

# **Reality a nemovitosti**

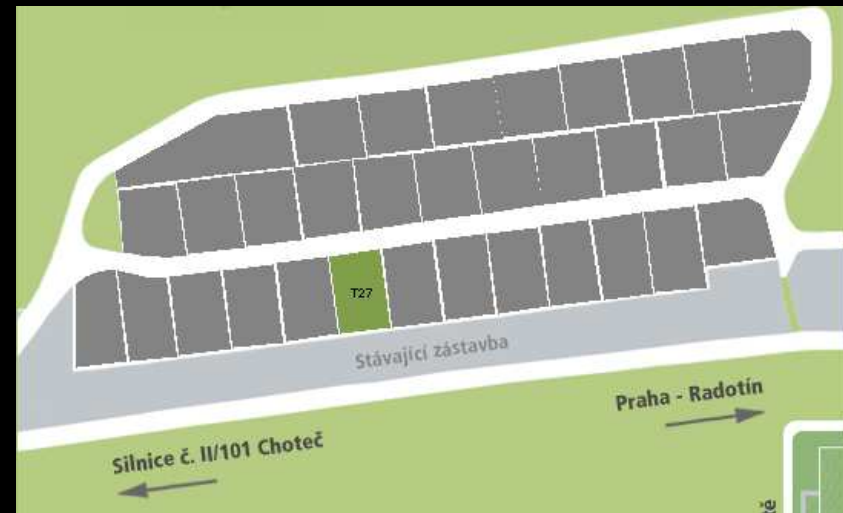
**Alena BODNÁROVÁ, KART**

**Filip CHVÁTAL, HG**

**Ondřej ŠERÝ, HG**

# Nehnutel'nost'

- pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom
- **Realita** – nehnuteľný majetok
- **Pozemok** – prirodzená časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou držby, hranicou druhu pozemkov, príp. rozhraním spôsobu využitia pozemkov



- **Budova** – nadzemná stavba spojená so zemou pevným základom, ktorá je priestorovo sústredená a navonok uzatvorená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.
- **Byt** – miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie.
- **Nebytové priestory** – miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené k iným účelom ako k bývaniu



Pramen: <http://www.novaporuba.cz/img/byt.jpg>



Pramen: [http://www.vtpo.cz/image/3384159/Budova\\_tecnologickeho\\_centra\\_ELCOM.jpg](http://www.vtpo.cz/image/3384159/Budova_tecnologickeho_centra_ELCOM.jpg)

# Kataster nehnuteľností

- súhrn údajov o nehnuteľnostiach zahrňujúci ich súpis, popis, geometrické a polohopisné určenie
- daňové, štatistické, technické účely
- zdroj informácií, ktoré slúžia k ochrane práv k nehnuteľnostiam, pre daňové a poplatkové účely, k ochrane životného prostredia, poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu, nerastného bohatstva, kultúrnych pamiatok, pre rozvoj územia, k oceneniu nehnuteľností, pre účely vedecké, hospodárske a pre tvorbu ďalších informačných systémov
- veľké prepojenie s daňovým a legislatívnym aparátom



# Realitné kancelárie

- týkajúce sa nehnuteľností
- **Správa nehnuteľností** – uzatváranie zmlúv, oprava, upratovanie, údržba, výber nájmu, ...
- **Ekonomické služby** – spracované účtovníctvo, podanie daňového priznania, kontrola stavu účtu družstva, ...
- **Právne služby** – prevod družstevných bytov do osobného vlastníctva, spraconie prehlásenie Prehlásenie vlastníka nehnuteľnosti, ...



- **Sprostredkovanie služieb** – finančné a právnické poradenstvo, stavebné služby, ...
- **Realitné služby** – predaj, prenájom, výmena nehnuteľností, ...
- **Developerské služby** – návrhy využitia nepotrebných priestorov ( pivnice, garáže, suterény, pozemky), ocenenie, prenájom, ...



# Internet

- velký rozmach realitných kancelárií (internetových stránok)
- 2 typy
  - jednotlivé realitné kancelárie
  - stránky zamerané na reality, bez ohľadu na kanceláriu, príp. súkromnú osobu, ktorá ich ponúka
- uľahčenie vyhľadávania, výber realitnej kancelárie na národnej a medzinárodnej úrovni





# European Estate Agents Union

- sídlo: Leeds (Velká Británie)
- důvody vzniku:
  - ochrana zákazníků před nekvalitními agenty a realitními kancelářemi
  - šíření standardů v tomto oboru napříč Evropou



Pramen: <http://www.eeau.eu/content/view/4/9/lang,en>



# Největší společnosti

<b>Společnost</b>	<b>Kanceláře</b>	<b>Státy</b>	<b>Evropa</b>	<b>Zaměstnanci</b>	<b>Obrat [mld. USD]</b>
<i>RE/MAX</i>	6 600	67	35	120 000	/
<i>Colliers International</i>	267	57	28	10 092	1,60
<i>Cushman &amp; Wakefield</i>	192	58	25	11 000	1,50
<i>Knight Frank</i>	165	36	15	5 300	/
<i>Jones Lang LaSalle</i>	160	50	17	/	2,00
<i>DTZ</i>	140	45	23	11 000	/

# RE/MAX

= real estate maximums

- rovné rozdělení nákladů na provoz mezi všechny makléře
- propojení kanceláří, etický kodex, školení
- založena 1973 v USA (Denver)
- působí v 67 zemích světa
- síť tvoří přes 6 600 kanceláří a 120 000 makléřů
- sídlo evropské centrály – Vídeň (35 států)
- klienti:  
T-Mobile, Škoda Auto, AMI Communications





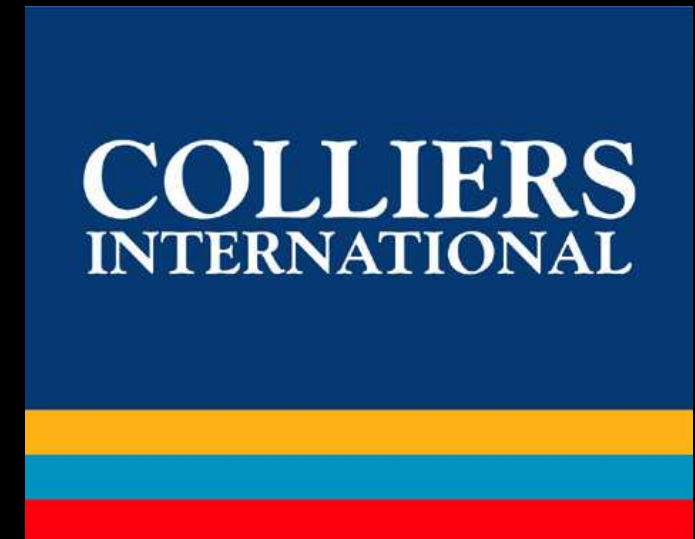
Pramen: <http://www2.remax-czech.cz/remax-ve-svete.php>



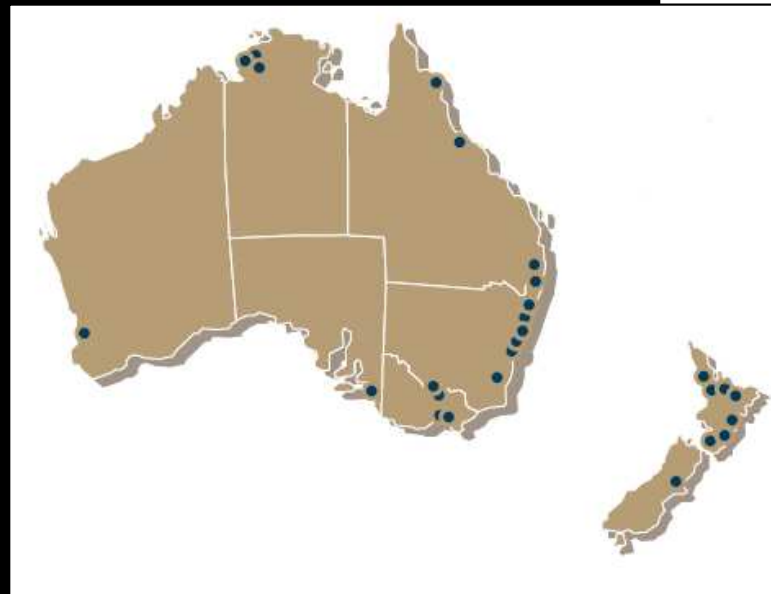
Pramen: <http://www.remaxeurope.com/>

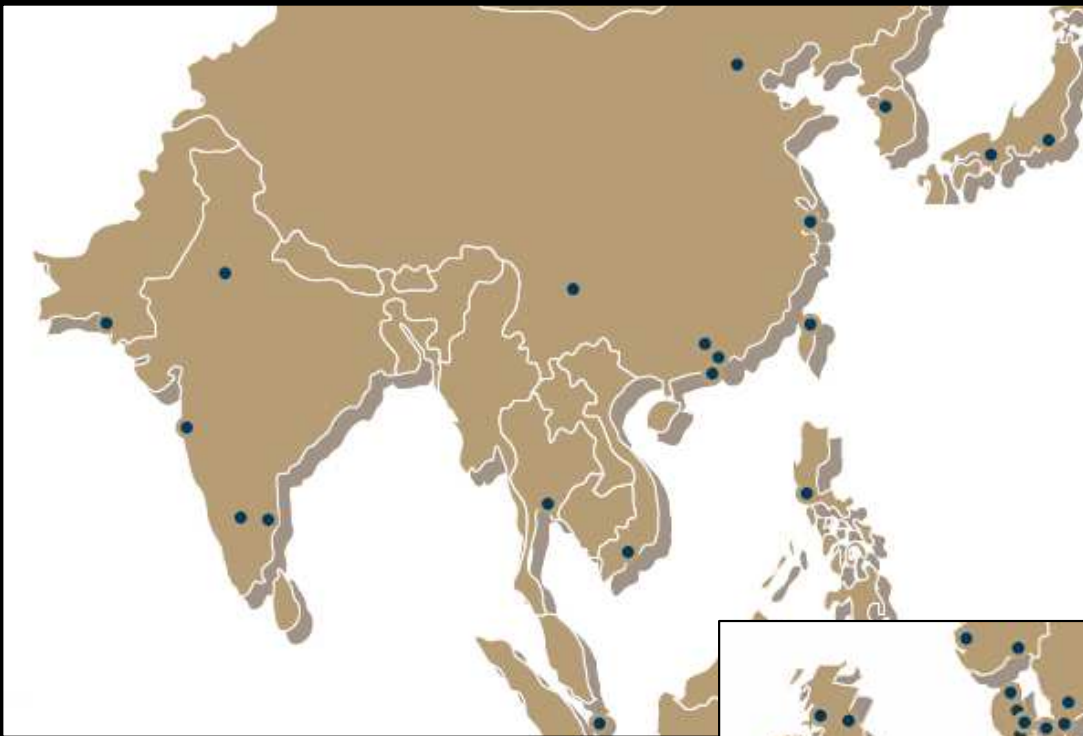
# Colliers International

- založena 1976 v Austrálii
- působí v 57 zemích světa
- společnost tvoří 267 kanceláří a 10 092 zaměstnanců
- tržby kolem 1,6 mld. USD (asi 30,4 mld. Kč)
  
- klienti:
  - Honda
  - Pricewaterhouse Coopers



Pramen: <http://www.colliers.com/Corporate/>







# Cushman & Wakefield

- založena 1917 v USA (New York)
- působí v 58 zemích světa
- společnost tvoří 192 kanceláří a 11 000 zaměstnanců
- tržby kolem 1,5 mld. USD (28,5 mld. Kč)
  
- strategické plánování
- občanská angažovanost
- ekonomické studie
  
- perspektivní:  
střední a východní  
Evropa



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD  
LEPAGE™**

Global Real Estate Solutions

# European Office Locations



# Realitní trh v ČR

# Asociace realitních kancelářů ČR

- největší sdružení aktérů na trhu s nemovitostmi
- založena 1991
- dnes je členem asi 200 realitních kancelářů
- důvody založení:
  - prosazovat a ochraňovat zájmy realitních kancelářů
  - zajišťovat průběžné vzdělávání
  - vytvořit sdružení s autoritou



# Současná situace realitního trhu

- boom na trhu nemovitostí – spojen s rozvojem finančnictví, hypotéky, dostupné bydlení
- neočekává se pokles, pouze fluktuace
- poptávka stoupá, lidé se více stěhují, zvyšování příjmů
- nemovitost se takřka nedá prodat jinak než přes RK
- realitní trh je nejživější v Praze, středních Čechách.
- nejnižší aktivitu naopak vykazuje trh nemovitostí v Karlovarském, Ústeckém a Zlínském kraji
- oblasti lákavé pro investory- Brno, Mladá Boleslav
- hrubá čísla např. v Praze je více jak 1000 RK, v Brně 350
- stále ještě není nastaven standard kvality služeb, klienti často nespokojeni

# Současná situace realitního trhu

- český trh nemovitostí je nejlepší z nových členských států EU.
- stále neuspokojena poptávka po moderních komerčních prostorách. V ČR je např. 125 metrů<sup>2</sup> plochy nákupních center na 1000 obyvatel, zatímco v západní Evropě se průměr pohybuje kolem 200 metrů<sup>2</sup>
- pouze 2 % z plochy určené pro pronájem jsou prázdná
- pronájem metru čtverečního maloobchodních prostor v Moskvě stojí až 2 480 EUR, zatímco v ČR to je 1 920 EUR
- rozdíl v servisu, malé RK často jeden živnostník s mobilním telefonem, bez servisu,
- jeden byt prodává několik RK
- problém srovnání - pobočky různé kvality, min. reálný majetek
- nedostatek bytů?

# Prostorové strategie

- Značně odlišné
- Velké RK v centru - prestiž, v přízemí, aby byly vidět a lidé si je zapamatovali
- Mimo centrum – mnoho klientů (parkování)
- Stát se celorepublikovým, pobočka v Praze – prestiž
- Kvalita x zisk - klienti x expanze

## Možnosti srovnání:

nejlepší : obrat, počet prodaných nemovitostí, popř.  
plocha

neobjektivní : počet poboček, počet makléřů

nejhorší : Kapitál, návštěvnost web. stránek,

RK	Obrat v Kč
M&M reality	4,5 mld. ?
Mexx Reality	1,7 mld.
Sting	1,5 mld.
AAabyty	1,25 mld
ReMax.czech	-
Bydlíte.cz	-
ProLux	-
Sekyra group	-

RK	Počet poboček
M&M reality	40
ReMax.czech	36
Real Spectrum	34
Sting	29
Bydlíte.cz	27
AAabyty	16
Sekyra group	-
Reality Oscar	8



# Realitní kanceláře

- **ReMax**
- **M&M reality**
- **Bydlite.cz – v rozpadu**
- **Mexx reality – v rozmachu**
- **Maxima reality – vyhlášená kancelář**
- **IPB Real a.s. -**
- **Real spektrum a.s. - Praha**
- **Identity Ltd., s.r.o. - Praha**
- **Real garant - Brno**
- **Reality Oscar – Jihomoravský kraj**

# Developerské kanceláře

- Finosa a.s
- CENTRAL GROUP a.s
- Unistav, Bonus reality a.s.
- REALPARTNERS a.s.
- Lexxus a.s. zajišťuje developerům prodej nových bytů
- ORCO Property group, divize IPB real (majetek víc jak 1,3 mld EUR)

# Nabídky realitních kanceláří

## **Nebytové nemovitosti:**

- sklady a výroba
- sídla firem
- kanceláře
- obchody
- hotely, restaurace

## **Bytové nemovitosti:**

- byty
- rodinné domy
- chaty
- činžovní domy

## O které služby mají klienti realitních kanceláří největší zájem?

- jsou přítomni po celou dobu obchodního případu
- přípravy smluv, jejich uzavírání
- sepisování notářské úschovy
- podání smluv na katastrální úřad
- předání bytu a převedení měřidel na nové odběratele.
- zajištění hypotečních úvěrů a znaleckých posudků
- aktivní vyhledávání zadané nemovitosti
- vyplnění daňových přiznání

# Realitní společnosti v ČR

- V roce 2004: 32 704 firem s 47 615 zaměstnanci
- Příjmy dosáhly 153 mld. Kč
- Firem s více jak sto zaměstnanci pouze 30
- Ty mají 4713 zaměstnanců, příjmy 7,7 mld. Kč
- Převažují malé společnosti
- Trend zmenšování počtu RK
- 95% klientů vybírá RK podle doporučení známých, min. vliv tiskové inzerce.
- Velké RK vyžadují výhradní právo na inzerci

# M&M reality holding a.s



- Společnost M&M reality holding a.s. je k 30. září 2007 největší realitní kancelář v ČR, a to dle následujících kritérií:
- 40 vlastních poboček, 450 aktivních makléřů, největší počet inzerátů na největších tuzemských realitních webech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz) (vždy cca o více než 1 500 inzerátů před druhým v pořadí). První rok existence (2005) zprostředkování obchodů za 1,5 mld. Kč, (2007 – 4,5 mld.)
- zprostředkováním prodeje nemovitostí, jejich výkupem a následným prodejem, pronájmem soukromých i komerčních objektů a jejich správou, široké právní a finanční poradenství v oblasti realit. Developerské projekty.
- 1998 se z občanského sdružení stávají svého času největší virtuální stavebniny, pak stavební firma a poté stav. Družstvo. Oficiální působení od roku 2005, od 2006 akciová spol. **Pardubice**
- Expanze – na Slovensko (5 poboček), Polsko, a oblast stř. a vých Evropy – Ukrajina, Izrael
- Vlastní realitní noviny (každý měsíc), největší náklad v oblasti realitních novin, příloha Blesk, a MF Dnes
- [www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz)

# RE/MAX Česká republika

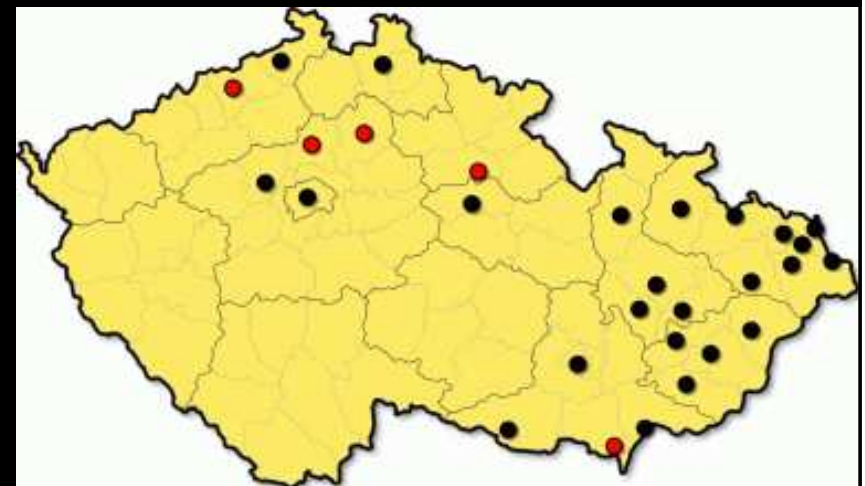
- Je franchisingový realitní systém - společný marketing, malé RK si kupují licence a značku, problematická kontrola kvality
- Vstup do ČR 2005
- Počet poboček bude navýšen
- Je zřejmě nejlepší franchisingovou realitní společností na světě podle těchto skutečností:
- Zastoupení v 67 zemích, Síť roste nepřetržitě více než 30 let.
- Na realitních trzích v USA a Kanadě, které patří k nejvíce konkurenčním na světě je RE/MAX jednoznačně jedničkou na trhu.
- RE/MAX je jedinou realitní společností, která byla zařazena do knihy Howarda Rothmana „50 společností, které změnily svět“!
- [www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz)



# Realitní kancelář STING, s.r.o.



- Sídlo – Třinec, pobočka v Praze až roku 2005
- Založeno 1997
- Největší RK na Moravě, otevírá 1 pobočku měsíčně v Čechách
- Činnost – dceřinné společnosti Sting development, Max finance – hypotéky, financování
- Strategie – méně ale kvalitních makléřů, být největším v ČR poté do zahraničí
- Cca 10 000 prodaných nemovitostí,
- Cca 100 makléřů





- Největší realitní kancelář v ČR, v rozpadu
- Společnost GLOBAL CAPITAL s.r.o., úspěšně působí na tuzemském trhu již od roku 1999. Pro zdůraznění hlavní činnosti společnosti jsme 15.8.2003 představili novou obchodní značku bydlíte.cz.
- 27 poboček, 320 odborníků, největší návštěvnost webových stránek mezi realitními kancelářemi, 120 000 návštěvníků.
- Vlastní časopis, i jako příloha Šípu
- Jako první a jediná RK v ČR vykupují všechny druhy nemovitostí v celé ČR
- Sídlo Praha
- [www.bydlite.cz](http://www.bydlite.cz)

MAPA POBOČEK



- **Kapitálově nejsilnější RK v ČR a jedna ze tří největších realitních kanceláří z pohledu počtu prodaných nemovitostí. Základní jmění kanceláře překročilo 40 milionů korun.**
- Na tuzemském realitním trhu funguje od roku 2005.
- Aktuálně zaměstnává více než 100 realitních makléřů.
- Roku 2006 měsíčně v portfoliu 400 nemovitostí, objem prodaných nemovitostí víc jak  
1,25 mld.Kč, 800 000 klientů
- 15 poboček v ČR a 1 v Bratislavě
- Činnost: Zprostředkování prodeje a pronajmu nemovitostí.
- Developerské projekty
- Založena 1995
- Sídlo Praha
- Součástí SP Group Pavla Sehnala, ta měla obrat roku 2005 4,5 mld. Kč

# Mexx Reality s.r.o.

- Vedoucí společnost na českém trhu, jeden z největších potenciálů rozmachu
- Roku 2006 objem zrealizovaných zakázek 1,7 mld. Kč
- Všeobjímající servis, jak standardní tak právní, poradenství atd.
- Nákup nemovitostí zajišťuje dceřiná firma **HYPOFinance CZ**. V rámci své franchisingové sítě se **Mexx Reality** velmi rychle rozrůstá po celé České republice
- Profesionální partner developerských společností

# SEKYRA GROUP, a.s.

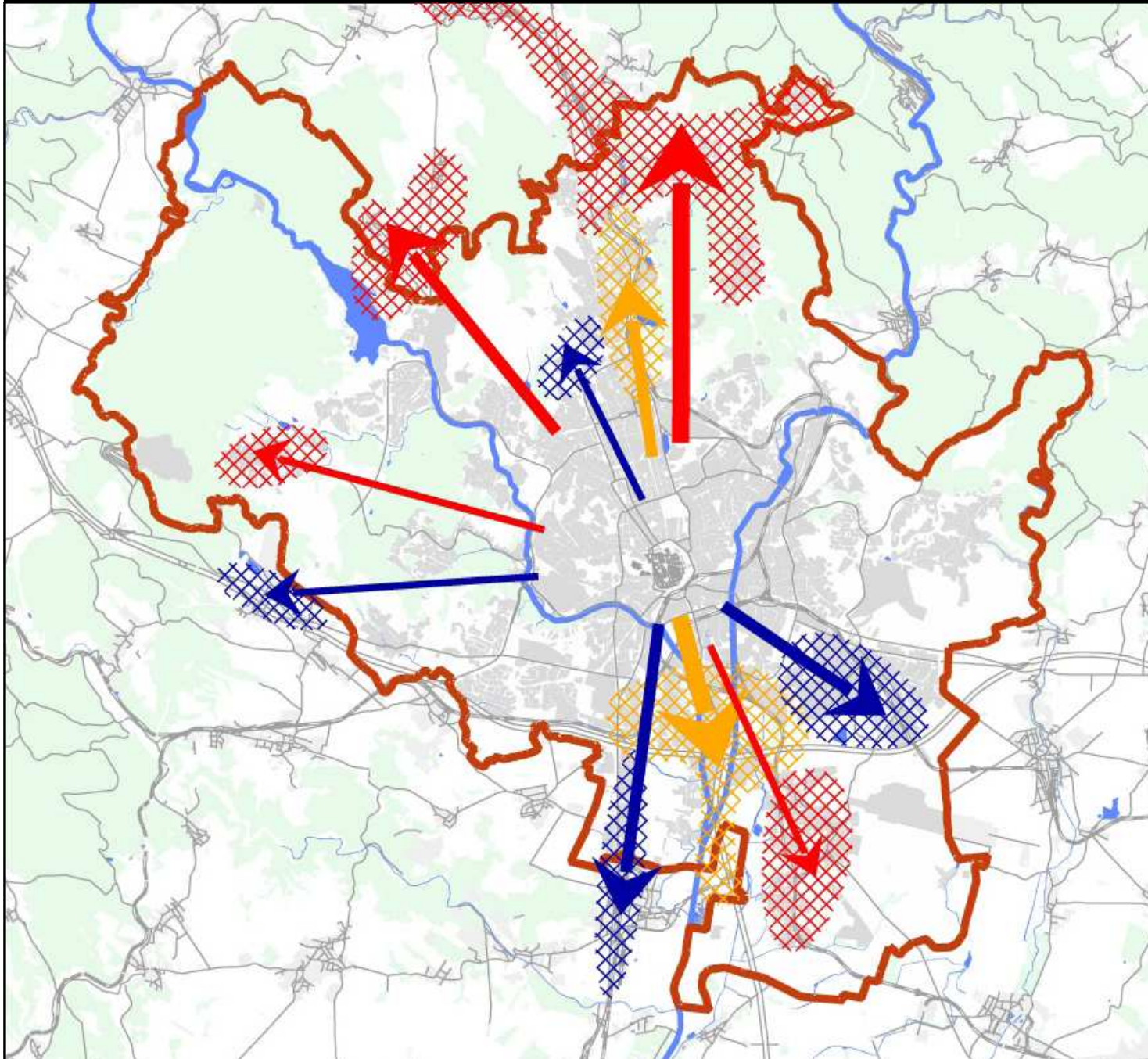
- Největší realitní skupina v ČR. Spravují a rozvíjí nemovitosti o celkové ploše 500 000 m<sup>2</sup>
- V oblasti výstavby jeden z největších investorů rezidenčních projektů v ČR (1000 bytových jednotek ročně)
- Založena 1995, sídlo Praha
- Činnost: Hlavní náplní developement a realitní investice. poskytování komplexních služeb v oblasti nemovitostí. Řada dceřinných firem
- Působí v Rusku, Ukrajině, Srbsku a Chorvatsku

# REAL SPEKTRUM, a.s.

- Založena 1991, evropská realitní skupina
- Činnost: prodej a pronájem nemovitostí, komplexní služby, developement
- Sídlo :Praha, pův. pouze Brněnská RK
- 34 poboček



# Realitní trh ve městě Brně



-  bydlení
-  výroba a výrobní služby
-  komerční vybavenost

# Zdroje

- <http://www.arkcr.cz>
- <http://www.smetanova5.cz>
- <http://www.wikipedia.cz>
- <http://www.eeau.eu/content/view/4/9/lang,en/>
- <http://www2.remax-czech.cz/historie-remax.php>
- <http://www.colliers.com/Corporate/About/>
- <http://www.cushwake.com/cwgglobal/jsp/aboutUsDetails.jsp?aboutUsId=ABOUTUS&Country=GLOBAL&Language=EN>
- <http://www.rksting.cz>
- <http://www.mmreality.cz>
- <http://www.mexxreality.cz>
- <http://www.bydlite.cz>
- <http://www.aaabyty.cz>
- <http://www.realspectrum.cz>
- <http://www.realityoskar.cz>