

## Sedm rad, jak se připravit na koupi nemovitosti.

1. Máte v úmyslu si koupit nemovitost? Sledujete inzerci, chodíte na prohlídky a čekáte, až se vysněná nemovitost objeví? V tom případě je dobré si co nejdříve začít vyřizovat financování. Často se totiž stává, že si nemovitost rezervuje rychlejší zájemce. Aby se Vám to nestalo, připravte se na koupi předem. Zde je několik rad, jak na to.
2. Základem je vybrat si dobrého finančního poradce. V loňském roce se finančním poradenstvím zabývalo v České republice až 100.000 lidí. Tohle astronomické číslo zahrnuje i osoby, které se financím věnují okrajově a klienty "loví" většinou mezi příbuznými a známými. Odhaduje se, že problematice okolo financí dobře rozumí cca 20% poradců. Nespolehejte tedy na kamarády a příbuzné, ale raději se poptejte známých na reference a oslovte někoho zkušeného. Nechte si spočítat úvěrový limit, na jaký se svými příjmy dosáhnete. Zjišťovat své možnosti až v momentě, kdy přijdete nadšení z prohlídky nemovitosti, je většinou pozdě.
3. Čtete inzeráty pozorně a celý text, zejména technický popis. Většina zkušených makléřů se vyhýbá vzletným souvětím popisujícím krásu okolí a uvádí v inzerci zpravidla důležité skutečnosti.
4. Prohlédněte si všechny fotografie nemovitostí, videoprohlídku či virtuální prohlídku. Je dobré se s nemovitostí předem seznámit a při pochybnostech o technickém stavu si vzít na prohlídku odborníka. Praxe, kdy na první letmou prohlídku vyrazí pouze jeden člen rodiny, který má zrovna čas, se moc neosvědčuje. Víc očí víc vidí a k opakované prohlídce atraktivní nemovitosti už nemusíte dostat příležitost.
5. Pokud nejste ochotni nemovitost za nabídkovou cenou koupit, neptejte se, kolik by majitel slevil. Máte větší šanci na úspěch, když sdělíte konkrétní částku, za kterou jste ochotni nemovitost koupit.
6. Buďte v komunikaci s realitním makléřem či majitelem otevření. Pokud o nemovitost máte vážný zájem, sdělte jim už při prohlídce své možnosti a jakým způsobem byste nemovitost financovali. Věta "peníze nejsou problém" rozhodně nestačí. Majitel i makléř chtějí nemovitost prodat pokud možno bez problémů, a jestliže mají pochybnosti o bonitě zájemce či lhůtách úhrady kupní ceny, vyberou si ze zájemců někoho jiného. Pořadí, v jakém prohlídky probíhají, není až tak důležité a majitel má právo uzavřít obchod s kterýmkoliv zájemcem.
7. Připravte se na koupi nemovitosti důkladně předem a pokud se ke koupi rozhodnete, oznamte to majiteli či makléři co nejdříve. Pokud nechcete v nevhodnou hodinu rušit, pošlete e-mailovou zprávu.

Koupě nemovitosti není běžnou záležitostí a těchto pár jednoduchých rad Vám může podstatně zvýšit šanci na dobrou koupi. Štěstí přeje připraveným :-).

Ing. Radek Svítal

