



REALITY

DESATERO Komorové poradny

Tipy a rady pro prodávající i kupující včetně základních postupů a principů.

1 Cena nemovitosti

Než se rozhodnete pro danou nemovitost, porovnejte kupní cenu s cenou budoucí, v závislosti na potřebné rekonstrukci a dalších výdajů v blízké době. Pokud je nemovitost dražší než ostatní, měla by mít nějakou přidanou hodnotu. Ať už je to garáž, vlastní parkovací místo, zahrádka nebo prostorná terasa atp.

2 Lokalita nemovitosti

Důležitým faktorem je také poloha nemovitosti, její orientace ke světovým stranám, občanská vybavenost (dopravní dostupnost, síť obchodů, škola, lékař atd.). Pokud se v budoucnu rozhodnete pro prodej nemovitosti, může mít lokalita vliv na cenu.

3 Právní stav nemovitosti

Před koupí byste vždy měli chtít vidět aktuální výpis z katastru nemovitostí, tzv. list vlastnictví. Z něj se dozvíte, zda je k dané nemovitosti zřízeno zástavní právo, předkupní právo či právo věcného břemene nebo je dokonce nařízená exekuce.

4 Technický stav nemovitosti

Především u rodinných domů vezměte s sebou na další prohlídku odborníka, který Vám pomůže odhalit skutečný stav nemovitosti a jeho vady. Zároveň Vás bude informovat o případných nákladech na odstranění, které by Vás v budoucnu stály zbytečné náklady navíc, proto jim předcházejte. Samozřejmostí je dnes již PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy).

5 Prodejní marketing

Pro prodej své nemovitosti pečlivě vyberte vhodnou realitní kancelář, která umí zajistit správný prodejní marketing za použití nejnovějších technologií a postupů (on-line prezentace, video prohlídka, 3D scan nemovitosti, dron, sociální sítě atd.).

6 Náklady na měsíční provoz

Vyžádejte si předpis pravidelných plateb spojené s provozem nemovitosti, především pak úhrady za služby (topení, voda, elektřina, plyn) a výši příspěvku do fondu oprav. Zjistěte, jakým způsobem společenství vlastníků nebo bytové družstvo hospodaří. Pokud je dům ve špatném stavu, je velmi pravděpodobné, že se příspěvek do fondu oprav bude výrazně navyšovat.

7 Financování koupě

Pokud budete nákup nemovitosti financovat pomocí hypotéky, nechte si poradit doporučeným odborníkem z poradenské společnosti. Buďte opatrní, protože nejnižší úrokové sazby bývají často vykoupeny dalšími skrytými poplatky.

8 Rezervační záloha

Neskládejte rezervaci, dokud nemáte jistotu, že vaše zdroje pokryjí celou kupní cenu a ještě bude mít k dispozici prostředky na náklady a provoz. Rezervace nemovitosti může probíhat pod velkým tlakem, ale rozhodně se nenechte ovládnout emocemi. Pořádně si rezervační smlouvu před podepsáním pročtěte a upravte v ní reálné časové termíny.

9 Úschovna peněz

Úschovou kupní ceny se předchází nepříjemným situacím. Běžnou praxí je složení kupní ceny po odečtení již uhrazeného rezervačního poplatku do úschovy nezávislé instituce (úschova advokátní, notářská, bankovní). Notář je nejdražší, banka je nejbezpečnější, ale nejnáročnější na doklady. Zlatou střední cestou je prověřený advokát. Schovatel vyplatí kupní cenu prodávajícímu po převedení nemovitosti na kupujícího. „Nikdy peníze prodávajícímu nepřevádějte hned, ale vždy přes finanční úschovu, aby je obdržel právě až po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.“

10 Vhodná realitní kancelář

Vždy mějte na paměti, že prodej či koupi nemovitosti řeší člověk většinou pouze jednou či několikrát za život a proto je dobré spolupracovat s prověřenou realitní kancelář, která vás bezpečně provede celým procesem prodeje popř. nákupu nemovitosti a zajistí, že vše dopadne k plné spokojenosti obou stran...



KONTAKT NA ODBORNÍKA:

Martin ŠVANDA | Třeboňská realitní s.r.o.
martin.svanda@trebonskarealitni.cz
+420 602 232 109

Jhk.cz