

AVENIR KLIENTŮM

Miroslav VRUBEL



INSPEKCE NEMOVITOSTÍ

Zajistěte si klid a jistotu při koupi či prodeji nemovitosti! Při koupi nebo prodeji nemovitosti na vás může číhat spousta úskalí, např. ve formě skrytých vad.

Odborníků v dané oblasti se najde spousta, proto se neváhejte v případě pochyb na ně obrátit. Dokážou vám totiž v budoucnu ušetřit nemalé peníze v poměru s tím, kolik tato služba stojí.



Zde uvádíme několik klíčových výhod technické inspekce nemovitosti:

- 1. Odhalení skrytých vad:** Technická inspekce pomůže identifikovat skryté vady, které na první pohled nemusí být patrné, například problémy s konstrukcí, statikou budovy, instalacemi, podlahami nebo plísní.
- 2. Úspora peněz:** Díky inspekci lze předejít budoucím nákladům na opravy. Kupující má lepší přehled o potenciálních nákladech, které by mohly být spojeny s opravami nebo renovacemi.
- 3. Silnější vyjednávací pozice:** Pokud inspekce odhalí problémy, může kupující tuto skutečnost použít jako argument při vyjednávání o ceně nebo požadovat jejich opravu před koupí.
- 4. Informovanější rozhodnutí:** Kupující získá důkladný přehled o technickém stavu nemovitosti, což mu umožní učinit lépe informované rozhodnutí o koupi.
- 5. Právní ochrana:** Zpráva z inspekce může být užitečná při případných sporech ohledně skrytých vad, které nebyly uvedeny prodávajícím.

Nejčastější otázka klientů, kteří zvažují prodej nemovitosti je: JAKÝ JE VÝHLED CEN DO KONCE ROKU?

Pokud se nás klienti ptají, zda ceny porostou, nebo stagnují, či budou klesat, vždy se snažíme odpovídat upřímně.

Takže odpověď na tuto otázku v tuto danou chvíli je:

Růst bude, ano, ale nebude nikterak dramatický.

Odborné odhady, výsledky vývoje cen za první čtyři měsíce tohoto roku a vlastní zkušenosti ukazují, že v roce 2025 mohou v atraktivních lokalitách vzrůst ceny o **3-5 %**.

Naopak u nemovitostí, které potřebují větší investice nebo nejsou dobře umístěné, může dojít ke **stagnaci nebo i poklesu**. Důležitým faktorem zůstávají nadále úrokové sazby.

Co sledujeme u každé nemovitosti, než doporučíme jít s ní na trh?

- lokalita a dostupnost
- technický stav a energetická náročnost
- aktuální poptávku v dané oblasti
- finanční návratnost případné rekonstrukce
- časové možnosti majitele a jeho důvod k prodeji

**Rozhodnutí vždy
přizpůsobujeme konkrétní
situaci, protože každá
nemovitost i každý klient
má jiné cíle.**

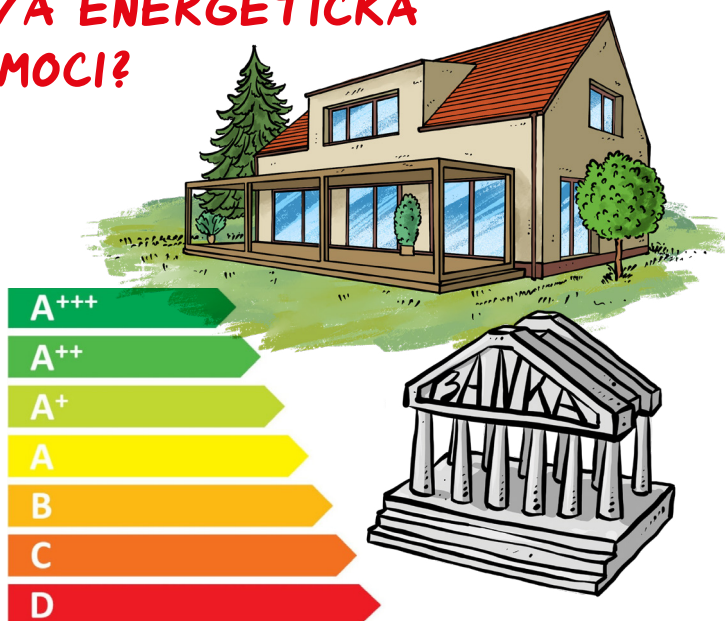


VĚDĚLI JSTE, ŽE VÁM PŘÍZNIVÁ ENERGETICKÁ TRÍDA NEMOVITOSTI MŮŽE POMOCI?

Banky dnes nabízejí výhodnější, takzvané „zelené hypotéky“ určené pro úsporné bydlení, což může znamenat **nižší úrokovou sazbu**.

Například Česká spořitelna poskytuje produkt „Hypotéka pro budoucnost“, Komerční banka má v nabídce „Hypotéku na udržitelné bydlení“, u Hypoteční banky si lze sjednat „Hypotéku na úsporné bydlení“ a „Udržitelnou hypotéku“ zase hledejte u Banky Creditas.

Pokud dnes koupíte byt nebo dům v energetické třídě A nebo B, nejenže ušetříte na energiích, ale pravděpodobně ho v případě potřeby také snáze a za vyšší cenu prodáte.



OSVOBOZENÍ OD DANĚ Z PŘÍJMU PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI

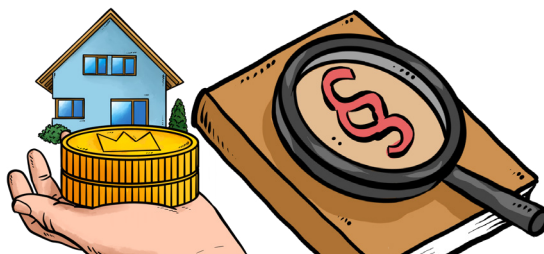
Od této daně jste osvobozeni (jako fyzické osoby, které nemovitost nemají v obchodním majetku):

- 1. pokud splňujete časový test, tj. vlastníte nemovitost 10 let**, pokud jste ji nabyli po 1.1.2021 **anebo 5 let**, pokud jste ji nabyli do 31.12.2020. Do této lhůty si můžete **započítat** i dobu, po kterou nemovitost vlastnil právní předchůdce – příbuzný v řadě přímé nebo manžel či manželka, po kterých jste tuto nemovitost zdědili (**pozor:** vztahuje se jen na zdědění a to jen u uvedených osob a nikoliv pokud nemovitost byla jimi darována)

- 2. pokud jste v nemovitosti bydleli minimálně 2 roky** bezprostředně před prodejem (pokud jste ji nabyli do 31.12.2020) nebo 5 let (pokud jste ji nabyli po 1.1.2021)
- 3. pokud** bydlíte v nemovitosti méně jak 2 roky, ale současně **použijete všechny peníze z prodeje na uspokojení další vlastní bytové potřeby** a to **do jednoho roku** od okamžiku, kdy obdržíte kupní cenu. Příklad: prodáte byt a do roku peníze použijete na pořízení rodinného domu.

Pranostiky:

- Jestli v **máji** neprší, červen to dovrší
- Prší-li na prvního **května**, bývá málo žita a sena
- Deštivý **květen** – žízňivý říjen
- **Svatá Žofie** políčka často zalije



Z REALITNÍHO SLOVNÍKU:

Hlučná lokalita s hustým provozem přímo pod okny se řekne: **Místo s vynikající dopravní dostupností...**

