, WC) pro zaměstnance. Hotel je zrekonstruován v atraktivní a kvalitní dům s velmi výrazným smyslem pro detail.

Vybavenost hotelu odpovídá ****kategorii.

Na budově neváže žádný dluh, zástava, ani žádný příslib jištění apod. Předmětem prodeje je budova, včetně veškerého vybavení, jehož cena je součástí prodejní ceny nemovitosti. Po prodeji je možné plynule navázat na stávající tým pracovníků, rezervace apod.

Objekt hotelu sousedí s nárožním domem v křižovatce ulic Slezská – Perunova, dopravně je velmi výhodně situován v centru města v blízkosti stanice metra trasy A a tramvajové dopravy. Slezská ulice je průjezdná pro osobní auta s možností parkování.

Dražba pozemků 28140 m², Praha 6 – Vokovice



Nejnižší podání: 3 355 000 Kč

Termín dražby: 8. 7. 2010

Předmětem dražby jsou pozemky v kat. území Vokovice, v blízkosti Kempu Džbán. Koupaliště Džbán – přehrada v údolí Divoké Šárky se nachází v okrajové části Prahy s travnatou – písčitou pláží, písčítým dnem a neupraveným přístupem do vody. Pozemky leží východně od koupaliště, spolu nesousedí, mají nepravidelný geometrický tvar. Pozemky jsou dobře přístupné po zpevněné komunikaci. Pozemky neleží v záplavové ani zátopové oblasti.

Na pozemku parc. č. 735/1 nestojí žádné stavby, pouze přes něj vede nadzemní vedení 110 kV, kdy je jeden stožár umístěn přímo upro-

střed tohoto pozemku. Podle územního plánu je pozemek veden jako polyfunkční území pro sport, rekreaci a oddech, SO4.

Pozemek parc.č. 735/4 je lesní pozemek. Les spravuje společnost Lesy hl. m. Prahy. Podle platného územního plánu je pozemek veden jako lesní porost, LR, v části jako louka a pastvina, NL. Pozemek je z části komunikační zeří s trávníkem, okrasnými keři, stromy a lavičkami, která přechází v travnatou louku s udržovaným trávníkem a následně v lesopark se stromy, keři a stařinou.

ÚSPĚŠNĚ PROBĚHLÁ DRAŽBA



Dražba bytu 1+1 v Libčicích nad Vltavou

Dne 7. 4. 2010 jsme úspěšně realizovali veřejnou dražbu dobrovolnou. Dražba se uskutečnila v Restaurantu U Závoje na adrese Praha 1, Havelská 500/25. Úspěšně byl vydražen byt 1+1 o výměře 59,5 m² v centru obce Libčice nad Vltavou.

Cena dosažená vydražením se vyšplhala na 1 500 000 Kč což je 190 % nejnižšího podání.

Detailní informace o dražbách najdete na našich internetových stránkách www.rak.cz, případně můžete kontaktovat pana Bc. Tomáše Flégra na tel: 724 121 285 nebo e-mailu: fleg@rak.cz.

Nabídka prodeje nemovitostí v Chorvatsku



RAK CZ a.s. nově nabízí k prodeji nemovitosti v Chorvatsku. Tyto nemovitosti jsou vhodné zejména pro ty, kteří si přejí mít druhý domov v teplejších krajích, ale zároveň se jedná i o výhodnou investici.

Od loňského roku Chorvatsko přijalo zákon o vlastnictví nemovitosti obdobný zákonům platným v zemích Evropské Unie. Ačkoliv Chorvatsko ještě není členem Evropské Unie a jeho vstup do Unie se očekává v roce 2012, mohou podle nového zákona občané země EU

už rok nakupovat nemovitosti v Chorvatsku do vlastnictví.

Nabídka apartmánů se službou Sale & Lease Back

Ve městě Jelsa na ostrově Hvar a Gradac na Makarské riviéře Vám nově nabízíme zrekonstruované apartmány k prodeji o dispozicích 1+kk až 3+kk o rozlohách 32 m² až 75 m². Všechny apartmány jsou součástí hotelových komplexů a prodávají se kompletně zařízené.

Sale & Leaseback koncept, který se uplatňuje u prodeje těchto apartmánů, poskytuje kupujícím možnost užívat jejich apartmány kdykoliv si přejí a zároveň generuje zisk. Apartmány jsou totiž výhodně pronajaty hotelovou společností v době nepřítomnosti majitele. Tím pádem Vám odpadají starosti související s platbami za údržbu apod., ale dokonce Vám apartmán vydělává!

Ceny: od 3 000 EUR/m²

Sleva 10 % z ceníkových cen při koupi apartmánu do 31. 8. 2010!

Přímý prodej apartmánů v novostavbách

K přímému prodeji nabízíme apartmány v novostavbách na ostrově Pašman a v populárním

letovisku Bol na ostrově Brač a zároveň připravujeme i nabídku dalších apartmánů v okolí historického města Trogir, především na ostrově Čiovo.

Ceny: od 1 590 EUR/m²

Vyhledáme Vám vhodnou nemovitost dle Vaší poptávky.

Na základě Vašich poptávek Vám ve spolupráci s chorvatskými partnery zajistíme individuální nabídky nemovitostí v Chorvatsku ať už se jedná o apartmány, rodinné a rekreační domky, apartmánové domy, penziony, hotely či další typy ubytovacích objektů.

Více informací rádi poskytneme na tel.: 226 006 215 nebo e-mailu: kotek@rak.cz



Makléři doporučují

Novorenesanční Zámek Chotoviny u Tábora



Výjimečná nabídka novorenesančního zámku z 18. století po rekonstrukci v letech 2001 až 2003. Zastavěná plocha hlavní budovy zámku s nádvořím je 5 042 m². K zámeckému areálu kromě hlavní budovy zámku patří servisní domek, lovecký domek, vzácný anglický park 22,5 ha a zahrada 3,5 ha.

Cena: informace v kanceláři

Stavební pozemek ke smíšenému využití 3 264 m², Týnec nad Sázavou



Atraktivní pozemek o výměře 3 264 m² na okraji obce Týnec nad Sázavou. Jedná o stavební pozemek ke smíšenému využití, který je územním plánem určen pro trvalé bydlení, dočasné ubytování, řemesla, služby sklady nebo výrobu.

Cena: 850 Kč/m² (celková cena vč. provize a právních služeb)

Stavební pozemek 732 m², Bašť – Praha východ



Stavební pozemek pravidelného obdélníkového tvaru v mírném jižním svahu o výměře 732 m² v obci Bašť, cca 10 km severně od Prahy. Pozemek je určen k bydlení v RD s nejvýše třemi byty. V nabídce jsou další 4 pozemky o výměřích 775 až 1262 m².

Cena: 2 000 Kč/m² (celková cena vč. provize a právních služeb)

Prostorný RD 6+kk, pozemek 1000 m², Louňovice – Praha východ



Velmi prostorný zděný dvoupodlažní dům z roku 2008. Dům o dispozici 6+kk a vnitřní rozloze 200 m² stojí na vlastním slunném pozemku obdélníkového tvaru o výměře 1000 m². Zahrada s terasou a zapuštěným bazénem je aktivně udržována. Součástí domu je garáž.

Cena: 6 956 400 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Stavební pozemek 743 m² s krásným výhledem, Lány



Pravidelný obdélníkový jihovýchodně orientovaný pozemek v obci Lány. Pozemek o výměře 734 m² se nachází na vyvýšeném místě s krásným výhledem do okolí, zároveň navazuje na původní zástavbu. Přípojky sítí na pozemku. 40 min. do centra Prahy.

Cena: 1 413 900 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Nový řadový RD 3+kk, pozemek 293 m², Holubice – Praha východ



Nový řadový rodinný dům 3+kk + pracovna o celkové obytné ploše 87 m² na rovinném pozemku 293 m². Dům je zděný se sedlovou střechou. Ekonomicky velmi úsporný. Centrum Prahy je z této nově vzniklé rezidenční lokality dostupné za 30 min.

Cena: 3 299 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Pronájem řadového RD 4+kk se zahrádkou, Praha 9



Praktický řadový rodinný dům o dispozici 4+kk 95m² s lodžii a zahradou stojí v klidné rezidenční čtvrti v Újezdě nad Lesy. V přízemí se nachází předstíň, toaleta, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem se zařízenou linkou. V podkrovní ložnici, koupelna s vanou a toaletou.

Cena: 16 000 Kč (+3 400 Kč/měsíc zálohy na služby a energie)

Nový prostorný 4+kk s balkonem, Holubice – Praha západ



Nový prostorný byt 4+kk o rozloze 102 m² se nachází ve 2. patře cihlového domu z roku 2008. Byt se skládá z předstíň, tří ložnic, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelny a samostatné toalety. Byt je ekonomicky velmi úsporný. Metro „A“ Dejvická dostupné do 30 minut.

Cena: 3 295 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Rodinný dům vhodný i pro rekreaci, Zdětín, okr. Mladá Boleslav



Udržovaný rodinný dům stojící na vlastním pozemku o výměře 712 m². Zděný dům se skládá z obytného přízemí 2+1 a prostorné půdy skýtající možnost vestavby. Na dům navazuje přístavba, která má užitkový charakter. Zdětín je vzdálen 1 km od Benátek nad Jizerou.

Cena: 2 149 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)