

RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990

Váš pravidelný průvodce nemovitostmi

jaro / 2010

www.rak.cz



Projekt nových energeticky úsporných řadových a samostatných rodinných domů Sluneční zahrady – Mochov, Praha-východ



Tady se již bydlí!

Maximální úspora nákladů za minimální cenu!

V každém vydání Rakova světa nemovitostí Vás pravidelně informujeme o novinkách z našeho projektu Sluneční zahrady, který stavíme v Mochově, Praha – východ. Přestože je letošní zima dlouhá a tuhá, náš projekt pokračuje úspěšně i nadále. V současné době již v Mochově bydlí 15 rodin, další domy průběžně dokončujeme a předáváme novým, natěšeným majitelům.



Již zabydlených klientů jsme se zeptali, co na svém novém bydlení oceňují nejvíce. Jejich nejčastější odpovědi se dají shrnout do 3 bodů:

Úspora nákladů

Díky zvolené nízkoenergetické koncepci projektu jsou náklady na vytápění a ohřev teplé užitkové vody podstatně nižší, a to až o 65 % než je obvyklé u běžného domu o srovnatelné užitné ploše. Tuto úsporu zajišťuje sofistikovaný topný systém kombinace švédského tepelného čerpadla (CTC), solárních kolektorů a podlahového vytápění v obou podlažích domu, a to již ve standardním vybavení (v ceně domu). Navíc tato soustava umožňuje majiteli domu využívat sazby D56, která zajišťuje napájení elektrinou celé domácnosti 22 hodin denně v nízkém tarifu.

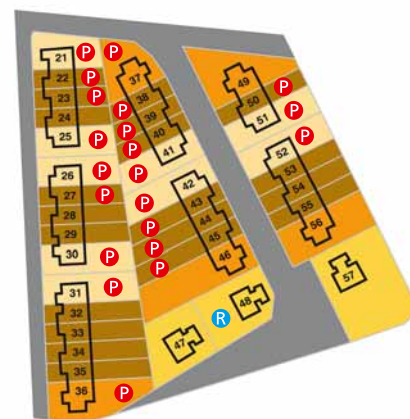
Dispozice domu

Ačkoliv se jeví dům zvenku jako nepřilíh velkým, je uvnitř až nečekaně prostorný. Dispozičně je velmi dobře a prakticky řešen. Využitelná je každá část domu, pamatováno je na úložný prostor, místo pro vestavěné skříň, uložení kočárku, prostornou vstupní místnost, ale i velkou garáž (s vraty na dálkové ovládnutí), kam lze situovat např. i pracovní stůl či kola nebo lyže. Velmi pozitivně je hodnoceno propojení garáže se vstupní místností, kdy pro naložení a vyložení nákladu není potřeba vycházet ven z domu. Klienti si chválí také neprůchozí pokoje a koupelnu i toaletu v obou patrech. Dům tak nabízí velmi pohodlné místo k bydlení.

Lokalita

Majitelé domů si velmi pochvalují dostupnost Prahy, tím spíše pracují-li v Praze. Cesta autem totiž na Černý Most, kde je konečná stanice metra B, netrvá déle než 10 minut a autobusem 20 minut. Centra Prahy tak lze pohodlně dosáhnout během 30-40 minut. Přitom Mochov disponuje kompletní občanskou vybaveností, včetně školy, školky, pošty, lékáře, obchodu, pekárny, restaurace, knihovny, fotbalového hřiště a tenisových kurtů.

Chcete již na jaře bydlet v novém energeticky velmi úsporném domě i Vy? V současné době jsme pro Vás připravili dokončit 3 domy, a to do 1 měsíce (po výběru zařízení a vybavení). Konkrétně se jedná o domy č. 24, 35 a 53 (viz. obrázek – parcelace).



Orange: Krajový 5 + kk
Yellow: Krajový 4 + kk
Light yellow: Samostatný 4 + kk
Blue circle with 'R': Rezervace
Red circle with 'P': Prodáno

Uvítali byste raději delší dobu k převzetí zkolaudovaného domu, například červenec či srpen? I v tomto směru jsme připraveni Vám vyhovět.

Přijďte si Sluneční zahrady prohlédnout nezávazně i Vy! Zveme Vás na den otevřených dveří, který proběhne v sobotu 10.4.2010 od 10 hod do 15 hod. Osobní prohlídka je po dohodě možné realizovat i v jiný termín.

**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**

Zastavil se pád cen bytů v České republice?

Dle posledních zpráv ČTK se v České republice zastavil pokles nabídkových cen bytů.

Ceny nemovitostí se po poklesu v průběhu posledních zhruba 16 měsíců již víceméně stabilizovaly a na trh se postupně začínají vracet kupující, kteří nákupy doposud odkládali v očekávání dalšího poklesu.

Z hlediska srovnání nabídkových cen bytů s průměrem roku 2005 je v celé republice průměrná hodnota bydlení podle statistik o 56,5 procenta vyšší. V metropoli je bydlení proti roku 2005 v průměru dražší o 43,2 procenta, v mimopražských krajích o 69,7 procenta. Nejvýraznější pokles v posledním roce nastal podle analytiků u bytů v panelových domech, které v závislosti na lokalitě zlevnily až o 20 procent.

„Pro příští rok očekáváme spíše stagnaci cen, případně její mírnou korekci směrem nahoru v řádu nula až pět procent. Postupný růst cen rezidenčních nemovitostí by mohl nastat až od roku 2011, ovšem již ne takovým tempem, jak tomu bylo v předešlých třech letech,“ uvedl jeden z analytiků.

Dovolíme si tuto zprávu komentovat a zamyslet se nad tím, zda vývoj nabídkových cen skutečně vypovídá o vývoji trhu. Problém vidíme zejména v tom, že o skutečném vývoji trhu mohou nejlépe vypovídat pouze realizované ceny a četnost obchodů. Takové statistické údaje v České republice plošně nikdo nesbírá. Zejména v členění podle jednotlivých typů nemovitostí. Základním faktorem, který ve standardně fungující ekonomice ovlivňuje ceny nemovitostí, tedy i nabídkové ceny, je vztah nabídky a poptávky. V našem českém prostředí však působí i nestandardní vlivy a ty mohou aktuálně ovlivňovat vývoj nabídkových cen. Nazvěme tento faktor jako přidaná hodnota způsobená zprostředkovatelem (PHZZ).

Je zřejmé, že četnost obchodů realitních transakcí, je v současnosti ovlivněna ekonomickým vývojem. Je výrazně nižší než v letech 2006 až 2008. Rozdíly jsou dle lokalit a typů nemovitostí až v desítkách procent. Prodávající váhají s prodejem, kupující nedisponují dostatečným kapitálem. Na trhu působí velké množství zprostředkovatelů, kteří se

v posledních letech namlisali rostoucí poptávkou, za kterou nabídka často výrazně ztrácela. Jak bylo řečeno, počet transakcí je nižší, zprostředkovatelů však úměrně neubýlo. Ba právě naopak. Setrvačností z minulých let možná přibývají, rozhodně přibývá nových subjektů pracujících zejména na principu franšizingu.



Jaké jsou důsledky tohoto stavu?

Zprostředkovatelé ještě více než v minulosti bojují o prodávajícího klienta a používají všechny možné zbraně. Mezi ty nejladnější patří právě nabídková cena. V souboji o klienta vítězí ten, který nabídne prodávajícímu tu nejvyšší nabídkovou cenu.

Tyto krátkozraké a neprofesionální postupy aplikují zejména ti zprostředkovatelé, kterým chybí odbornost, fundovanost a znalost trhu. Můžeme se tak setkat s rozdíly mezi nabídkovými cenami a skutečně realizovatelnými i v desítkách procent. Jsme bohužel toho názoru, že takových zprostředkovatelů je velmi vlivná skupina. Nabídkové ceny nemovitostí, krize nekriže, tak dle statistik zveřejněných ČTK mírně rostou. S tímto je však v rozporu fakt, že v Praze, která je tahounem trhu, nabídkové ceny klesají.

Právě v Praze již možná zprostředkovatelé i prodávající pochopili, že nikoho neživí nabízení nemovitostí, ale jejich skutečný prodej. A tak již mohl nastat proces postupné likvidace přidané hodnoty, způsobené zprostředkovateli a

nabídkové ceny v inzerci se budou těsněji blížit skutečně realizovaným. Konec konců, je to ale v podstatě zase působení trhu, neboť z pouhé nabídky se opravdu nedá žít.

Abychom však nestříleli pouze do vlastních řad, musíme říci, že i odhadci nemovitostí přispívají k tvorbě popisované přidané hodnoty. Velmi často se setkáváme s tzv. tržními odhady nemovitostí, zejména pro bankovní potřebu, kde je jako jeden z rozhodujících přístupů k odhadu tržní ceny používána tzv. porovnávací hodnota. Problém vidíme v tom, že opět vlivná skupina znalců čerpá údaje pro porovnání právě z nabídkových cen, které navíc nijak nekorigují. Má-li takový posudek k dispozici prodávající, jistě bude chtít minimálně za tuto cenu prodat. V době, kdy hypoteční banky klientům půjčovaly běžně i 100% oceněné hodnoty jen tuto přidanou hodnotu průběžně udržovaly a živily. Aktuálně banky zvýšily svou opatrnost a korigují hodnoty nemovitostí zajišťujících úvěr. Tím přispívají k procesu přiblížení nabídkových a realizovatelných hodnot.

Věříme, že se z podobných situací poučí zprostředkovatelé, odhadci a i potenciální prodávající a tyto, prakticky uměle vytvořené stavy, nebudou tak intenzivně působit. ARK ČR vyvíjí aktivitu, která směřuje ke sběru dat skutečně realizovaných prodejků a vytvoření plošných cenových map. Tyto informace by měly sloužit především zprostředkovatelům zapojeným do systému, bankám, odhadcům a v neposlední řadě informativně i laické veřejnosti. Předpokládáme, že již tento rok bude projekt spuštěn.



RAK CZ a.s. nově na komunikační síti FACEBOOK



Jdeme s dobou! Od března tohoto roku je společnost RAK CZ a.s. registrována na populární komunikační síti Facebook. Naši klienti se tak mohou přidat do skupiny s názvem RAK CZ a.s. - Odborníci na nemovitosti, díky čemuž se naskytá úplně nová možnost, jak s námi komunikovat. Zároveň zde

najdete aktuální informace o společnosti, prezentaci našich služeb či konkrétních zakázek. Na facebooku také budete mít možnost ptát se na vše, co se týká obchodu s nemovitostmi, ohodnotit naše služby i přecítit si hodnocení ostatních klientů.

Prodej areálů JABLONEX GROUP a.s.

Již v minulých číslech Rakova světa nemovitostí jsme Vás informovali o aktuálních zprávách z prodeje tří průmyslových areálů JABLONEX GROUP a.s.

Areály byly původně nabízeny jako celky. Avšak od konce minulého roku se naskytla možnost areály odkoupit po jednotlivých částech. Tato změna způsobu prodeje vyvolala velmi pozitivní reakce poptávajících klientů, především přímo z regionu. V současné době je již několik částí jednotlivých areálů zarezerováno. Například areál v Železném Brodě je mimo několika částí rezervován pro budoucí kupující celky. Budoucí majitelé areálů jsou

především z řad strojírenství, průmyslu, dopravy a obchodu.

V současné době shromažďujeme potřebné podklady pro zpracování tzv. geometrických plánů, které jednotlivé areály rozdělí na několik samostatně obchodovatelných celků. Po dlouhé době tedy areály konečně ožijí a vytvoří tak mnoho nových pracovních příležitostí. Tato zpráva je v době neustále se zvyšující nezaměstnanosti pro okolí velmi pozitivní.

Více informací Vám poskytnou prodejci areálů Roman Soukup a Ing. Petr Kaplan na tel.: 224 810 045 nebo e-mail: soukup@rak.cz, kaplan@rak.cz



AKTUÁLNÍ DRAŽBY

Dražba bytu 1+1 v centru Libčic nad Vltavou

Nejnižší podání: 790 000,- Kč

Termín dražby: 7.4.2010 v 11:00



Předmětem dražby dobrovolné je bytová jednotka se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku. Bytová jednotka s vlastním vchodem je umístěna v 2. NP v bytovém domě č.p. 491 v Letkách, městské části města Libčice nad Vltavou, v ulici Letecká.

Dispozice bytu je 1+1 s možností úpravy na 2+1. Skládá se z kuchyně (19,53 m²), předsině (10,86 m²)

pokoje (16,21 m²), koupelny + WC (7,90 m²), balkonu (5 m²) a sklepa (35,34 m²) Celková plocha tak činí 94,84 m². Byt je volný, bez nájemce. Vyžaduje modernizaci. Příjemné okolí se značným množstvím zeleně, výborná dostupnost centra Prahy. Vlaková stanice se nachází cca 500 m od domu. Mimořádná příležitost bydlení nedaleko Prahy!

PŘIPRAVOVANÉ DRAŽBY

V blízké době pro Vás připravujeme dražbu nemovitého majetku do osobního vlastnictví. Předmětem dražby budou dvě bytové jednotky 2+kk o výměře 46,42 m² a jedna bytová jednotka 3+kk o celkové ploše 80,15 m² nacházející se v ulici K Zahrádkám ve Stodůlkách.

Dále pro Vás připravujeme dražbu atraktivního nebytového prostoru o výměře 205 m² a 3 garážových stání na Praze 2 – Vinohradech. Nebytové prostory se nacházejí v 1.PP domu čp. 1585 v ulici U Kanálky v blízkosti náměstí Jiřího z Poděbrad. V tomto samém objektu plánujeme rovněž dražbu volně bytové jednotky o velikosti 2+kk o celkové ploše 44,7 m².

Další zajímavou nabídkou s velmi atraktivním nejnižším podáním bude dražba zemědělských pozemků o rozloze 109 241 m² v obcích Dětrichov a Heřmanice, okr. Frydlant.

ÚSPĚŠNĚ PROBĚHLÁ DRAŽBA

Dražba movitého majetku horské služby

Dne 6.1.2010 jsme úspěšně realizovali veřejnou dražbu dobrovolnou. Dražba se uskutečnila v Zimní zahradě Restaurantu U Závoje na adrese Praha 1, Havelská 500/25. Úspěšně vydraženy byly 4 kusy sněžných skútrů SKI DOO Alpine III a čtyřkolka Traxter MAX Bombardier.

Celková cena dosažená vydražením se vyšplhala na 439 100,- Kč.



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

**Nemůžete najít pro Vás vhodnou nemovitost?
Jste unaveni z duplicitních nabídek
a různého přístupu zprostředkovatelů?
Využijte naší službu sledovaná poptávka.**

Zajistíme pro Vás:

- analýzu trhu a selekci vhodných nabídek odpovídajících Vašemu zadání
- nabídku 100% prověřených nemovitostí
- asistenci při prohlídce nemovitosti
- posouzení předmětu prodeje/pronájmu z hlediska technického stavu, právních vztahů apod.
- aktivní projednání co nejvýhodnější ceny
- revize smluvní dokumentace
- platební podmínky
- převod vlastnického práva
- protokolární předání nemovitosti



**neprodáváme nejvíce
realit na světě,
chceme mít
více času na vás...**



Anketa

1. Seřadte uvedená kritéria podle důležitosti (1 až 5, nejdůležitější – 1)

- lokalita
- cena
- velikost obytné plochy
- dispozice
- výměra pozemku

2. Jaký typ stavby preferujete? (zakřížkujte)

- dřevostavba
- montovaný dům
- cihlový dům
- tvárnice (Ytong, Hebel)
- mobilní dům

3. Bez čeho si neumíte Váš nový dům představit? (napište alespoň 3)

1.
2.
3.

Vyplněnou anketu zašlete do 17. května 2010 na adresu: RAK CZ a.s., Havelská 500/25, 110 Praha 1. Na obálku uveďte „ANKETA“. První 3 respondenti obdrží voucher v hodnotě 500 Kč na nákup vína a dalšího zboží z obchodu Dům vína U Závoje, Praha 1. Výherci budou obeznámeni do 30. května 2010. Nezapomeňte uvést svou zpáteční adresu.

Makléři doporučují

**Nový řadový RD 4+kk, pozemek 305 m²,
Holubice, Praha západ**



Nový dvoupodlažní RD o dispozici 4+kk (87 m²) stojící na vlastním JV orientovaném pozemku o výměře 305 m². V přízemí domu se nachází předstíh, koupelna s toaletou a obývací pokoj s kuchyňským koutem. V podkroví pak tři ložnice a velká koupelna. Klidná zelená rezidenční lokalita Holubí háj, 10 km severozápadně od Prahy. Veškerá občanská vybavenost v místě.

4 126 500,- Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

**Dvougenerační rodinný dům 200 m²,
Praha 6 – Liboc**



Rodinný dům stojící na vlastním, východně orientovaném pozemku rovinného charakteru o výměře 460 m² v Praze 6 – Liboci. V 1.NP je pěkný částečně zrek. byt 2+kk, prádelna a vstup do sklepa. V 2.NP se nachází byt o dispozici 3+1 a schodiště do prostoru podkroví, kde je realizovaná půdní vestavba ateliéru. Oba byty jsou samostatně přístupné.

Cena: info v RK

**Činžovní dům s vlastní zahradou nedaleko
náměstí Míru – Mělník**



Dvoupodlažní činžovní dům s podkrovím na vlastním pozemku o výměře 708 m². Velmi dobrý technický stav. V 1. i 2. NP je nájemní provoz restaurace a pivnice. Zahradka funguje jako terasa s grilem. Velmi prostorné podkroví připraveno pro vestavbu. Dům stojí nedaleko (cca 70 m) od náměstí Míru.

14 990 000,- Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

**Nebytové prostory – kanceláře, 88 m²,
Praha 2 – Vyšehrad**



Pronájem zrekonstruovaných nebytových prostor o celkové rozloze 88,5 m² ve sníženém přízemí činžovního domu na Praze 2 – Vyšehradě. Jedná se o 2 prostorné místnosti s orientací do ulice, jednu kancelář s orientací do dvora, kuchyňku a toaletu. Prostory mají přímý vchod z ulice. Reprezentativní lokalita v širším centru Prahy. Stanice metra C Vyšehrad cca 3 minuty chůze.

17 500,- Kč/měsíc (+ poplatky za služby a energie, nehradíte provizi RK)

**Dvoupodlažní ŘRD, 5+1 s vlastní garáží,
Praha 4 – Háje**



Dvoupodlažní řadový rodinný dům se suterénem. Užitná plocha domu 227 m². Vlastní jižně orientovaný pozemek 211 m². Součástí domu prostorná garáž. Velmi klidná lokalita, v okolí pouze rodinné domy, v docházkové vzdálenosti přírodní park Hostivař.

9 694 000,- Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

**Pronájem krásného bytu 2+kk,
Praha 1 - Staré Město**



Předmětem pronájmu je světlý byt 2+kk (63 m²) ve 4. patře činžovního domu s výtahem. Dům se nachází v srdci Prahy mezi Staroměstským a Václavským náměstím. Byt prošel kompletní rekonstrukcí - moderní kuchyňská linka vč. spotřebičů, šatna, koupelna s rohovou vanou.

Cena: 15 000,- Kč/měsíc (+ převod energií na nájemce)

**Velmi hezký, kvalitní 4+kk, pozemek
800 m² Holubice, Praha západ**



Zděný rodinný dům 4+kk (134 m²) s garáží na vlastním rovinném pozemku. V přízemí prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, předstíh, koupelna a toaleta. V 2.NP jsou tři ložnice, každá s přístupem na balkon a koupelna s vanou a toaletou. Klidná zelená rezidenční zástavba v obci Holubice. Dostupnost centra Prahy cca 20 min. autem. Velmi pohodlné bydlení.

4 500 000,- Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)

**Prostorný rodinný dům 6+kk, pozemek
830 m² - ŘÍČANY, Praha východ**



Novostavba jednopodlažního RD s obytným podkrovím, kolaudovaná v roce 2007. Dům o dispozici 6+kk s užitnou plochou 273 m² stojí na vlastním rovinném pozemku obdélníkového tvaru o výměře 830 m². Dům je postaven v nové, stabilní rezidenční zástavbě.

Cena: info v RK

**Slunný, JV orientovaný pozemek 656 m²,
Lány, okr. Kladno**



Velmi slunný JV orientovaný pozemek o výměře 656 m² v obci Lány, okr. Kladno. Obdélníkový mírně svažité pozemek je určen k výstavbě RD. Kompletní sítě, vč. plynu a kanalizace jsou přivedeny k pozemku. Krásný výhled na Lány a okolí. Centrum Prahy dostupné do 40 min. autem. V této lokalitě nabízíme i další stavební pozemky.

1 185 400,- Kč (celková cena vč. provize a právních služeb)