

RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

VÁŠ PRAVIDELNÝ PRŮVODCE NEMOVITOSTMI

Léto / 2016

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990



PŘEDVÍDÁME VÝVOJ TRHU



VLASTNICTVÍ BEZ STAROSTÍ



VZÁJEMNÁ DŮVĚRA



VIDÍME DÁL NEŽ OSTATNÍ

PRODEJ PRONÁJEM

Byt, dům, chata či výrobní areál? Zadejte nám své požadavky, ostatní je na nás!

DRAŽBY / E-AUKCE VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

Rychlé, transparentní a efektivní zpeněžení majetku.

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

Vyřešíme za Vás starosti, které vlastnictví nemovitostí přináší.

PORADENSTVÍ OCEŇOVÁNÍ

Pomůžeme Vám udělat správné rozhodnutí!

DEVELOPMENT

Realizujeme projekty pro Vaše nové bydlení!

AKTUÁLNĚ K DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Dne 1. 6. 2016 byl ve třetím čtení schválena poslaneckou sněmovnou novela zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Nejpodstatnější navrženou změnou oproti původní právní úpravě je změna osoby poplatníka daně. Dle ust. § 1 odst. 1 bude nově poplatníkem daně na místo prodávajícího strana kupující. Navrhovaný termín účinnosti, od 1. 4. 2016, nebyl vzhledem k legislativnímu procesu dodržen. V současné době je předpokládán termín účinnosti novely posunut na datum ne dřívější než 1. 7. 2016. Ovšem i tento termín se pravděpodobně ještě změní. Změna bude mít významný dopad na realitní trh. Bude totiž znamenat dodatečnou finanční zátěž pro zájemce o koupi a pravděpodobně bude využit kupujícími jako argument při licitaci o ceně.



Představujeme Vám
novou webovou
prezentaci
www.profipredsedasvj.cz

KONEČNÝ TERMÍN PRO ÚPRAVU STANOV SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ SE BLÍŽÍ

Nový občanský zákoník v rámci svých přechodných ustanovení zavedl pro společenství vlastníků důležitou povinnost, a to uvedení zakládacích listin, tedy stanov společenství, do souladu s touto novou právní úpravou. Současně zavedl též povinnost úpravy názvu společenství, pokud neobsahuje povinné náležitosti dle nového občanského zákoníku. Lhůta pro tuto úpravu názvu společenství již skončila, úpravu názvu měla společenství provést do konce roku 2015.

Úpravu svých stanov pak musí společenství vlastníků provést nejpozději do 31. 12. 2016. Konečný termín pro úpravu stanov se tak významně přiblížil, jelikož proces úpravy stanov je časově poměrně náročný. Lze předpokládat, že

v období letních měsíců a prázdnin nebudou společenství svolávat shromáždění s ohledem na riziko možné nízké účasti a neusnášení schopnosti. Občanský zákoník navíc požaduje, aby stanovy měly formu veřejné listiny (notářského zápisu). Je tedy třeba v rámci celého procesu počítat též s časovými možnostmi notářů, kteří mohou být s blížícím se koncem lhůty značně vytíženi.

Názory odborné veřejnosti na povinnost schalovat též změny stanov formou notářského zápisu v případě společenství vzniklých před nabytím účinnosti občanského zákoníku se různí. V rámci této problematiky vydal Vrchní soud v Praze i Vrchní soud v Olomouci judikáty, ve kterých ovšem zaujaly zcela opačná stano-

viska. Zatímco Vrchní soud v Praze konstatoval, že na společenství vzniklá před nabytím účinnosti občanského zákoníku příslušné ustanovení o povinné formě stanov (§ 1200 odst. 3 občanského zákoníku) nedopadá, tak Vrchní soud v Olomouci ve svém judikátu naopak tvrdí, že toto ustanovení platí pro všechna společenství. Za této situace s ohledem na právní jistotu doporučujeme společenstvím raději volit formu notářského zápisu jako formu přísnější.

Naše společnost je připravena pro Vás jako službu poradenství provést úpravu stanov společenství vlastníků a jejich uvedení do souladu s platnou právní úpravou, případně též zajistit možný termín účasti notáře.

Nedaří se Vám prodat nemovitou věc? Nechte se inspirovat naším obchodním případem



Častým scénářem našich klientů je, že chtějí prodat svou nemovitou věc v co nejkratší době, za co nejvyšší cenu. Mnohdy jsou jejich požadavky na kupní cenu natolik přemrštěné, že vzhledem ke konkurenčním nabídkám nelze prodej v krátkém časovém úseku zrealizovat.

Nedávno se na nás obrátil vlastník bytové jednotky v Mladé Boleslavi. Jednotku nabízel již 10 měsíců, bohužel bez jakékoliv odezvy. Na základě analýzy trhu jsme zjistili, že v dané lokalitě je přes 30 obdobných nabídek za nižší nabídkové ceny.

Vzhledem k této situaci jsme klientovi doporučili prodej formou elektronické aukce. Tato forma prodeje umožňuje rychlou realizaci bez zdlouhavých vyjednávání s potenciálními zájemci, to vše za současného dosažení optimální tržní ceny, kterou jsou kupující v daném období ochotni zaplatit. Pro úspěšnost celého prodeje je nutné nastavit atraktivní vyvolávací cenu.

V daném případě jsme doporučili vycházet přibližně z poloviny požadované kupní ceny. Takto nastavená cena přilákala na prohlídky a následnou e-aukci mnoho zájemců, kteří cenu vylicitovali nad hranici požadované kupní ceny. Tímto se nám potvrdila nesporná výhoda e-aukce, kdy při nízké vyvolávací ceně, za působení soutěžního prostředí vytvořeného v rámci e-aukce, lze za krátké období prodat nemovitou věc, která by byla za neprofesionálně nastavených podmínek neprodejná.

Mnoho prodávajících trápí otázka, že by jejich nemovitá věc mohla být prodána za vyvolávací cenu. Hlavní výhodou e-aukce je možnost vlastníka stanovit tzv. limitní cenu. Pokud této nebude dosaženo, pak prodávající nemá povinnost nemovitou věc prodat. I kdyby cena dosažená v e-aukci nebyla podle představ prodávajícího, bezesporu se bude jednat o reálnou tržní cenu a pak už je na vlastníkově samotném, zda ji bude akceptovat či nikoliv.

TECHMANIA

Plzeň

Rodinný výlet
za vědou a zábavou!

10 000 m²
interaktivních
exponátů

3D
jediné
3D Planetárium
v ČR

program na
CELÝ DEN
laboratoře,
dílny, show

www.techmania.cz



201x Plzeň

PLZEŇSKÝ KRAJ



Z AKTUÁLNÍ NABÍDKY NEMOVITOSTÍ

BYT | PRODEJ



4 042 000 Kč
včetně provize a právních služeb

Praha 4 - Chodov

Prodej bytu v 7. NP panelového domu s výtahem. 3 neprůchozí pokoje, obývací pokoj s kuchyní, koupelna, 2 toalety. Byt i dům po částečné rekonstrukci.

JT002

BYT | PRODEJ



Cena v RAKU

Praha 1 - Nové Město

Výjimečný byt 2+kk, 72 m², terasa, garážové stání, orientace do klidného vnitrobloku. Exkluzivní vybavení, výhled do zeleně, elektronicky zabezpečeno s 24 hod. službou.

RS511

RD | INSOLVENČNÍ PRODEJ



820 000 Kč
kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí

Chotěvice, okr. Trutnov

RD 4+1 k rekonstrukci o 1 NP s částečně upraveným podkrovím a půdou, UP 170 m². Vlatní pozemky o ploše 904 m² tvoří funkční celek. IS - elektrina, obecní vodovod, kanalizace.

TF442016

RD | PRODEJ



8 275 000 Kč
včetně provize a právních služeb

Praha 5 - Košíře

Řadový RD 5+1 s garáží o užitné ploše 180 m², pozemek 124 m². Parkování pro dva vozy, zahrada, výborná dopravní dostupnost MHD. Výhledávaná lokalita, příroda na dosah, volné od září 2016.

RS541

RD | PRODEJ



16 995 000 Kč
včetně provize a právních služeb

Praha 9 - Újezd nad lesy

Výjimečná vila o dispozici 6+2, s objektem zimní zahrady, na vlastním rovinném oploceném pozemku, o výměře 1 571 m². UP cca 300 m². Nadstandardní prostor a provedení. K bydlení i komerci.

RS539

REKREAČNÍ OBJEKT | PRODEJ



640 500 Kč
včetně provize a právních služeb

Černošice, okr. Praha - západ

Chata 1+1 s verandou, zastavěná plocha 30 m², na vlastním pozemku o celkové výměře 190 m². Elektrina, voda, WC. Roamntické místo s výhledem na Berounku.

IS015

REKREAČNÍ OBJEKT | PRODEJ



1 385 000 Kč
včetně provize a právních služeb

Mirotice, okr. Písek

Venkovské stavení se samostatnou stodolou a dílnou v uzavřeném areálu se zatravněným dvorem. Dispozice 1+1, pozemek o CP 744 m², veškeré IS, rekonstrukce v r. 2002.

IS0017

REKREAČNÍ OBJEKT | PRODEJ



1 596 000 Kč
včetně provize a právních služeb

Nespeky, okr. Benešov

Prodej podsklepené chaty na vlastním pozemku o výměře 1 344 m², zastavěná plocha činí 49 m². Dle územního plánu je pozemek určený jako „plocha pro bydlení“ a lze na něm postavit i rodinný dům.

IS0016

REKREAČNÍ OBJEKT | PRODEJ



6 380 000 Kč
včetně provize a právních služeb

Rokytnice nad Jizerou, okr. Semily

Horská roubená chalupa 6+1, UP 200 m², stavba z roku 1983 na vlastním, neoploceném, jižně svažitém pozemku o CP 1 808 m². Polosamota v místní části Horní Domky. Výborný technický stav.

RS540

POZEMEK | PRODEJ



399 000 Kč
nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí

Hrádek nad Nisou, okr. Liberec

Prodej tří neoplocených pozemků o celkové výměře 3 515 m² na okraji obce. Dle ÚP se jedná o obytnou nízkopodlažní městskou zástavbu. Příjezd po veřejné komunikaci.

TF92013

POZEMEK | PRODEJ



5 210 Kč/m²
včetně provize a právních služeb

Praha 9 - Klánovice

Samostatné pozemky (3 x 840 m²), k prodeji jednotlivě či jako celek. Kompletní IS, klidná část obce. Pozemky jsou ÚP určeny k výstavbě rodinných domů.

RS532

KOMERČNÍ OBJEKTY | PRODEJ

**Prodej souboru
výnosových nemovitostí
v rámci celé České
republiky.**

Most, Louny, Beroun, Praha,
Olomouc, Opava, Ostrava, Karviná

Více informací na **www.rak.cz**

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990

**PRODEJ
PRONÁJEM**

**DRAŽBY / E-AUKCE
VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ**

**SPRÁVA
NEMOVITOSTÍ**

**PORADENSTVÍ
OCEŇOVÁNÍ**

DEVELOPMENT

RAK CZ a.s., Revoluční 725/11, 110 00 Praha 1, T: 224 810 045, E: info@rak.cz, www.rak.cz