

# RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

Váš pravidelný průvodce nemovitostmi

zima / 2011

[www.rak.cz](http://www.rak.cz)

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990



# P. F. 2012

*Přejeme Vám šťastné a veselé Vánoce  
a mnoho úspěchů v novém roce 2012.*

*RAK CZ a.s.*



## CENOVÁ MAPA NEMOVITOSTÍ

V posledních letech je na trhu s nemovitostmi prezentována celá řada projektů, které se věnují monitoringu cen nemovitostí. Také Asociace realitních kanceláří ČR se spolu se svými odbornými partnery snaží v této problematice přispět k objektivizaci informací. Ve spolupráci se společností GEKON s.r.o. byl vytvořen software pro provozování cenové mapy nemovitostí. Ve spolupráci se serverem [www.reality.cz](http://www.reality.cz) byl propracován systém sběru dat. Výsledkem těchto aktivit je web [www.cenovamapa.eu](http://www.cenovamapa.eu). Jde o systém, který je postaven na skutečně realizovaných obchodních transakcích, jde o systém podléhající stálému vývoji a doplňování dat. Cenová mapa by měla sloužit realitním makléřům, odhadcům,

odborné veřejnosti z oblasti financování obchodu s nemovitostmi, obcím apod., v lepší orientaci v cenovém prostředí. Českou komorou odhadců a znalců byla, jako nadstavba k cenové mapě, vytvořena metodika určení obvyklého nájemného pro konkrétní byt či nemovitost. Metodika je využitelná např. pro potřeby zpracování znaleckých posudků při řešení sporů. Celý tento projekt byl prezentován např. Ing. Bedřichem Malým z ČKOM a Ing. Jaroslavem Novotným z ARK ČR na půdě Justiční akademie několika desítkám soudců. Jakákoliv cenová mapa však nemůže nikdy vypovídat o naprosto přesné aktuální či historické ceně konkrétní nemovitosti. Může však dát informaci o cenových hladinách nebo

pásmech v určitých lokalitách. Naše společnost s t a n d a r d n ě zpracovává odborné názory či posouzení cen nemovitostí pro případný prodej, vyřízení dědictví, různá majetková vypořádání apod. Cenová mapa tak může být cenným zdrojem informací pro činnost realitních poradců. Pokud by Vás problematika zajímala hlouběji, rádi zodpovíme Vaše dotazy na [info@rak.cz](mailto:info@rak.cz).



## CO O NÁS NEVÍTE...

V této zcela nové rubrice Rakova světa nemovitostí jsme se rozhodli Vám trochu blíže představit některé z členů našeho týmu. Tentokrát si dovolíme Vám je však představit ze zcela jiné strany. Požádali jsme je aby o sobě napsali pár slov, jaké jsou jejich zájmy a čemu se věnují mimo profesní život. Zároveň jsme je požádali o zodpovězení tří otázek:

1. Co Vás v poslední době pobavilo, případně potěšilo?
2. Co nesnášíte ?
3. A co byste na sebe prozradili?

**Andrea Tomková**  
vedoucí odboru komunikace a marketingu  
- ve chvílích volna se věnuje rodině a studiu na Vysoké škole ekonomiky a managementu. Mezi její koníčky patří hlavně četba, rekreační cyklistika, houbaření a tvarování dortů.



„Neustále mě dokáží pobavit moje dcery a potěší mě každý úspěch, ať už můj nebo cizí. Velmi si cením úspěchů našich sportovců ve světě“

„Nesnáším bulvární časopisy ve spojení s lidskou hloupostí.“

„Miluju hokej, ačkoli mu vůbec nerozumím!“

**Bc. Tomáš Flégr**  
certifikovaný makléř dražby

- ve chvílích volna se věnuje sportu, kultuře a studiu na fakultě práva.

Mezi jeho koníčky patří hlavně cestování, hudba, film a zájem o aktuální dění ve společnosti. „Pobavit mě dokážou moji přátelé a dokáže mě potěšit, když se lidé mají rádi, tolerují a respektují.“

„Nesnáším panovačnost, povýšenost a aroganci.“

„Miluju, když se lidé usmívají. Šíří to dobrou náladu.“

**Jan Kotek**  
certifikovaný realitní makléř

- ve chvílích volna se věnuje především cestování a jeho velkým koníčkem je fotografování.



„Těším se z poznávání nových míst a nových lidí z celého světa“

„Nesnáším fronty a čekání“

„Letos na cestách se mi podařilo udělat přes tisíc fotek za jediný den“

**Renata Liscová**  
vedoucí správy nemovitostí

Ráda se věnuje čtení, cestování, divadlu a koncertům. V poslední době propadla muzikálům.

„Co mě v poslední době pobavilo, ať přemýšlím, jak přemýšlím, nic co by mě pobavilo se v poslední době nestalo. Co mě potěšilo? To bylo asi více věcí dohromady. „

„Psát o sobě a nespravedlnost!“

„Nenechává mne lhotejným osud druhých, takže ráda pomůžu (tedy když můžu) a nemusí se vždy jednat o materiální pomoc.“

### PODĚKOVÁNÍ

Dovolujeme si touto cestou poděkovat paní **Ivě Kaplanové** a **Ing. Petru Kaplanovi** za dlouholeté působení ve společnosti RAK CZ a.s. a popřát jim **hodně štěstí, zdraví, spokojenosti a pohody do dalších let!**



### Novinky RAKu

Na pozici makléře speciálních zakázek byl přijat **Ing. Zdeněk Petr**. Na pozici asistentky/referentky marketingu byla přijata paní **Irena Schwengerová** a na pozici manažerky marketingu byla přijata slečna **Andrea Janovcová**. Na pozici vedoucí odboru komunikace a marketingu se po rodičovské dovolené vrací **Andrea Tomková**.

### Odborníci na nemovitosti



od roku 1990

## TŘI VILY NA HANSPAULCE – PRODÁNO!

V letošním roce naše realitní kancelář zprostředkovala, mimo jiné, prodej tří vil v lokalitě Praha 6 – Hanspaulka, a to v ulicích Vostrovská, Na Perníkářce a Šárecká. Jednalo se o nemovitosti různého technického stavu i dispozic a pro všechny jsme úspěšně vyhledali vhodného kupce. V rámci těchto zakázek evidujeme několik desítek neuspokojených poptávek. Jedná se výhradně o českou klientelu disponující převážně vlastními prostředky.

Uvažujete-li o prodeji své nemovitosti, jsou Vám naši odborníci k dispozici pro nezávaznou konzultaci spojenou s prezentací našich služeb a doporučením optimální ceny Vaší nemovitosti.

**Těšíme se na Vás.**



## SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

Vzhledem k tomu, že se blíží konec roku, dovolueme si připomenout vlastníkům domů, že jsou povinni zajistit pravidelné revize a prohlídky technologického zařízení a technického vybavení ve svých domech.

Minimálně 1x ročně je povinnost zabezpečit:

- revizi požární ochrany spol. prostor
- revizi hydrantů, suchovodů

- revizi hasících přístrojů
- revizi výtahů / prohlídka 4x ročně
- kontrolu elektrického zařízení a rozvodů
- revizi hromosvodů (min. 1x za 5 let)
- kontrolu plynu
- revizi čidel CO, EPS, EZ apod.
- prohlídku a revizi komínů
- kotelny, výměníky, předávací st. (dle zvláštních předpisů, zajišť. provozovatelé zařízení)

- tlakové nádoby (dle zvláštních předpisů, zajišť. provozovatelé zařízení)
- Revize a kontroly by měla vždy provádět pouze osoba s příslušnou autorizací a oprávněním.

**SPRÁVNÝ SPRÁVCE NEMOVITOSTI VŠE ZAJISTÍ ZA VÁS!**

## AKTUÁLNÍ DRAŽBY

**DRAŽBA rodinného domu s dvougaraží a zahradou, Praha 5 – Slivenec**



**Konání dražby: 15.12.2011 v 11.00 hod.**  
(v Zimní zahradě restaurantu U Závoje, Praha 1, Havelská 500/25)

**Nejnižší podání: 10,000.000 Kč**  
**Znalecký odhad: 14,160.000 Kč**  
**Dražební jistota: 350.000 Kč**  
**Minimální příhoz: 10.000 Kč**

**Prohlídka: 28.11.2011 a 8.12.2011 v 15.00 hod.**  
Předmětem dražby je samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích o vnitřní

dispozici 5+kk, s dvou-garaží. Dům je postaven na vlastním, zcela oploceném pozemku přibližně obdélníkového tvaru o výměře 648 m<sup>2</sup> v atraktivní rezidenční lokalitě v Praze 5 Slivenci, ulice Za Fořtem. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě a je ve výborném technickém stavu. Celková užitná plocha činí 188 m<sup>2</sup>. Vytápění je ústřední plynové kombinovaným kotlem s ohřevem vody. Radiátory jsou deskové a podlahové konvektory. Vnitřní vybavení je kuchyně s vestavěnými spotřebiči a kamennou kuchyňskou deskou, v domě jsou 3 koupelny. Dům byl kolaudován v roce 2007 a je užíván od roku 2008. Přístup k nemovitosti je přes obecní komunikaci.

**DRAŽBA jezdeckého areálu, k.ú. Těptín Praha-východ**



**Konání dražby: 21.12.2011 v 11.00 hod.**  
(v Zimní zahradě restaurantu U Závoje, Praha 1, Havelská 500/25)

**Nejnižší podání: 16,000.000 Kč**  
**Znalecký odhad: 24,750.000 Kč**  
**Dražební jistota: 500.000 Kč**  
**Minimální příhoz: 10.000 Kč**

**Prohlídka: 5.12.2011 a 12.12.2011 v 15.00 hod.**  
Předmětem dražby je jezdecký areál s výbornou dostupností nedaleko Prahy v obci Kamenice – Skuheř. Areál se rozkládá na pozemku o velikosti 7583 m<sup>2</sup>. Hlavní budovou je dřevostavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím pod sedlovou střechou využívána jako restaurace a penzion. Restaurace s kuchyní a terasou je vkusně a funkčně zařízena, kapacita s terasou cca 70 osob. V podkroví je byt správce 48m<sup>2</sup> a pět pokojů s vlastním soc. zařízením a sprchou, kapacita 17 osob. Za hlavní budovou je zděná budova stájí s prostornými boxy pro 12 koní a solárium. Stáj je spojovacím krčkem propojena s přípravnou krmiv. Před restaurací je kolbiště - jízďárna se speciálním povrchem a další jízďárna s pískovým povrchem. Objekt je připojen na elektřinu, voda je čerpána ze studny a odpadní vody vypouštěny do septiku. Vytápění je ústřední elektrokotlem. Přístup k nemovitostem je přes obecní komunikaci. Areál je svou jedinečnou polohou a vybaveností vhodný pro bydlení i podnikání nejen v jezdeckém sportu.



# MAKLÉŘI DOPORUČUJÍ

## Byt 81m<sup>2</sup> v činžovní vile se zahradou, Poděbrady (RAK-JK-115N)



Prodej bytové jednotky ve vlastnictví o rozloze 81 m<sup>2</sup> v 1. patře činžovní vily na okraji Poděbrad. Jedná se o obývací pokoj, ložnici, pracovnu, vstupní halu, koupelnu, toaletu a komoru. K bytu patří kolna a podíl na společné zahradě u domu. Činžovní vila je třípodlažní, podsklepená a tvoří ji 4 samostatné bytové jednotky. Parkování před domem. Atraktivní poloha ve vilové zástavbě cca 3 minuty chůze od centra Poděbrad.

Cena: 2.595.000 Kč včetně provize a právních služeb

## Obchodní prostor 235 m<sup>2</sup> s výlohami, Praha 8 – Kobylisy (RAK-DM-351N)



Rohový obchodní prostor o rozloze 235 m<sup>2</sup> v přízemí zrekonstruovaného domu, cca 60 metrů od tramvajové stanice Okrouhlická v Zenklově ul., Praha 8. Prostor se sestává z vlastní obchodní plochy s recepcí a ze zázemí s kanceláří, kuchyňkou a sociálním zařízením. Podlahy jsou kryté kombinací kobereců a keramické dlažby. Vytápění je ústřední plynové. Celý objekt vč. obchodního prostoru je po rekonstrukci. Provizi platí pouze majitel prostoru.

Cena: 40.000 Kč měsíčně a poplatky za služby a energie

## Zcela nový byt 3+kk, 86 m<sup>2</sup> s terasou Praha 7 (RAK-DM-354N)



Byt o dispozici 3+kk, o rozloze 86 m<sup>2</sup> s terasou 114 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 4. patře (5.NP), novostavby bytového domu v Praze 7 - Holešovice. Byt se skládá z před-síně, obývacího pokoje s kk, dvou ložnic, koupelny s vanou a toaletou a jedné samostatné toalety. Byt je dokončený, připravený k nastěhování. Součástí prodeje (a ceny) je komora na společném patře s bytem a výtahem přístupné garážové stání. Tříletá stavební záruka.

Cena: 5.625.000 Kč celková cena včetně DPH a provize

## Velmi pěkný, světlý byt 3+kk, 79 m<sup>2</sup>, Praha 2 Vinohrady (RAK-DM-359N)



Byt 3+kk o rozloze 79 m<sup>2</sup> ve 3. patře (4.NP) zrekonstruovaného činžovního domu s výtahem v Londýnské ulici, v Praze 2. Byt se sestává z před-síně, tří pravidelných ložnic, dále ze dvou velmi kvalitně provedených a zařízených koupelen (jedna s vanou, jedna se sprchovým koutem) a kuchyňského koutu. V bytě je praktická komora. Byt je po celkové rekonstrukci. Vhodný ke krátkodobým pronájmům turistům či studentům.

Cena: 6.378.000 Kč celková cena včetně provize a právních služeb

## Soubor pozemků, 22.669 m<sup>2</sup>, Nezabylice - Chomutov (RAK-RS-392N)



Předmětem prodeje je ucelený soubor pozemků o celkové rozloze 22.669 m<sup>2</sup>, nacházející se v obci Nezabylice, cca 5 km jihovýchodně od Chomutova a cca 12 km jižně od Mostu. Pozemky jsou pravomocným územním rozhodnutím určeny k výstavbě dvou typů přízemních a jednoho typu patrového domu. Celkem ÚR počítá s 24 domy. Na pozemku všechny inženýrské sítě. Zajímavá podnikatelská příležitost.

Cena: 6.500.000 Kč celková cena včetně provize a právních služeb

## Nový, byt 2+kk, 65 m<sup>2</sup> ul. Jeseniova, Praha 3 – Žižkov (RAK-DM-361N)



Předmětem prodeje je západně orientovaný byt 2+kk, o rozloze 65 m<sup>2</sup> s balkonem, nacházející se ve 4. patře (5.NP) nového bytového domu s výtahem. Byt sestává z před-síně, koupelny s vanou a toaletou, ložnice, prostorného obývacího pokoje s nadstandardně zařízeným kuchyňským koutem vč. spotřebičů. K bytu patří sklepní komora a garážové stání. Byt se nachází uvnitř nově vzniklého, hlídaného rezidenčního komplexu s vlastním parkem a dětským hřištěm.

Cena: 4.783.500 Kč celková cena včetně provize a právních služeb

## ČD po kompletní rekonstrukci, ke komerci, Chomutov (RAK-RS-393N)



Jedná se o komerčně využívaný zděný činžovní dům, situovaný nedaleko centra města, ulice Na Bělidle 848, na vlastním pozemku o výměře 574 m<sup>2</sup>. Objekt je podsklepený po kompletní rekonstrukci, včetně rozvodů. V I. NP - obchodní prostor: prodejna a sklad barev s vlastním vstupem přímo z ulice, zásobovací rampou z nádvorní a možností využití sklepních prostor pro skladování (pronajato). Ve II. NP - kanceláře (rovněž pronajato). Každé z pater je samostatně přístupné, uzamykatelné a vybavené pro administrativu. Užžitná plocha domu činí 490 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je i skladová hala (101 m<sup>2</sup>).

Cena: 6.500.000 Kč celková cena včetně provize a právních služeb

## RD se dvěma byty – Liberec, Lesní ul. (RAK-RS-390N)



Rodinný dům po kompletní rekonstrukci interiéru v blízkosti botanické zahrady v Liberci. Dům o třech podlažích a podkroví je postaven na vlastním pozemku o výměře 685 m<sup>2</sup>. Dispozičně se jedná o dva samostatně přístupné zařízené designové byty. V 1.NP a 2.NP je prostorný mezonetový byt s atraktivními architektonickými prvky, ve 3. NP je velmi nadstandardně vybavený a zařízený byt s prostornou koupelnou. Obytné podkroví nevyužíváno. Celková užžitná plocha činí 260 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Součástí prodeje - dvě samostatné garáže.

Cena: 7.441.000 Kč celková cena včetně provize a právních služeb

## Dva penziony s 44 lůžky v lokalitě Loučná pod Klínovcem (RAK-RS-395N)



Prodej dvou penzionů (STAR 1 a STAR 2), jen 3km od skia-reálu Klínovec, na pozemcích o výměře 18.139 m<sup>2</sup>. STAR 1 je budova o 3 NP, po kompletní rekonstrukci (2003) s kapacitou 16 osob ve dvou či čtyřlůžkových pokojích. Moderní restaurace s kapacitou 25 osob, zastřešená terasa, salonek s krbem, sauna. STAR 2 má 3 NP, postaven v roce 2004 s kapacitou ubytování pro 28 osob, v 11-ti pokojích. Rozšíření ubytovacích kapacit až o 104 lůžek možno v rámci schváleného projektového řešení - vybudování hotelu na bezprostředně navazujících pozemcích. Nemovitost nabízena ve spolupráci se společností REBA s.r.o.

Cena: 20.000.000 Kč celková cena včetně provize a právních služeb