

NEO MAG

NEOREAL
magazín
2Q | 2021

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY: REZIDENČNÝ PROJEKT HVEZDNE BYVANIE | POZEMKY DOLINKY | ŠTVORLÍSTOK - MODRANKA
HLAVNÉ TÉMY: BYT, KTORÝ VÁM ZARÁBA | DIVADELNÁ ULICA | ROZHOVOR S MAKLEROM TOMÁŠOM | FINANCOVANIE DEVELOPERSKÉHO ROJEKTU



#2



PRÍHOVOR



Milí priatelia a fanúšikovia nášho magazínu,

s príchodom letných mesiacov a ustupujúcou vinou pandémie sa konečne spoločnosť nadychuje a dostáva nové impulzy. Obhliadanie nehnuteľností sa vracia z virtuálneho sveta do toho reálneho. Tento jav sme predikovali už v poslednom čísle nášho magazínu a sme radi, že obhliadajúci zákazník môže opäť vidieť a "cítiť" svoj budúci domov bez obmedzení. Návrat do starých kolají cítime aj na úradoch pri získavaní potrebných informácií, či povolení pre výstavbu developerských projektov. Každoročne sa opakujúca "uhorková" sezóna tento rok akosi neprichádza a naši zákazníci akoby dobiehali „zameškané“. Pri všetkých našich projektoch cítime enormný záujem, čo určite katalyzuje aj neustály rast cien nehnuteľností a priaznivé podmienky pre získanie hypotekárneho úveru.

Leto však neprináša len biznisové vízie. Veríme, že si doprajete oddych tam, kam ste sa v posledných mesiacoch nemohli pozrieť a horúca sezóna 2021 sa nebude pre vás nijak líšiť od bežného normálu. Kým budete vy oddychovať a listovať témy, ktoré sme pre vás ako „to“ momentálne najzaujímavejšie spracovali, budeme my v NEOREAL pracovať na nových projektoch a nachádzaní tých najlepších ponúk. Ako inak, pre vás.

Prajeme vám príjemný a ničím nerušený oddych. Dúfame, že toto vydanie NEO MAG k nemu aspoň čiastočne prispeje.

Andrej Matys

Michal Žitník

NAŠE PROJEKTY,
NAŠE VÝSLEDKY,
VAŠA SPOKOJNOSŤ...



HVIEZDNE BÝVANIE

Rezidenčný projekt neďaleko Bratislavy.



DOLINKY

Nové stavebné pozemky v krásnej prírode.



ŠTVORLÍSTOK

Komorné bývanie na okraji Trnavy.

REZIDENČNÝ PROJEKT HVIEZDNE BÝVANIE

Kolaudácia
projektu je
naplánovaná
v 3.Q 2022



Vyspovedali sme Karola a Tomáša, ktorí na projekte Hviezdne bývanie usilovne pracujú. Dozvieme sa viac o projekte aj samotnom developerovi, ktorý za ním stojí.

Čo si môžeme predstaviť pod projektom Hviezdne bývanie?

Projekt Hviezdne bývanie vyrastá v obci Hviezdoslavov, ktorá leží 17 km východne od Bratislavy a necelých 5 km od mesta Šamorín. Prvá etapa projektu je úspešne dokončená, kde sú kupujúci už spokojnými obyvateľmi Hviezdného bývania. Druhú aktuálnu etapu, ktorá pozostáva z 9 nízko podlažných bytových domov prevzal a finalizuje nový developer Belevís. Projekt prešiel kompletnou re-modernizáciou, kde architekti pri jeho navrhovaní kládli hlavný dôraz na flexibilitu a variabilitu projektu podľa požiadaviek klientov. V ponuke sú dvoj- a trojizbové byty s rôznymi variantami dispozičných riešení v rozlohe od 38 do 82 metrov štvorcových.

Kto stojí za projektom Hviezdne bývanie?

Za projektom Hviezdne bývanie stojí spoľahlivá developerská spoločnosť z Nitry menom Belevís. Na svojom konte má mnoho úspešne dokončených projektov ako nová obytná štvrť v Nitre Drieňová Alej, bytové domy na predmestí Popradu Malé Lipy a mnoho ďalších. Každý ich projekt berú nesmierne zodpovedne, kde na prvom mieste je spokojný klient. Kládú dôraz na kvalitu a v neposlednom rade dbajú na ekológiu a estetiku stavby.

Kto je klient Hviezdného bývania?

Hviezdne bývanie charakterizuje pokojné bývanie na predmestí s pocitom bývania v rodinnom dome. Vďaka dostupným cenám sú byty ideálne ako štartovacie byty pre mladých, pre mladé rodiny s deťmi, ale aj pre starších ľudí, ktorí hľadajú kludnejšie bývanie. Každý bytový dom je nízko podlažný čo prispieva k pocitu intimitity ako v rodinnom dome. Zatiaľ čo byty na najvyššom podlaží ponúkajú priestranú terasu s výhľadom na okolie, každý byt na prízemí disponuje záhradkou rôznych veľkostí.

Aké benefity prináša bývanie v tomto projekte?

Jedným z najväčších benefítov je bezpochybné stropné chladenie, ktoré je zahrnuté v cene každého bytu. Stropné chladenie predstavuje investíciu, ktorá okrem toho, že je výborným estetickým riešením vďaka svojej „neviditeľnosti“, chráni zdravie obyvateľov. Oproti klasickým klimatizáciám stropné chladenie ochladí vzduch zo stropu nefúka, ale sála, čím sa vyhneme vzniku nepríjemného prievanu. Stropný systém je finančne náročnejší na kúpu, ale v praxi dokáže ušetriť až 30% z prevádzkových nákladov. Samotná lokalita ponúka veľa spôsobov ako stráviť voľný čas. Okolie je obklopené množstvom jazier. Fakt že je Bratislava otázkou pár minút, otvára veľa možností vo svete kultúry, gastru, služieb a iné.

Je plánovaná aj výstavba občianskej vybavenosti v rámci projektu?

V horizonte dvoch rokov plánujeme zastrešenie kompletnej občianskej vybavenosti v projekte. Obyvatelia si budú môcť nakúpiť potraviny, využívať služby rôzneho charakteru, no kým sa tak stane, majú k dispozícii vybavenie okolitých obcí.

Aké sú možnosti pre ľudí, ktorí budú každodenne cestovať za prácou do hlavného mesta?

Infraštruktúra lokality má tendenciu rásť a k zvýšenému komfortu cestovania prispieje aj pripravovaná výstavba diaľničného obchvatu a rýchlostnej cesty R7. Železničná stanica na trase Bratislava - Komárno je vzdialená cca 1,5km od projektu Hviezdne bývanie.

V akej fáze je aktuálne projekt?

Zo stavebného hľadiska je projekt vo fáze výstavby. Z hľadiska vypredanosti, je aktuálne predaných 1/3 z celkového počtu bytov.

Tomáš Andel
NEOrealitný maklér



Karol Zachar
NEOrealitný maklér



DOLINKY

moravany nad váhom

Ako vybudovať bývanie uprostred krásnej prírody na zelenej lúke? So srdcom. A takým srdcovým projektom Dolinky sú, predstavujú totiž náš vlastný investičný zámer, ktorý s víziou bývania v úžasnej lokalite práve realizujeme.

Michal, kde sa projekt DOLINKY nachádza a o aký typ projektu ide?

DOLINKY sa nachádzajú na konci obce Moravany nad Váhom pri Piešťanoch v obklopení krásnou prírodnou scenériou. Ide o projekt individuálnej bytovej výstavby a teda 80 stavebných pozemkov s inžinierskymi sieťami na predaj.

Kto stojí za samotným projektom?

DOLINKY sú pre nás výnimočný projekt, nakoľko predstavujú náš vlastný investičný zámer, ktorý realizujeme v spolupráci s partnerom Ing. arch. Pavlom Kollárom. Pána Kollára sme spoznali pri predaji projektu LEONARDO v Trnave.

Čo je z tvojho pohľadu to, čo odlišuje projekt DOLINKY od projektov konkurenčných?

Okrem samotnej lokality, ktorá je výnimočná výbornou dopravnou dostupnosťou do kúpeľného mesta Piešťany a skutočne nádherným prírodným prostredím, určite náš prístup ku kvalite stavby. Potrpíme si na kvalitné materiály a profesionálnu realizáciu inžinierskych sietí.

Kto je realizátorom inžinierskych sietí a v akom štádiu sa stavba nachádza?

Pri výbere generálneho dodávateľa stavby boli pre nás najdôležitejšie kritéria referencie a dôraz na kvalitu stavebných prác. Z toho dôvodu sme výstavbu inžinierskych sietí zverili do rúk spoločnosti REPROGAS, s.r.o., ktorá je odborníkom v danom odbore. Sme veľmi radi, že stavba ide podľa plánov a sľúbený termín sa nám s najväčšou pravdepodobnosťou podarí dodržať. Momentálne je ukončená výstavba dažďovej, splaškovej kanalizácie, verejného vodovodu a plyn. V týchto dňoch sa začína zhutňovať podložie pod budúcou cestnou komunikáciou a veríme, že čoskoro začne realizácia elektrických rozvodov.

Aký je dopyt po pozemkoch v projekte DOLINKY?

Predaj projektu koordinuje Tomáš Andel a k dnešnému dňu máme predaných zhruba 80% pozemkov. Veríme, že sa nám podarí projekt vypredať najneskôr do 6 mesiacov od kolaudácie.

Plánujete v projekte predávať aj rodinné domy?

Áno, od začiatku sme plánovali v projekte výstavbu dvoj-domov, ktorých realizáciu vidíme na začiatok budúceho roka. Radi by sme ponúkli atraktívne riešenie pre ľudí z Piešťan, ktorí túžia vymeniť byt za rodinný dom s menším pozemkom a za rozumnú cenu.



Michal Žitník
spoluzakladateľ NEO

REZIDENČNÝ PROJEKT ŠTVORLÍSTOK MODRANKA

■ Po roku od kolaudácie sme v krátkosti vyspovedali Petra Benčúrika, ktorý celý projekt od začiatku do konca koordinoval. Porozprával nám o tom, ako sa novým obyvateľom v Štvorlístku žije a tiež prečo sa pre tento projekt rozhodli.



Už je to rok od kedy bol projekt skolaudovaný, aké máte ohlasy od klientov, ktorí si v projekte kúpili byt v ktorom aj žijú?

Po roku od kolaudácie je väčšina majiteľov už zabývaná, zútlujú si svoje balkóny, terasy, či predzáhradky, aby tam už toto leto vedeli stráviť príjemné chvíle s rodinou a priateľmi. Pozitívne vnímajú vznik nových priateľstiev a susedskej komunity. Spokojnosť je aj na strane kvality stavby, kde nebolo potrebné riešiť závažné reklamácie.

Čo presvedčilo kupujúceho kúpiť byt síce nie ďaleko od mesta, ale predsa len v mestskej časti, ktorá je vnímaná ako dedina?

Hlavným atribútom pri výbere bytu v projekte Štvorlístok bolo prostredie kde sa nachádza. Štvorlístok je vsadený do zástavby rodinných domov z jednej strany a záhradkárskou oblasťou z tej druhej. Štvrť je navyše ukončená slepou ulicou. Pre mladé rodiny je výhodou pešia dostupnosť materskej a základnej školy a pre pracujúcich kľúčové

dopravné napojenie na hlavné ťahy R1 a D1.

V čom spočíva výhoda Štvorlístku oproti ostatným developerským projektom?

Komorný projekt s nízkym počtom bytov, tehlová konštrukcia, dobre riešené dispozície bytov s peknými podlahovými výmerami a skladovými kôbkami v cene bytu.

Akého klienta zaujíma projekt typu Štvorlístok?

Klient, ktorý netúžil po bývaní na preplnenom sídlisku a po ruchu mesta. Mladý človek, ktorý sa chcel osamostatniť, býval v rodinnom dome a nízko podlažnú zástavbu v príjemnom prostredí vnímal ako rozumnú alternatívu oproti priemernému sídliskovému bývaní. Dôležitým faktorom pri rozhodovaní bola aj cena tehlovej novostavby, ktorá bola porovnateľná so staršími bytmi v panelových bytových domoch a vo výsledku sa novým majiteľom bytov v Štvorlístku kúpa finančne zhodnotila.

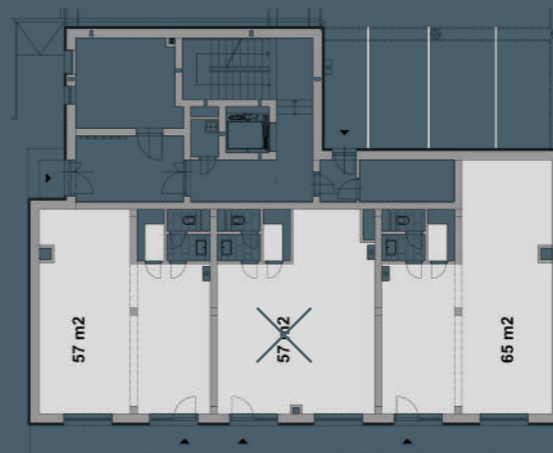


Peter Benčurík
NEOrealitný maklér



POSLEDNÉ PRIESTORY PRE VAŠE PODNIKANIE V PROJEKTE ŠTVORLÍSTOK

Pôdorys priestorov 1,2,3



2 x obchodný priestor



spolu 122 m²



príjemná zelená a komunitná štvrt'



bezprostredná dostupnosť na D1 a R1

Ponúkame vám posledné obchodné priestory orientované k frekventovanej hlavnej ceste s celkovou rozlohou 122 m². Priestory vám ponúkajú vzdušný openspace so sociálnym zázemím, vhodný pre akúkoľvek činnosť - ambulanciu, bistro, kvetinárstvo, večierku či ateliér. Benefity sú nielen skvelá dostupnosť na D1 a R1, ale aj bezprostredné okolie projektu - záhradkárská oblasť z ľavej strany a rodinné domy z pravej strany. Priestory sú primárne na predaj, prípadne na prenájom s následným odkúpením.



OCCISLAND

OTVORENIE JESEŇ 2022



FINANCOVANIE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Kúpa nehnuteľnosti je v dnešnej dobe veľmi žiadaná a veľakrát je dopyt väčší ako ponuka. Mnoho ľudí však inklinuje k novostavbám, ktorých výstavba trvá aj dva roky. Takže výber takejto nehnuteľnosti je z projektovej dokumentácie, kde chýba reálna obhliadka a ľudia sa skôr rozhodujú kvôli cene či lokalite. Častokrát ku mne prídu klienti s obavami a tak som sa rozhodla a tak si dovoľm tvrdiť, že v tom vidím viac výhod ako nevýhod, ale teda pekne po poriadku.

Ak ste sa rozhodli pre nehnuteľnosť – novostavbu Na čo si treba dávať pozor a čo je Vaša výhoda?

Dôležitý aspekt pri výbere Vašej nehnuteľnosti je samotný developer. Vždy je dobré si zistiť jeho referencie, prípadne predošlé projekty či skúsenosti. Za mnohými developermi sú úspešné iné projekty, ktoré dostali reálne kontúry a teda riziko akéhokoľvek podvodu je nízke.

Druhá informácia, na ktorú sa už ja ako odborník zameriavam, či financovanie je cez banku, alebo to developer čerpá zo zdrojov klienta. Čo to znamená? Menej rizikové aspekty pre klienta sú určite, ak je za developerom banka. Banka totiž preverí kvalitu spoločnosti, ich finančné zdroje a sleduje aj priebeh danej výstavby. Pri takomto type financovania chce od Vás developer menší podiel z kúpnej ceny a zvyšok väčšinou okolo 80% až po kolaudácii. Ak však máte postupný splátkový kalendár bez záložného práva banky, developer stavia projekt zo zdrojov klientov, čo môže spôsobiť problémy pri dokončení výstavby. Klient má veľa peňazí v nehnuteľnosti, ktorá majetkovo nie je jeho.

Veľká výhoda pre klienta je, ak si vie dať hypotéku schváliť už teraz, pričom banka vie garantovať 24 mesiacov podmienky a to bez ohľadu ak by sa aj zmenila bonita klienta. Človek totiž nikdy nevie, kedy sa mu zmení finančná situácia (napr. PNka, materská, zmena zamestnania), alebo kedy sa menia podmienky v banke. V posledných rokoch sa podmienky v bankách sprísňujú, ale úroky napríklad klesali. Čo je dôležitejšie, od podpísanej úverovej zmluvy viete odstúpiť, v prípade, že v čase hotového projektu by boli výhodnejšie podmienky pre Vás. Aj mojím klientom tvrdím, že podpísaná hypotéka je väčší záväzok pre banku ako pre klienta. Samozrejme schválenú a podpísanú hypotéku čerpáte až po kolaudácii a teda nemáte s ňou žiadne mesačné splátky, ktoré by Vás zťažovali, keď ešte nehnuteľnosť nevyužívate.

Výraznou výhodou kúpy developerskej nehnuteľnosti je garantovaná kúpna cena, ktorá v čase kolaudácie býva na trhu aj o 10-20% vyššia.

A ČO BY SOM RADILA MEDZI NEVÝHODY KÚPY DEVELOPERSKEJ NEHNUTEĽNOSTI?

Prvú takú nevýhodu vidím v kúpe cez projektové papiere, kde reálny vzhľad môže mať mierne odchýlky, kde chýba ten pocit: „toto bude môj domov“.

Druhú nevýhodu vidím v časovej osi, kde na jednej strane, hrá čas v náš prospech voči hodnote nehnuteľnosti a druhá stránka je, že keď príde rozhodnutie vlastníť nehnuteľnosť, nie vždy človek môže či chce čakať celú realizačnú fázu.

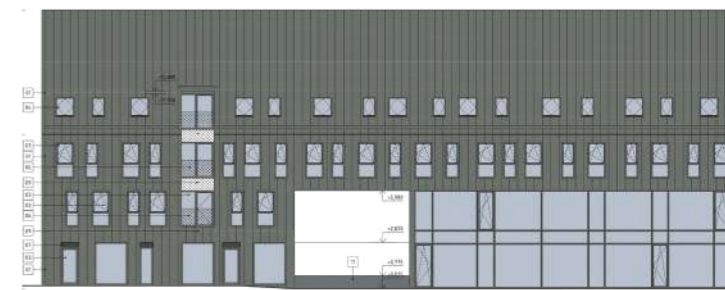
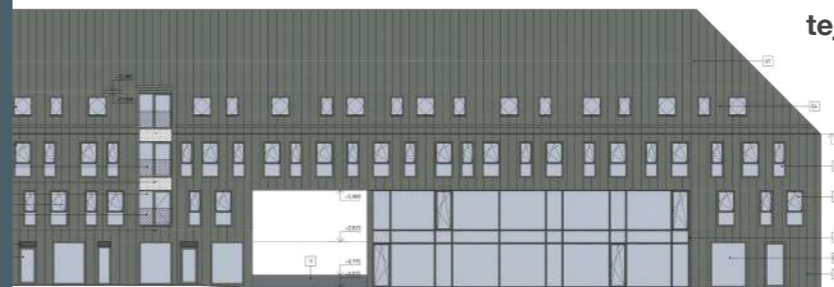
A ako poslednú nevýhodu vidím v stave, kde v čase rezervovania bytu môže byť človek v iných nárokoch ako v čase zrealizovania. Pre vysvetlenie, v čase rezervácie môže ísť o jednotlivca s požiadavkou na 1-2izbového bytu, pričom za cca 2 roky môže fungovať ako viacčlenná rodina s potrebou väčšieho bývania.



Kúpa nehnuteľnosti či už staršia, alebo novostavba má vždy svoje výhody či nevýhody. Presne tak, ako minca má dve strany. Je na každom z nás si zrátať, čo nám má daná kúpa priniesť. Verím, že takýmto zhrnutím sa mi podarilo vnieť viac informácií do povedomia a pomôžu pri výbere tej Vašej nehnuteľnosti.



Katarína Fraňová
hypotekárna špecialistka
BROKER SERVICE GROUP



Kam budú smerovať prvé kroky po kúpe novej nehnuteľnosti?

Po povolení vkladu kúpnej zmluvy príslušným katastrom nehnuteľností obdržíte poštou na adresu uvedenú v kúpnej zmluve cca do 15 dní od povolenia vkladu tzv.: "Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy". Na základe povolenia vkladu ste sa stali vlastníkom nehnuteľnosti a ako nového vlastníka vás čakajú nutné ohlasovacie povinnosti.

1 ZMENA TRVALÉHO POBYTU

Nahlásenie zmeny trvalého pobytu môžete vybaviť buď elektronicky cez portál www.slovensko.sk v časti Centrálna ohlasovňa, kde získate potvrdenie o novom trvalom pobyte (tu však budete potrebovať občiansky preukaz so zaručeným elektronickým podpisom), alebo osobne na mestskom resp. obecnom úrade v ohlasovni pobytu. Potrebovať budete občiansky preukaz a v prípade, že nie ste jediný vlastníkom nehnuteľnosti, aj súhlas všetkých vlastníkom so zriadením trvalého pobytu. V prípade, že prihlasujete i deti, je potrebné doložiť ich rodné listy. Na úrade vás z pôvodného miesta pobytu odhlásia automaticky. Občiansky preukaz si musíte za nový vymeniť do 30 dní a rovnako vybraným inštitúciám túto zmenu včas nahlásiť (banka, kataster nehnuteľností, zamestnávateľ, atď.).

2 DANE

K prihláseniu, alebo odhláseniu sa z povinnosti platenia dane z nehnuteľnosti potrebujete vyššie spomenuté rozhodnutie o povolení vkladu do katastra, alebo list vlastníctva a váš občiansky preukaz. Toto vybavíte na miestne príslušnom obecnom, či mestskom úrade. Ak je nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, daňovníkmi sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne. Daňové priznanie však podáva len jeden z nich.

3 PRIHLÁSENIE SA NA ODVOZ ODPADU

Prihlásenie sa na povinnosť platieb za komunálny odpad vybavíte taktiež na miestnom príslušnom obecnom, či mestskom úrade. Potrebuje občiansky preukaz a rozhodnutie o povolení vkladu na kataster. Pri ohlásení uvediete počet osôb v domácnosti. Na základe toho vám bude vyčíslená daň za komunálny odpad.

4 RTVS

Odhlásenie sa z poplatku RTVS, ktoré najjednoduchšie vybavíte online na stránke uhrady. rtvs.sk, alebo aj poštou. Budete k tomu potrebovať doklad o ukončení odberu na danom odbornom mieste, alebo doklad o zmene odberateľa na danom odbornom mieste. Aj jeden aj druhý doklad vám na vašu žiadosť vydá dodávateľ elektrickej energie.

5 ENERGIE

Pri energiách je dôležitá spolupráca kupujúceho a predávajúceho. Predávajúci sa musí najskôr z odberu energií odhlásiť a kupujúci hneď prihlásiť, aby sa nestalo, že kupujúceho na budúci mesiac odpoja od elektriny, alebo plynu. Každá spoločnosť má iné postupy. Niektoré spoločnosti vás prihlásia aj odhlásia telefonicky, alebo emailom. Je potrebné si pripraviť formuláre jednotlivých spoločností, preberací protokol so stavom jednotlivých meračov, katastrom potvrdený návrh na vklad a dôležité sú taktiež faktúry od dodávateľov, kde sú uvedené čísla odborných miest. Keď kúpite byt, máte povinnosť pristúpiť ku zmluve o výkone správy bytového domu, ktorá vyplýva zo zákona. Je to zmluva, ktorá je odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou celého vchodu, v ktorom sa byt nachádza. Na základe počtu osôb, ktorý uvediete správcovi bytového domu, vám správca vypočíta mesačné zálohové platby. Ak ste kúpili rodinný dom, prihlásiť sa na odber vody a odpadov je potrebné inštitúcii, ktorá to v danom mieste poskytuje.

6 ZÁLOHOVÉ PLATBY

Na základe počtu osôb, ktorý uvediete správcovi bytového domu, vám správca vypočíta mesačné zálohové platby. Ak ste kúpili rodinný dom, prihlásiť sa na odber vody a odpadov je potrebné na inštitúcii, ktorá to v danom mieste poskytuje.



Peter Benčurík
NEOrealitný maklér

ROZHOVOR S NAJMLADŠÍM “NAJSTARŠÍM” MAKLÉROM V TÍME

Tomáš Andel je v Trnave priam ikonickou postavou. Mnoho ľudí ho pozná vďaka gastronómii, ktorej sa tak rád podnikateľsky venuje a vďaka vždy priateľskej nálade. U nás v NEO je Tomáš extrémne ambicióznym a výkonným maklérom. Súčasne je skvelým priateľom, s ktorým si často ulietavame v oblakoch. A to doslova. Tomáš je totiž pilot a paraglajdista.

K jeho multifunkčnosti chýba hádam len vodičák na ponorku. Všetkým začínajúcim maklérom a biznismanom prajeme taký drive, akého má Tomáš na rozdávanie. A my si ho za to nesmierne vážime.

Kto je Tomáš Andel?

“Tomáš Andel je energický človek, s hlavou plnou nápadov, nekončiacim optimizmom a chuťou do života.”

Ako si sa dostal do Neoreal?

Pred ôsmymi rokmi som pracoval ako čašník v hoteli Holiday Inn a taktiež som mal za sebou aj svoj prvý podnikateľský neúspech v gastro priemysle. Zhodou okolností som ale v tom istom čase na Discovery Channel objavil seriál o amerických realitných makléroch, ktorý som si okamžite obľúbil. Napokon ma inšpiroval a nakopol zaklopať na dvere realitnej kancelárie NEOREAL, ktorá toho času sídlila hneď vedľa hotela v budove LEONARDO.

“Chalani mi dali šancu, ktorej som sa chytil a držím sa dodnes.”

Čo ti práca realitného makléra dáva a čo naopak berie?

Práca realitného makléra mi paradoxne dáva úplnú voľnosť časového manažmentu. Na druhej strane mi priveľa času berie. (smiech)

Ktorá aktivita ťa najviac vystihuje?

Vo voľnom čase je to v tomto momente hlavne lietanie, alebo cestovanie ak to aktuálna situácia dovoľuje.

Máš sen, ktorý si budeš snívať, až kým sa stane realitou?

Sny mám a všetky si postupne plním. Je to môj hnací

motor, ktorý ma motivuje. Aktuálne je mojim snom kúpiť si lietadlo a začať robiť obchod aj mimo Slovenska, ideálne v Chorvátsku (smiech).

“Celkovo som dosť aktívny človek, ktorý si vždy nájde činnosť, takže sa nikdy nenuďím.”

Čoho si najviac ceníš na sebe vo vzťahu k práci?

K svojej práci sa snažím pristupovať za každých okolností profesionálne, vážim si každého klienta.

Na akom projekte by si raz chcel pracovať a aká by bola tvoja úloha?

Jedného dňa by som chcel viesť predajný tím exkluzívneho developerského projektu, ideálne za hranicami Slovenska, konkrétne v Chorvátsku, ako som už spomínal vyššie v odpovedi.

Čo považuješ za najväčší doterajší úspech?

Finančná nezávislosť, každé ráno vstať a robiť prácu, ktorá ma baví a samozrejme úspešné absolvovanie pilotských skúšok.

Čo by si poradil začínajúcim realitným maklérom?

Treba byť trpezlivý, vytrvalý, s chuťou sa učiť a pripraviť sa na to, že tento biznis zaberie veľa času.

Tomáš Andel



“Treba byť trpezlivý, vytrvalý, s chuťou sa učiť a pripraviť sa na to, že tento biznis zaberie veľa času.”

byt, ktorý vám zarába

TÉMA INVESTIČNÝCH BYTOV NEBOLA NIKDY AKTUÁLNEJŠIA.

Ako pri každej investícii, aj pri kúpe nehnuteľnosti na tento účel očakávate, že sa vám investované peniaze nielen vrátia, ale získate aj niečo navyše. Princíp investičnej nehnuteľnosti je jednoduchý. Vložíte do nej svoje peniaze a rozhodnete sa už len o tom, či ju budete prenajímať krátkodobo, alebo dlhodobo. Aby ste sa však vyhli zbytočným kom-



Ako ho správne vybrať, na aké kritéria myslieť a čo všetko hodiť do kalkulačky? Radi vám poradíme.

byt či dom?

Byt! Prečo? Byt predstavuje oveľa menej starostí a návratnosť je rýchlejšia. Dom je investične náročnejší nielen na začiatku, ale aj z hľadiska kontinuálnej starostlivosti.

financovanie

Nie každý, kto chce investičný byt kúpiť, aj disponuje finančnými prostriedkami v 100% výške. To však nie je prekážkou. Pokiaľ potrebujete vyriešiť financovanie v banke, šikovný finančný poradca vás navedie. Dnes je pre získanie hypotéky naozaj ideálne obdobie. Historicky najnižšie úroky a ten najlepší servis na strane sprostredkovateľov. V NEO REAL sme napríklad so získaním financovania - špeciálne pre kúpu investičného bytu – pomohli 63 klientom. A to len za minulý rok!

lokalita

Ak máte financovanie vyriešené, je čas uvažovať nad lokalitou. Nech hľadáte kdekoľvek, orientujte sa na centrum mesta. S veľkou pravdepodobnosťou sa vám práve tu podarí byt prenajať aj krátkodobo (napr. airbnb). No pozor! Nie je mesto ako mesto. Sledujte dôležitú štatistiku dopytu po bývaní/ubytovaní. Napríklad, Trnava je skvelým príkladom mesta, v ktorom sa investičný byt absolútne oplatí! Dôvodom je prirodzený nárast počtu obyvateľov vďaka pracovným príležitostiam, veľký počet študentov, ktorých väčšina tu po doštudovaní zostáva, ultimátne skvelé životné podmienky a prostredie. A to bez predpokladu, že sa niečo zmení.

prenájom bytu v Trnave dnes vyzerá v priemere takto:

Menej výhodné je to v to tejto chvíli v Bratislave a taktiež menších mestách.

Bratislava síce urbanisticky expanduje, no spolu s ňou rastú aj ceny bytov.

A to extrémne. Pri kúpe bytu prostredníctvom hypotéky je veľmi pravdepodobné, že i pri vyššom nájme náklady bytu dlhodobo doplácate. Pri byte v menšom meste vám zase hrozí riziko nižšieho dopytu po prenájme. Medzi mestá, v ktorých sa v tejto chvíli oplatí hľadať, patria Trnava, Piešťany, Trenčín..

pozor na kľúčové kritériá

Menšie byty sú žiadanejšie. Sústreďte sa preto skôr na 1- a 2-izbové byty. Prenajmete ich širšej cieľovej skupine, tzn. jednotlivcom, mladým bezdetným párom, starším jednotlivcom/párom. Výška prenájmu za 1-izbový byt v Trnave je aktuálne v priemere 450 €, za 2-izbový byt od 550 - 700 €.

Pri 3-izbovom byte nejde v porovnaní s 2-izbovým s výškou nájmu výrazne vyššie (600 - 700 €).

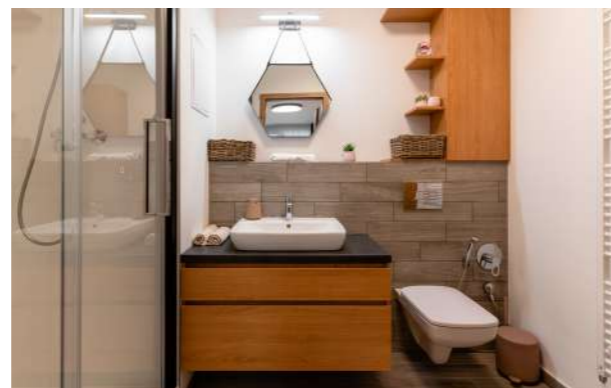
Pri 4-izbovom v priemere 700 - 800€. Ak nehovoríme o luxusnejších bytoch, veľké byty hľadajú skôr početnejšie rodiny s deťmi bez vlastného bývania, alebo tie v horšej finančnej situácii.

Parking v novostavbe je určite "must have". Bez vlastného miesta tu s parkovaním väčšinou nemáte šancu. Ak je navyše garážové, je to príjemný bonus. V starších bytových domoch je tradične k dispozícii verejné parkovanie, spravidla neplatené. No už v centre mesta je to opäť dôležitá otázka. Samozrejme, v modernom meste sa ľahko presúva na bicykli - najmä takom, kde sa nemotorická doprava podporuje tak ako v Trnave. Ak k bytu poskytnete ekologický dopravný prostriedok (alebo aspoň miesto na jeho uskladnenie) získate veľké sympatie.

Balkón je pre mnohých dôležitý rovnako, ako kvalitný matrac. Ak máte možnosť, vyberajte byt s balkónom. Ocenia ho nielen fajčiari, ale prirodzene každý. Podlažie vám buď na hodnote pridá, alebo uberie. Nie je jedno, ktoré zvolíte. Štatisticky je ťažšie prenajať/predať byt na prízemí. Dôvod nemusí byť racionálny, a pokojne môže ísť o predsudok (napriek tomu sa do prízemného bytu ľahšie sťahuje a výhodou je tiež bezbariérovosť).

interiérový dizajn

Estetická hodnota je pre väčšinu jasný víťaz. Vkusný byt prenajmete rozhodne ľahšie ako ten, do ktorého sa vám nechcelo/nedalo investovať. Pekný dizajn bytu dnes nemusí byť otázkou veľkého rozpočtu. Ideálna je spolupráca s interiérovým dizajnérom, no ak si ju nemôžete dovoliť, skúste si s ním dohodnúť ekonomickejšiu variantu - konzultáciu. Tak získate informácie o trendoch, materiáloch a správnych farbách pre váš konkrétny priestor. Pri dnešných možnostiach sa pri decentnom redizajne zmesíte aj do 2 000 €. Pri viac náročnom zásahu rátajte približne 10 000 €, kompletná rekonštrukcia sa zvykne v priemere vyšplhať na 20 - 30 000 €. Zo skúsenosti vieme, že krásny byt prenajmete ľahko aj v menej atraktívnej lokalite.



KALKULAČKA

To najdôležitejšie na záver, návratnosť!

PRÍKLAD > 2 izbový investičný byt

v meste TRNAVA

/situácia jún 2021/

Obstarávacia cena je v priemere 140 000 €.

Ak byt prenajmete za 650 € a výška vašej mesačnej splátky predstavuje cca 400 € + náklady na bývanie cca 120 €, ste v pluse 130 €. Toto je príklad úspešného projektu "investičný byt".

Navyše, vychádzajúc z aktuálnych dát, pri predaji nehnuteľnosti po 5 rokoch je predajná cena cca o 20 % vyššia, čo predstavuje tiež víziu 20% výšky rozdielu obstarávacej a predajnej sumy, teda vášho zarábku.

PRÍKLAD > 2-izbový investičný byt

v meste BRATISLAVA

(napr. Ružinov) /situácia jún 2021/

Obstarávacia cena je v priemere 190 000 €.

Ak byt prenajmete za 700 € a výška vašej mesačnej splátky predstavuje cca 600 € + náklady na byt cca 120 €, ste v mínuse 20 €.

Z tohto jednoduchého porovnania je zrejmé, že aktuálna situácia na realitnom trhu nie je priaznivá pre kúpu investičného bytu v Bratislave za predpokladu, že nechceme za byt doplacať. Ak však na investíciu pozeráme z dlhodobého hľadiska je isté, že ceny bytov v hlavnom meste budú dlhodobo rásť.

Ak sa však plánujete kúpiť investičný byt v Trnave, nielenže na byt nebudete doplacať, ale aj z dlhodobého hľadiska môžete počítať s rastom ceny vášho bytu a teda aj s rastom vášho výnosu.



Ivana Horváthová
realitná maklérka
šéfredaktor magazínu

Na čo si dať pozor pri prenájme nehnuteľnosti

V predošlom článku sme Vám dali zopár tipov na čo myslieť, pri výbere investičného bytu. Teraz sa dozvieme, na čo si dať pozor pri výbere osoby, ktorej zveríte kľúče od svojej nehnuteľnosti.

Referencie

Keď nie ste si istý, či je záujemca naozaj vhodným adeptom na nájomníka, nehanbite sa vypýtať si kontakt na predošlého prenajímateľa a spýtať sa. Je to vaša nehnuteľnosť, na ktorej vám záleží a chcete predsa predísť jej znehodnoteniu.

Financie

Ak záujemca nemá dostatok financií na počiatočné náklady spojené s nájmom, toto je pre vás zdvihnutý prst. Bude nájomník schopný splácať nájom každý mesiac? Je na vás, či sa s nájomníkom dohodnete na alternatívnom splátkovom kalendári, ale myslite na to, aby ste boli vždy finančne krytí.

Časový horizont

Ak záujemca povie, že potrebuje nájomné bývanie hneď, zbystrite pozornosť. Ak potrebuje bývať ihneď, myslíte na to, prečo je to tak a pýtajte sa. Dôležité je zistiť čo najviac informácií pri prvom kontakte, ešte pred tým ako si dohodnete obhliadku. Správna komunikácia, vám pomôže odfiltrovať nevhodných adeptov.

Depozit

Depozit pri nájme je must! Záleží len na Vás, či budete trvať na jednom mesačnom nájme, alebo aj dvoch, či troch. Zvyčajne sa výška depozitu odvíja od hodnoty zariadenia bytu. Určite sa poistite depozitom v prípade, že nájomník niečo poškodí, alebo ukončí dobu nájmu skôr, ako bola dohodnutá.

Splatnosť nájmu

Odporúčame nastaviť každý mesiac splatnosť nájmu do konkrétneho dňa na mesiac, ktorý ešte len nasleduje. Pýtate sa prečo? Z jednoduchého dôvodu. Je menej pravdepodobné, že nájomník si zbalí kufre zo dňa na deň, ak má zaplatený nájom mesiac dopredu, čo vám vytvára časovú rezervu na nájsenie náhrady. Navyiac máte istotu, že budete mať pokrytý každý jeden deň.

Nezabúdajte, že všetko je o komunikácii a nastavenie podmienok na začiatku.

DOMOV PODĽA FENG SHUI

Ako domov zariadiť tak, aby sme sa v ňom cítili príjemne a bezpečne, vieme intuitívne všetci. Tí, ktorí hľadajú súvislosti a majú prirodzený vzťah k východným filozofiám sa s feng-shuej už určite stretli. Ak si funkčnosť tohto umenia chcete v praxi overiť prvýkrát, zaujme vás súbor pravidiel, ktorý sme pre vás zostavili s interiérovou dizajnérkou Sandrou Jilly.

QI ENERGIA A JEJ TOK

Umenie interiérového dizajnu nespočíva len v kombinovaní farieb a materiálov. Ak chce Sandra pre klienta navrhnuť naozaj je- dinečný a pocitovo príjemný priestor, využíva mnoho princípov, ktoré jej v tom pomáhajú. Jedným z nich je aj feng-shuej, ktorý má overený nielen na sebe. Pritom však nejde o nič, čo by bolo na prvý pohľad evidentné. Úlohou Feng-shuej je zabezpečiť, aby energia „či“ do priestoru prišla, správne sa v nej „pohybovala“ a len tak ľahko neodišla.

Energiu „či“ je dôležité najskôr do domu „natahnuť“. Pomôže vám v tom jasné označenie zvončeka a vchodových dverí. Pre firmy / obchody je dôležité mať správne označenie už od ulice či výťahu na chodbe, cez značky smerovania až po dostatočne označený vchod. Pre domácnosť platí, že vchodové dvere je dobré farebne odlíšiť, jasne označiť a pritiahnuť k nim pozornosť, napr. výraznými kvetináčmi. Skôr ako sa energia dostane dovnútra je dôležité vstup zabezpečiť tzv. „ochrancami“. Akých si vyberiete necháme na vás (zvieracie symboly, dva kamene, malé/veľké, plastické, ale aj namaľované, ...), dôležité je, aby boli po oboch stranách vstupu a rovnaké.

Rovnako dôležité je natahnuť „či“ do izieb – okná by nemali byť umiestnené oproti dverám (aby „či“ neunikala). Rozptýliť a rozprúdiť energiu v miestnosti pomôže okrúhly koberec, vzor v parketách/podlahe označujúci stred miestnosti, či luster.

spálňa

Posteľ umiestňujte ako prvú, je tým najdôležitejším prvkom v spálni. Za čelom postele treba mať pevnú stenu (opora), nie okno (ak nie je iná možnosť, zatiahnuté závesy/žalúzie). Veľmi nevhodné je, ak by bola voľne stojaca v priestore. Do spálne voľte tmenejšie farby, vzory, ukludňujúcu symboliku (pozor – nie príliš sterilnú). Kvety do spálne nepatria. Pod posteľou ideálne neskladujeme nič, ak tam však máme pred- sa len úložný priestor, musí byť uprataný (pod posteľou neskladujeme nepotrebnosti – ovplyvňovali by nám spánok). Zrkadlá v spálni byť môžu, umiestnené však tak, aby sme sa nevideli v ležiacej a sedacej polohe na posteli. Nad našou hlavou v posteli by nemali byť žiadne police, či skrinky. V prípade obrazu vyberať ľahkú a príjemnú tému v jednoduchom ráme. V prípade partnerskej spálne je vhodné nad posteľ umiestniť spoločnú fotografiu, na ktorej sú obaja úprimne šťastní (podpora vzťahu). Ak ste si niečo podobné všimli u starých rodičov, už viete, že to nerobili náhodou. Pri spaní nás ovplyvňuje priestor za hlavou do vzdialenosti až troch metrov. Preto je nevhodné posteľ čelom oprieť o stenu za ktorou sú stúpačky, výťah, wc, či kúpeľňa. Ak je posteľ v podkroví uložená v šikmine, pocitovo nás „tlačí“. Správnym nesvietením dokážeme priestor pocitovo „zdvihnúť“.

chodba

Dôležitý základ domu, tzv. „ústa domu“. Ideálne má byť svetlá a veľkolepá. To sa však v dnešných domácnostiach ťažko dosahuje. Siahnime preto aspoň po zemitých farbách a miske hojnosti – kvety a vôňa. Prvý dojem pri vstupe do domu má byť príjemný.

obývačka

Gauč (rovnako ako posteľ) za chrbtom by mal mať oporu- stenu a mal by byť umiestňovaný ako prvý v miestnosti. Na výbere materiálov až tak nezáleží, farby sa riešia podľa celkovej svetovej strany (platí pre všetky miestnosti). Vhodné miesto pre obývačku je stred domu – tak bude do miestnosti prúdiť vždy nový prívál energie. Pre podporu hojnosti a prosperity umiestnite v tejto miestnosti miskú s mincami, alebo drahý kameň. Sedenie umiestňujte tak, aby mal na vstupné dvere výhľad každý sediaci človek v miestnosti.

kuchyňa

Vo všeobecnosti by nemala byť kuchyňa modrá, ani čierna (farby elementu vody), mohlo by dochádzať ku konfliktu u človeka v životnej oblasti prislúchajúcej danej svetovej strane, kde je umiestnená kuchyňa. Pri usporadovaní kuchynskej linky - ak je tá možnosť - by sa mala odd- elovať časť kde je „ohň“ (sporák, mikrovlnka, rúra) a časť „voda“ (drež, umývačka, chladnička). Sporák symbolizuje príjem peňazí. Preto sa ako trik využíva umiestnenie lešteného nerez, alebo inej zrkadlovej plochy, ktorá vizuálne znásobí počet horákov a teda možnosť väčšieho zárobku. Používať by sa mali všetky štyri a nikdy by nemali byť špinavé.

det'ská izba

Rovnako ako v spálni aj tu posteľ umiestňujeme k stene tak, aby bola za hlavou. Ideálne by nemala byť umiestnená medzi dverami a oknom. Písací stôl by mal byť umiestnený tak, aby mal za chrbtom stenu (môže byť aj v rohu) a človek za ním sa pozeral smerom do miestnosti (ak by bol umiestnený pod oknom a za chrbtom dvere, dieťa sa za stolom nič nenaučí). Rovnako to platí aj opačne stôl, za ktorým sa dieťa pozerá „do steny“. Ak sa ideálny stav dosahuje ťažko, prioritu má vždy posteľ. Tam trávi dieťa najviac času, nevyspaté by sa nenaučilo nič v žiadnych podmienkach.

kúpeľňa

Dôležité je na akej svetovej strane je umiestnená (voda vs. svetová strana z pohľadu elementov). Tento bod sa opisuje ťažko vzhľadom na individuálnosť. Vo všeobecnosti však platí, že je v kúpeľni vhodné využívať symboliku „smerom nahor“. Nastaviť tým kontru „odtekajúcej“ energii cez odtoky. Pre tento účel môžeme využiť napr. vzor na kachličkách, závesoch, nesvietenie zosponu nahor a pod. Ďalším z trikov, ktorý zabezpečí, aby energia neodtekala, je tzv. „vynulovanie“. Pod tým sa myslí vizuálne zakomponovanie vchodových dverí kúpeľne do chodbovej skrine, zamaskovanie dverí zrkadlom. Ideálny dojem zvonku má byť taký, že kúpeľňa „neexistuje“.



KTO JE SANDRA JILLY

Interiérová dizajnérka z Bratislavy. Miluje prácu s netradičným materiálom a klientom, ktorý sa vie ľahko vzdať stereotypu. V jej interiéri sa cítite ako moderný aristokrat, pritom však nezabúda na vzdušnosť, prírodné materiály a budget. Sandra je jednoducho skvelým tlmočníkom medzi potrebami klienta a priestoru.

DIVADELNÁ ULICA

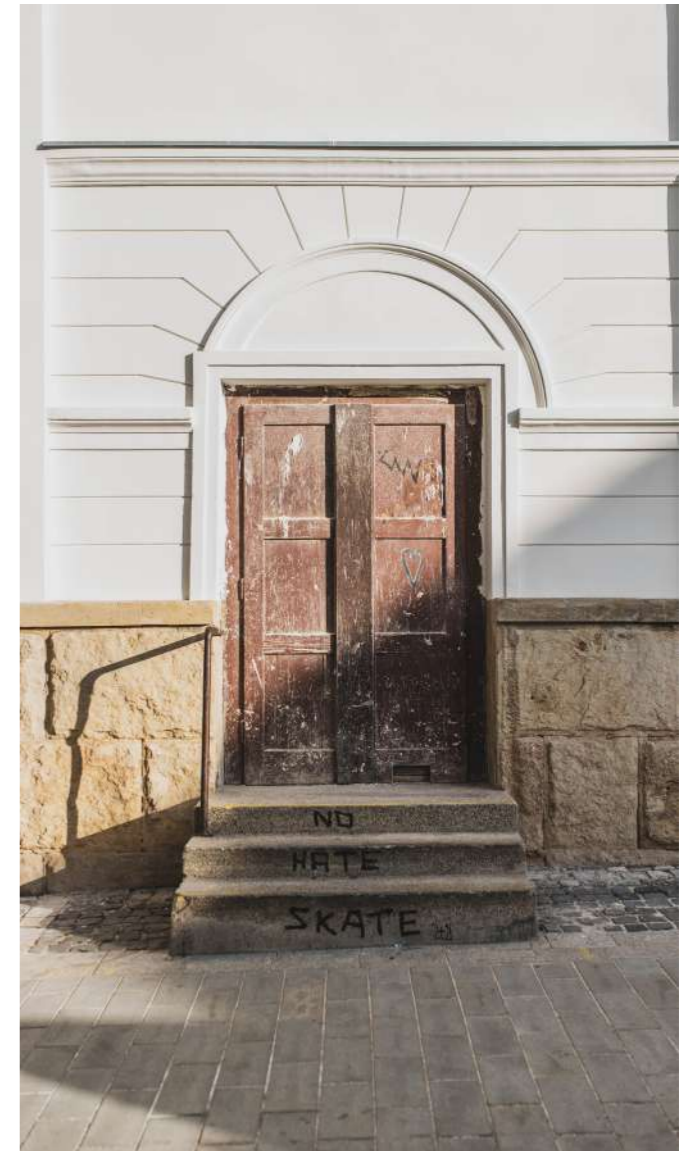


Ulica, do ktorej vás vŕhajú neviditeľný prúd vychodených chodníčkov mnohých storočí. Vedie vás buď k pôvodnej hranici mesta, alebo opačne, k otvorenému centru mestského života - námestiu. Z histórie do súčasnosti vedú mosty, z ktorých niektoré nejde spáliť. A tak je Divadelná nenápadne dôležitou strategickou spojnicou stále. Najmä v čase.

DIVADLO

Napriek tomu, že sa ulica volá Divadelná (v minulosti Jakubská, neskôr Františkánska a koncom 19. storočia Theatregasse), Divadlo J. Palárika na jej začiatku patrí oficiálne do Trojičného námestia. Viac ako tretinu ulice vás však jeho nádherne zrekonštruované budovy sprevádzajú. Postavené bolo na mieste historicky slávneho hostinca "U Čierneho orla" na náklady nielen mesta, ale aj obyvateľov, ktorí sa na stavbu divadla zložili (na priečelí budovy to potvrdzuje latinský nápis: Isthanc aedem Thaliae po suit senatus ac populus Trnaviensis > Mestská rada a obyvatelia Trnavy vybudovali tento dom Táliae). Trnava a kultúra majú odjakživa silný vzťah. Preto možno nikoho neprekvapí ani zvláštny fakt, že sa stavba datuje do rovnakého roku ako ukončenie trápenia s rozsiahlou choleroou v meste, 1831.

Architektúra divadla prešla v roku 1907 secesnou úpravou, dovtedy empírová fasáda bola nahradená novobarokovou, kombinovanou so secesnými štukovými detailmi. Z prestavby v roku 1960 zasa pochádzajú vitrážové okná na prízemí. Dnes na prízemí divadla objavíte príjemnú kaviareň Bezkydov (názov je inšpirovaný pseudonymom Jána Palárika).





BUDOVA BANKY

Dom na rohu Divadelnej a Štefánikovej patrí svojou polohou do Trojičného námestia. Už od roku 1868 tu striedajúci sa majitelia prevádzkovali cukráreň. Tá prečkala aj rok 1900 a rovnako aj koniec monarchie. Dom v tomto čase patril rodine lekára Dr. Oskara Sekereša a v roku 1919 tu sídlila Prešporská všeobecná sporiteľňa. Pred rokom 1938 bol však dom zbúraný. Dnes už vstup do Divadelnej ulice ikonicky definuje jednoduchá funkcionalistická budova, ktorá v historickom centre zrazu "vyčnieva". Autorom projektu určeného Bratislavskej všeobecnej banke je slávny architekt Michal Harminc (tiež autor projektu budovy súčasnej Knižnice J. Fándlyho, Carltonu a Slovenského národného múzea v Bratislave, atď.). V 60. a 70. rokoch tu dámy navštevovali kaderníctvo a kozmetiku.

SPOLOK SV. VOJTECHA

Spolok sv. Vojtecha pokračuje vo vydávaní duchovnej literatúry. V minulosti však bolo za touto aktivitou skrytých viac vrstiev. Vo forme učebníc, novín, kalendárov "sprístupňoval" slovenčinu. Ťažko si dnes predstaviť ako sa v meste žilo, keď bola úradným jazykom maďarčina. Odkedy Spolok sv. Vojtecha v roku 1870 vznikol, postupne sa rozširoval až do troch budov. V tridsiatich rokoch 20. storočia dal medzi dvomi starými meštianskymi domami postaviť funkcionalistickú budovu s bytmi a tlačiarňou. Ak pôjdete okolo, všimnite si cez bránu to najromantickejšie nádvorie s fontánou a ťahavým viničom.



Divadelná ulica zachytená na pohľadnici okolo roku 1920

STREDOVEKÉ KÚPELE

Na prvý pohľad nevzhľadný dom s tromi plechovými dverami a výkladom na severnej strane má za sebou históriu vskutku veľmi prekvapivú. Od 16. storočia tu podľa daňových kníh bol prevádzkovaný mestský kúpeľ. V stredoveku malo takéto miesto obyvateľom zabezpečiť dostatočnú hygienu. Neskôr bol kúpeľný dom zázemím skôr wellnessových radovánok, kde nechýbalo víno a zábava (nečudo povesti nevestinca). Tento, zrejme prirodzený sklon návštevníkov, však kúpeľníckemu remeslu neprospeval. Neskôr totiž zažíva úpadok najmä z obavy z prenosu pohlavných chorôb. Kúpeľná história bola napokon v roku 1746 završená. Neskôr tu sídlila kaviareň a slávny Ferenc Thalmeiner začal svoju kaviarnícku kariéru v roku 1907 práve v tomto dome. Majitelia sa postupne menili, no kaviareň s letnou záhradou tu pod názvom Tatra fungovala až do roku 1927.



KOSTOL SV. JAKUBA

V stredoveku niesla ulica meno Jakubská po patrónovi františkánskeho kostola, ktorý je na ulici hlavnou signifikantnou dominantou už mnoho storočí. Františkáni do Trnavy doputovali a následne sa tu usadili v tridsiatych rokoch 13. storočia, svoj vlastný kostol a rozšírený kláštor začali budovať neskôr, v rokoch 1363 – 1383 na mieste opusteného opátstva. Pôvodne gotický kostol poškodilo v roku 1590 zemetrasenie. "Vďaka" tomu sa postavil celkom nový. Napriek neskorším požiarom vydržal a dnes sa pýši titulom "kostol s najväčším počtom oltárov (13)". Od jeho minulých podôb ho líši len fasáda. V minulosti výrazná okrovo-červená, dnes žltá.

zdroj text: Trnava - prechádzka v čase | Simona Jurčová
zdroj foto: Západoslovenské múzeum Trnava; Barbora Dúbravská



Divadelná ulica bola vždy domovom len niekoľkých parciel a budov, no v drobných prevádzkach sa tu v minulosti vystriedalo množstvo obchodníkov a remeselníkov, revolučných povykov, názvov, osudov, ustojených pohrom. Mnohé tu stále cítiť a svojou nenápadnou esenciou vám i dnes ozvláštnia prechod “cez”...

MAGAZÍN PRE VÁS PRIPRAVILI



Ivana Horváthová
šéfredaktor magazínu
realitná maklérka NEOREAL



Barbora Dúbravská
visual editor magazínu
creative department NEOREAL



Barbora Dúbravská
creative department
NEOREAL

