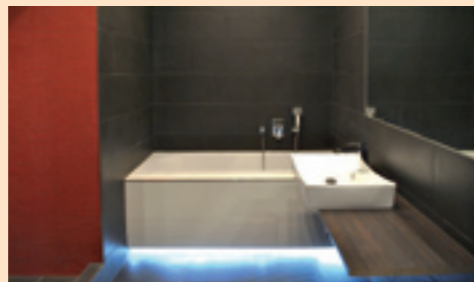


Vila s pěti byty,
Praha 6 - Hanspaulka



Třípodlažní vila z roku 1934 stojící na rohu ulic Šárecká a Na Klimentce na vlastním pozemku o výměře 940 m². V domě se nachází 5 bytů (40 m², 85 m², 50 m², 125 m² a 106 m²). Panoramatický výhled na Prahu. Prestižní rezidenční lokalita. Vhodné k bydlení i jako sídlo firmy.
Cena: 31 990 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Atraktivní 3+kk (101 m²),
Olivova, Praha 1



Kvalitně zrekonstruovaný byt 3+kk o výměře 101 m² ve 4.NP rekonstruovaného domu s výtahem na Praze 1. Byt se skládá ze vstupní haly, dvou ložnic, designové koupelny s vanou i sprchovým koutem a prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem.
Cena: 8 997 600 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Prostorný RD 5+kk (250 m²),
Plaňany, okr. Kolín



Jednopodlažní, mimořádně prostorný RD 5+kk s garáží na pozemku o výměře 1101 m² v obci Plaňany. Praktická dispozice – velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, 4 ložnice, 2 koupelny a toalety, předsiň, prostorná garáž. Obec je výborně vybavená a dostupná (Kolín, Český Brod i Praha).
Cena: 3 877 600 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Vila se čtyřmi byty,
Liberec – Staré Město



Třípodlažní vila z roku 1937 postavená na vlastním pozemku o výměře 739 m². Vila disponuje čtyřmi bytovými jednotkami (73 m², 96 m², 91 m², 80 m²). Tři z nich prošly citlivou kompletní rekonstrukcí. Atraktivní rezidenční lokalita v sousedství parku v blízkosti centra Liberce.
Cena: 14 990 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Byt 2+kk (46 m²),
Praha 5 - Stodůlky



Světlý byt 2+kk o výměře 46 m² v 5.NP panelového domu s výtahem v Praze 5 – Stodůlky. Byt je v původním zachovalém stavu - rekonstrukce vhodná nikoliv nezbytná. Dům se nachází na okraji sídliště v dosahu dvou stanic metra B Stodůlky a Luka. Výborná občanská vybavenost v místě.
Cena: 1 966 550 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Stavební pozemek Mochov,
Praha východ



Jedinečný pozemek obdélníkového tvaru o výměře 634 m². Krásné místo obklopené přírodou. Pravomocné územní rozhodnutí pro stavbu samostatného RD. Kompletní IS vč. veřejné příjezdové komunikace. Stabílí okolní zástavba. Skvělá dopravní dostupnost (do 15 min. Praha - Černý Most). Mimořádná nabídka.
Cena: 1 268 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Výjimečná rezidence,
Žinice u Votic, okr. Benešov



Rozsáhlý statek po kompletní nákladné rekonstrukci v malebné přírodě na okraji obce Žinice. Vlastní pozemek o výměře 15096 m² s dvěma rybníčky. Stavení půdorysně písmene F je z velké části novostavba. Dva kryté bazény, infra sauna, kamerový systém. Velmi výjimečná nemovitost pro náročného.
Informace o ceně v kanceláři.

Zemědělské stavení,
Neustupov, okr. Benešov



Typický statek se zcela obestavěným nádvořím (300 m²) a navazujícím pozemkem (714 m²) s vlastním rybníkem. Kolaudováno pro trvalé bydlení. Dvě odděl. obytné části. Hospodářské křídlo s velkým spol. potenciálem. Zcela nová střecha vč. krovu. Instalace a dílčí části interiéru po rekonstrukci. Krásné, klidné místo. Praha do 45 min. autem.
Cena: 2 997 660 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

Prvorepubliková vila,
Praha 6 - Hanspaulka



Čtyřpodlažní vila stojící na vlastním pozemku o výměře 915 m² v ul. Vostrovská. Vila se sestává ze samostat. byt. jednotek a nebyt. prostor (jídlna s barem, garáž, sklep, sklady). Celk. užitná plocha přibližně 500 m². Vhodné pro bydlení i podnikání. Vila nabízí krásný panoramatický výhled na Prahu a Pražský hrad.
Cena: 29 960 000 Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

Váš pravidelný průvodce nemovitostmi

jaro / 2011

www.rak.cz

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990



rádný člen



FIABCI

Naše sleva: 3 000 Kč na energiích. Každý měsíc!
Teplá voda navždy zdarma Solární kolektory a podlahové topení v ceně



Ani v tomto čísle Rakova světa nemovitostí nemohou chybět informace o našem projektu Sluneční zahrady v Mochově. Tentokrát Vám zprostředkujeme krátký rozhovor s Dr. Davidem Čapkem, který již rok se svou rodinou bydlí v jednom z řadových domků našeho projektu.

Jaké jste měl očekávání, než jste se s rodinou nastěhovali?
Prioritou bylo najít klidné místo pro naši rodinu.

A jaká byla realita? Shoduje se s očekáváním?
Po překonání počátečních „porodních bolestí“ se naše představy naplnily.

Jaké jsou Vaše měsíční náklady na energie?
V Mochově žijeme již více než rok. Průměrně, tedy vč. zimních měsíců, jsou náklady přibližně 1200 Kč.

Jak tyto náklady vychází s porovnáním s Vaším předchozím bydlením?
Jedná se o významné úspory v řádech až tří tisíců korun. V předchozích místech se jevílo jako nejdražší bydlení v panelových domech, následně ve starých zástavbách a jako neekonomičtější bylo bydlení v činžovní novostavbě. Bydlení v nízkoenergetickém domě je ovšem jednoznačně nejlepší a nejpříjemnější.

Je pro Vás náročné tepelné čerpadlo v kombinaci se solárními kolektory obsluhovat?

Obsluha je zcela jednoduchá. Velmi snadno si můžeme nastavit pokojovou teplotu i ohřev vody dle aktuální potřeby.

Jak jste spokojen s obcí Mochov jako s místem pro život Vaší rodiny?
Za nejlepší považujeme přístup obce k rozšíření mateřské školky. Považujeme to za velmi otevřený krok k mladým lidem, kteří se zde chtějí usídlit. Navíc přístup pedagogického sboru MŠ je úžasný. Bydlení v Mochově má další velké výhody - např. dostupnost do Prahy, pekárnu, restauraci atd. Rádi bychom také vyzvedli osobní přístup pracovníků pošty a obecního úřadu. Celkově lze konstatovat, že se nám zde žije velmi dobře.



V posledních týdnech se v různých médiích setkáváme s názory, které hodnotí vývoj tuzemského realitního trhu. Někdy, a to poměrně často, se mluví či píše o jeho oživení, o opětném růstu cen. Vedle toho se ale objevují i názory, že situace na trhu je naopak horší a že bude ještě hůř. Osobně se domnívám, že český realitní trh spěje do normálních kolejí, protože to, co jsme zažívali v minulých letech, tedy v období let 2007–2008, bylo nenormální.

Tak, jak se setkáváme a vyměňujeme názory s kolegy z branže a hodnotíme aktuální vývoj na realitním trhu, tak si myslím, že mohu konstatovat jedno: již od podzimu roku 2010 pociťujeme v pražských poměrech oživení poptávky. Patrné to je zejména v rezidenční sféře a v oblasti „menších“ obchodů, tedy v hodnotě do pěti milionů korun. Zvýšenou aktivitu jsme já i moji kolegové ale zaznamenali i u některých dalších typů nemovitostí či segmentů trhu.

To, co ve mně v poslední době zanechalo velkou stopu, jsou dvě dražby nemovitostí v závěru loňského roku, respektive jejich výsledky. Možná budu příliš spekulovat, ale obě akce jakoby měly jiný cíl. Donutilo mne to k zamyšlení: cílem každé dražby je přece úspěšně prodat! Obě dražby přitom vyvolaly jistou pozornost i u řady mých profesních známých, s kterými jsem o věci mluvil. Pro ty, kteří tuto událost nezachytili, zkusím tedy rovněž vytvořit příležitost k podobnému zamyšlení.

Ta kalendářně dřívější dražba proběhla 15. prosince loňského roku. Jejím předmětem byl byt v centru Prahy s dispozicí 1+1 o ploše zhruba 45 metrů čtverečních. Co se kvality nabízeného bytu týká, nebyla vysoká, a zhruba odpovídala standardům bytů II. a III. kategorie, pokud použijeme klasifikaci bytových jednotek, které se používalo před rokem 1989. K tomu byt prakticky nikdo neviděl – jeho uživatel totiž zemřel před konáním dražby, byt byl proto zapečetěn v rámci dědického řízení, které se ovšem týkalo jen movitého majetku zemědělského, dražba tedy mohla proběhnout. Přesto: úspěšně zpeněžit takto „poznamenaný“ majetek, navíc v době realitní krize, se na první pohled zdálo být přinejmenším problematické. Výsledek ovšem nasvědčuje tomu, že se to organizátorovi povedlo více než dobře. Dražby se zúčastnily více než čtyři desítky zájemců a z nejnižšího podání v hodnotě 690 tis. Kč se docílilo příklepu ve výši 3,17 mil. Kč. Výsledek, myslím, samozřejmě potěšil prodávajícího i dražebníka, ale zároveň je to velmi dobrá zpráva pro celý nemovitostní trh. Dražba ukázala, že zájemci o koupi bytů

existují, jde jen o to je správně „nabídnout“. Zdá se, že v tomto případě to byla úroveň nejnižšího podání, tedy vyvolávací ceny, a snad i termín konání dražby.

Ta druhá dražba, o níž bych se rád zmínil, se konala poslední den loňského roku. Jejím předmětem byl zajímavý komplex budov v centru Prahy: Šporkovský palác. V tisku byla tato akce prezentována jako největší dražba roku. Lukrativní barokní budova s podlahovou plochou větší než 9000 čtverečních metrů představuje velmi rozsáhlou nemovitost s třemi podzemními a sedmi nadzemními podlažímí; původně sloužila jako reprezentativní sídlo Anglo-československé banky, později, po II. světové válce, jako administrativní sídlo Českých drah. Všichni zájemci měli možnost se s nabízenou nemovitostí důkladně seznámit, ve sdělovacích prostředcích dokonce proběhla informace o tom, že v souvislosti s dražbou proběhla nákladná marketingová kampaň nasměrovaná na potenciální investory.

Samotná dražba se uskutečnila lidově řečeno na Silvestra, nejnižší podání bylo stanoveno na 300 milionů korun. Nikdo neučinil žádné podání. Kladu si otázku: je to špatná nebo dobrá zpráva pro trh? Je to důsledek ekonomické krize? Nebo nevhodného nastavení podmínek dražby, především vyvolávací ceny a určité termínu jejího konání? Trh dal jednoznačnou odpověď. Možná opravdu srovnávám nesrovnatelné. Nicméně když přemýšlím o souvislostech a rozdílech obou dražeb, považuji jejich výsledky za dobrou zprávu pro celý český trh s nemovitostmi.

Pomáháme restrukturalizovat



Efektivně prodáme nepotřebný nemovitý majetek vaší společnosti.

Zajistíme:

- kompletní podklady potřebné pro prodej nemovitostí
- zpracování tržní analýzy s výstupem posouzení tržní ceny
- veškeré legislativní kroky spojené s prodejem
- v případě potřeby rozdělení rozsáhlých nemovitostí či areálů na dílčí části
- špičkovou marketingovou podporu
- profesionální prezentaci nabízených nemovitostí
- protokolární předání nemovitostí

Potřebujete snížit náklady Vaší společnosti? Chcete zefektivnit Vaše podnikání?

Jednou z cest, jak toho dosáhnout, je i prodej či pronájem nemovitého majetku, který daná organizace právě nevyužívá. Touto problematikou se zabýváme již řadu let. Jsme plně připraveni provést veškeré kroky, ať už se jedná o tržní posouzení cen, legislativu, rozdělení rozsáhlých areálů na dílčí části či cílený marketing při nabídce, na jejichž konci je výhodný prodej či pronájem nemovitostí.

V případě, že Vaše společnost zvažuje či plánuje prodej svých nemovitostí, kontaktujte nás. Rádi vše probereme na osobní schůzce.

PŘIPRAVOVANÉ DRAŽBY

Dražba rekreačního objektu, Čeladná, okr. Frýdek-Místek



Předmětem dražby je rekreační objekt – Chata Dukla stojící na vlastním pozemku o výměře 6257 m². Objekt je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím, které je rozděleno do dvou podlaží. V současné době je zde penzion se 40-ti lůžky s restaurací a zázemím. Od ledna 2010 je chata prázdná a neuzívaná.

V obci Čeladná, je velmi dobrá občanská vybavenost – řada obchodů a služeb, MŠ, ZŠ, zdravotnické zařízení, pošta, restaurace apod. Jedná se o velmi navštěvovanou a turisticky vyhledávanou oblast Beskyd. Odhad předmětu dražby: 3 500 000 Kč
Nejnižší podání: 3 000 000 Kč
Termín dražby: 30.3.2011

Dražba skladové haly, Sedliště, okr. Frýdek-Místek



Předmětem dražby je bývalá zemědělská stavba. Zastavěná plocha činí 3383 m². V letech 2008-2009 proběhla kompletní rekonstrukce a přestavba. Po rekonstrukci měla být nemovitost užívána k lehké výrobě se skladovým zázemím, v části měla být opravena aut. Nemovitost je nyní prázdná a nepoužívaná.

Skladová hala je samostatně stojící, nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím, v administrativní části se dvěma nadzemními podlažímí, půdorysu do písmene „T“. Vytápění ústřední teplovodní kotlem na elektrinu (nefunkční), příprava TUV el. boilerem, elektřina zavedena světelná i motorová. Pozemek a přístupová cesta k objektu je ve vlastnictví třetího subjektu.
Odhad předmětu dražby: 4 500 000 Kč
Nejnižší podání: 2 800 000 Kč
Termín dražby: 30. 3. 2011

PROBĚHLÉ DRAŽBY

Dražba bytu 1+1, Praha 1

Dne 15.12.2010 jsme dražili bytovou jednotku o rozloze 45 m² v 6. NP činžovního domu v blízkosti Václavského náměstí v ulici Opletalova. Byt byl ve stavu před kompletní rekonstrukcí.
Nejnižší podání jsme nastavili na 690 000 Kč, což přilákalo na dražbu celkem 41 účastníku.

Cena dosažená vydražením se nakonec vyšplhala na 3 170 000 Kč!

Dražba dopravní techniky Horské služby.

Ve dnech 2.2. a 3.2.2011 jsme dražili dopravní techniku Horské služby. Celkem se jednalo o 14 sněžných skútrů Bombardier SKI-DOO, 4 osobní automobily sanitní Land Rover Defender 110 a 3 čtyřkolky Bombardier Traxter Max. Všechny předměty dražby úspěšně vydraženy. Na dražby se zapsalo celkem 53 účastníků. Opět se tak potvrdilo, že správně nastavené nejnižší podání vyvolá značný zájem klientů, tedy i licitací. Celkové navýšení nad nejnižší podání se vyšplhalo na 1 350 000 Kč (viz tabulky).

| Předmět dražby | Nejnižší podání (Kč) | Cena dosažená vydražením (Kč) |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 56 000 | 115 000 |
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 55 000 | 115 000 |
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 75 000 | 120 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine III | 80 000 | 130 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine III | 75 000 | 125 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine IV | 80 000 | 135 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine III | 80 000 | 125 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine III | 80 000 | 125 000 |
| Čtyřkolka Bombardier Traxter Max | 92 000 | 97 000 |
| Čtyřkolka Bombardier Traxter Max | 90 000 | 95 000 |
| Čtyřkolka Bombardier Traxter Max | 80 000 | 80 000 |
| Celkem | 843 000 | 1 262 000 |

| Předmět dražby | Nejnižší podání (Kč) | Cena dosažená vydražením (Kč) |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 55 000 | 115 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine III | 75 000 | 110 000 |
| Bombardier SKI-DOO Alpine IV | 75 000 | 125 000 |
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 57 000 | 115 000 |
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 56 000 | 120 000 |
| Bombardier SKI-DOO Skandic Alp. III | 57 000 | 115 000 |
| Land Rover Defender 110 | 175 000 | 320 000 |
| Land Rover Defender 110 | 170 000 | 325 000 |
| Land Rover Defender 110 | 180 000 | 330 000 |
| Land Rover Defender 110 | 174 000 | 330 000 |
| Celkem | 1 074 000 | 2 005 000 |

Nové vzdušné byty, Praha 7 - Holešovice



V dynamicky se rozvíjející lokalitě Prahy 7 Holešovic, pouhých 15 min. od centra města autem, či 20 min. městskou dopravou, se nacházejí dva zcela nové bytové domy, které se svým pojetím metropolitního bydlení zcela odlišují od cenově srovnatelných objektů.

Vzdušnost, praktičnost, kvalita provedení a v neposlední řadě okolní prostředí, zázemí bezprostřední i navazující. Na to všechno, bylo při tvorbě této mimořádné stavby projektanty pamatováno. Developer pak nezapomněl ani na budoucí výhled a perspektivu této části města, která je investičně mimořádně zajímavá, zejména pro klienty, kteří nákup bytu financují prostřednictvím hypotečního úvěru.

Ze 118 bytových jednotek zbývá posledních 23, které Vám naše realitní kancelář nabízí ke koupi. Ke každému bytu náleží garážové stání, k většině i vlastní komora.

Neváhejte a domluvte si nezávaznou prohlídku bytů s makléřem projektu, panem Dominikem Maternou na telefonním čísle 602 240 499, popř. E-mailu: materna@rak.cz

