

6 nejčastějších chyb při nákupu nemovitosti

V USA se drtivá většina obchodů s nemovitostí realizuje systémem, že každá strana má svého makléře. Proč? Protože se kupující obává, že udělá chybu. Je to logické, nemovitost nekupujeme každý den a proto nemůžeme znát všechny záludnosti.

1. Technický stav

Kupující si nezjistí skutečný technický stav nemovitosti a nespočítá si nutné následné náklady. Vždy je dobré mít s sebou na prohlídce někoho, kdo dokáže posoudit stav objektu a odhadnout náklady na rekonstrukci a opravy. Zákon sice pamatuje na případné skryté vady a znáte to..



2. Právní stav

Kupující si nezjistí skutečný právní stav nemovitosti. Obvykle čerpá jen z nahlížení do katastru nemovitostí na internetu. Přitom je třeba vidět úplný list vlastnictví, zjistit případné zástavy a dluhy, včetně jejich výše. Dále je nutné seznámit se s územním plánem a ideálně navštívit stavební úřad nebo starostu. Nikdo přece nechceme v budoucnu bydlet vedle továrny nebo prasečáku..



Dále zjišťujte povodňové riziko, majitele přístupových cest atd.

3. Cena

Domek či byt si můžeme zamilovat a proto respektovat nabídkovou cenu. Má to ale svá úskalí.

a) může se stát, že nemovitost budeme muset v blízké době prodat (život je složitý) a každá koupená nemovitost by měla být zase prodejná tak, aby se následně neprodělalo.



b) pokud kupuji na hypotéku či podobný zajištěný úvěr, stejně výslednou cenu na kterou banka poskytne úvěr určí odhadce banky. A zde se dostáváme k další chybě:

4. Rezervace

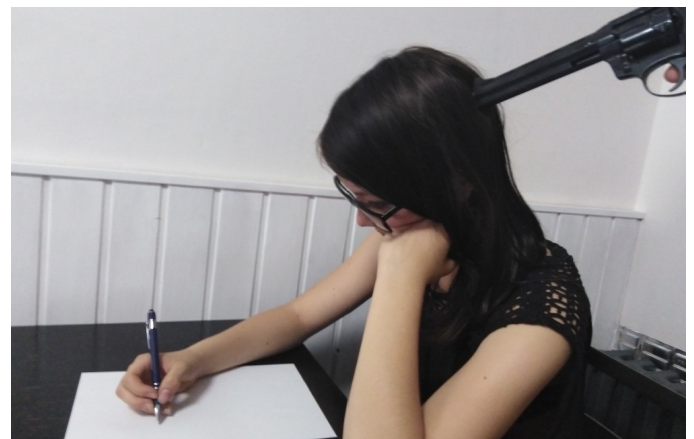
Kupující podepíše rezervační smlouvu s omezenou dobou platnosti např. na jeden měsíc a zaplatí nemalý rezervační poplatek. Když se

v té době nestihne podepsat kupní smlouva, rezervační poplatek propadá realitní kanceláři. Pokud je cena nemovitosti stanovená výše, než stanoví odhadce banky, musí rozdíl doplácet kupující ze svého, nebo komplikovaně hledat další úvěr. Na to je ovšem třeba mít dost času. Proto je třeba mít rezervační smlouvu podepsanou s dostatečně dlouhou platností, nebo (ještě lépe) mít v ní ustanovení, že pokud z důvodu nižšího odhadu neprojde úvěr, rezervační poplatek se vrací.



5. Podpis pod tlakem

Kupující se nechá vystrašit a pod záminkou, že RK má další zájemce podepíše listinu (rezervační smlouvu, kupní smlouvu apod) bez toho, aby jí četl. Vždy je slušností všechny listiny zasílat předem ke studiu a připomínkování.



6.Sousedé

Kupující často až dlouho po koupi zjistí, že v přímém sousedství či nedaleko bydlí problémová rodina, se kterou jsou dlouhodobé potíže. To může pořádně otrávit život. Proto se ptejte sousedů, starostů, předsedů společenství vlastníků. A ideální je místní drbna..



Pokud neznáte lokalitu, jděte na procházku a dívejte se kolem. Nejlépe když je teplo, pátek nebo sobota večer. Uslyšíte mnohé..

Hodně štěstí při nákupu přeje:

Michal Farka

realitní makléř síť RE/MAX

Telefon: +420 739 486 568

E-mail: michal.farka@re-max.cz

www:michalfarka.cz

