

Realitní kuchařka

Hledáme pozemek

Konference svépomocí živě

FOR ARCH 2015, 19.9.2015

# Úvod

- Co a proč hledám (investice, výstavba, bydlení/rekreace)
- V případě investičního pozemku, jak moc budu mít čas a schopnosti se o pozemek starat
- Jakým způsobem jej budu financovat

\*\*\* Od 1.4.2015 začal platit nový zákon, který zpoplatnil vynětí pozemku z půdního fondu i u výstavby rodinných domů, což dříve nebývalo! Pokud vás zajímají detaily, touto problematikou se zabývá **§ 41/2015**.

# Lokalita

Kvalitu (rezidenční) lokality určují tyto faktory:

- vzdálenost na MHD (v Praze metro) ideálně docházková vzdálenost  
**časová vzdálenost bývá důležitější než reálná!**
- přítomnost vlaku u menších měst,
- sousedé a jejich zvyklosti, tradice, charakter stávající zástavby
- dobré napojení na městské výpadovky (pražský okruh)
- kvalitní infrastruktura v lokalitě (obchody, služby, škola, školka atd.)
- pracovní příležitosti v okolí, zeleň, volnočasové aktivity
- bezpečnost (stav kriminality, riziko povodní), stav ovzduší apod.

# Jak hledat efektivně ?

## – představení základních technik

Chceme-li významně zvýšit šanci na úspěch, musíme používat kombinaci několika nástrojů současně

- Rozhodit síť přes známé
- Internet – realitní a jiné servery
- Tisk – nejlépe lokální
- Aktivní poptávka / nabídka v lokalitě
- Spolupráce s lokální RK
- Napojte se na město svého zájmu – např. <https://www.brno.cz/obcan/nabidka-majetku-mesta/nabidka-nemovitosti-statutarniho-mesta-brna/>

# Jak efektivně využívat Internet

## Realitní servery

- Využívají vlastní databáze. V některých případech je částečně sdílejí, v jiných mají zcela vlastní systém
- Internetové síto je obrovské a plné duplicitních informací, důsledkem toho je, že danou nemovitost může nabízet více agentur. To může být plus i minus.
- Jako první je nutné ustálit se ve svém hledání a setrvat

Nutné pochopit, jak fungují realitní agentury a jaké jsou jejich motivy! Jinak inzeruje pražská realitka a jinak malá lokální apod.

Nejznámější a nejčastěji užívané servery (70% pokrytí) \*\*\* stav k 6/2015

- [www.reality.cz](http://www.reality.cz) (83 tisíc nabídek)
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) (201 tisíc nabídek)
- [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz) (87 tisíc nabídek)
- [www.annonce.cz/reality.html](http://www.annonce.cz/reality.html)
- [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz) (300 tisíc návštěv/měsíc)
- [www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz) (14 tisíc pozemků v nabídce)

Sledovat pouze realitní servery je jedna z cest.  
Další cestou je dostat se k neveřejným nabídkám.

# Dražby a zadlužené nemovitosti

Dražby se dělí se na veřejné (dobrovolné a nedobrovolné) a exekutorské. Veřejná nedobrovolná dražba a exekutorskou dražba není totéž! Obojí se řídí vlastní vyhláškou a pravidly.

**Veřejné dražby** – 26/2000 Sb. o veřejných dražbách (provádí dražebník). Podmínkou je zástavní právo věřitele na nemovitost (např. banky)

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

**Exekutorské dražby** – Zákon z roku 2001 o soudních exekutorech (exekuční řád, provádí je soudní exekutor)

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

Lhůty placení: V případě veřejné dražby je nutné doplatit kupní cenu do 10dní po vydražení. V případě exekutorské dražby lhůta není jasně dána, stanovuje ji exekutor.

# Nalezením pozemku to teprve začíná

Je nezbytně nutné správně řídit rizika spojená s nákupem/ prodejem nemovitosti, abychom nepřišli o peníze nebo nekoupili “zajíce v pytli”. Patří sem např.

- Prověrka právních vad nemovitosti (nemá prodávající dluhy?)
- Analýza zvažovaného záměru (budu „to“ tam moci postavit?)
- Bezpečná úschova peněz (realitka vs. notář vs. banka)
- Bezpečná kupní smlouva, vklad na KN
- Komunikace s úřady, správci sítí, voda (infrastruktura)

Apod. Raději proto vždy spolupracujte s odborníky.



# [RealitniKucharka.cz/poradna](http://RealitniKucharka.cz/poradna)





# Realitní kuchařka

## Děkuji za pozornost

Chtěli byste jít se mnou do větší hloubky probíraných témat a dozvědět se mj. jak snížit cenu kupované nemovitosti? Přijďte na některý ze živých seminářů nebo vyzkoušejte realitní videokurz 2015.

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