



Honza  
Štěpánek



Hanka  
Procházková

# REALITNÍ WEBINÁŘ

## PRODÁVÁM / KUPUJI NEMOVITOST, CO MĚ ČEKÁ?

realitní a hypoteční profesionálové  
vám poradí a řeknou na co si dát  
pozor aby prodej nebo koupě  
proběhly dobře a bezpečně

vysíláme zde:



# Hana Procházková

realitní makléřka

12 let v realitách

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

REALIŤÁK  
ROKU 2020  
VÍTEŽ OKRESU



REALIŤÁK  
ROKU 2020  
VÍTEŽ OKRESU

REALIŤÁK  
ROKU 2020  
VÍTEŽ KRAJE

Hana  
Procházková

Jan  
Štěpánek



# Jan Štěpánek

realitní a hypoteční specialista

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

REALIŤÁK  
ROKU 2020  
VÍTĚZ KRAJE

# PRODÁVÁM BYT / DŮM / POZEMEK

PRODAT?

KDY?

JAK?

ZA KOLIK?

CO VŠECHNO MĚ ČEKÁ? PROCES ....BYT, DŮM, POZEMEK

CO MĚ TO BUDE STÁT?

RIZIKA

DOPORUČENÍ



# REALITCAST – realitní podcast

Spotify

Apple podcasts

Google podcasts

[www.janstepanek.cz/realitcast](http://www.janstepanek.cz/realitcast)



# REALITCAST – realitní podcast

epizoda 1:

7 nejčastějších chyb při  
prodeji nemovitosti



# PRODAT ???

## UDĚLEJTE SKUTEČNÉ ROZHODNUTÍ

odpovězte si na otázky:

čas – pospíchám? kdy ideálně?

peníze – kolik chci, potřebuji?

budu mít střechu nad hlavou - kupuji něco?

stěhuji se?



# KDY ?

## KDYŽ POTŘEBUJETE

### Z POHLEDU TRHU

nedoporučujeme spekulovat na nárůst cen  
na prodej je dobrá doba, nízké sazby hypo, poptávka je

### Z POHLEDU ROKU

nehraje to roli, stále se objevují noví zájemci o nemovitosti  
zimní a podzimní fotky v inzerci na jaře přefotit  
letní foto v zimě nevadí





# JAK ?

## SÁM NEBO S REALITNÍ KANCELÁŘÍ?

### SÁM

důležitá je odpověď na otázku: proč sám  
pokud je to z důvodu domnělé úspory, tak se to může hodně prodražit

### S REALITNÍ KANCELÁŘÍ

jak poznat dobrou, důvěryhodnou RK  
jaká bude výhoda pro mě při prodeji ve spolupráci s RK  
co od RK očekávám



# JAK POZNAT DOBROU RK?

## PŘED KONTAKTEM

vlastní předchozí zkušenost  
doporučení od známých  
doporučení jiných klientů



**Lukáš Rada**

1 recenze · 3 fotky

★★★★★ před týdnem

**Pozitivní:** Profesionalita

Realitní kancelář TAURUM reality, s. r. o. mohu jedině doporučit. Pan Štěpánek i paní Procházková jsou profesionálové s úžasným lidským přístupem. Na první pohled je vidět, že je práce baví a je to opravdu znát na přístupu obou dvou. S manželkou jsem měli tu čest se s oběma seznámit při koupi domu a když jsme chtěli prodat byt, tak jsme neváhali a oslovili pana Štěpánka. K nafocení a natočení videa k prezentaci prodeje používají nejmodernější techniku.



**Eva Fajfrová**  doporučuje TAURUM reality sro.

21. května 2020 · 



Chtěla bych vyzdvihnout naprostou profesionalitu, perfektní zpracování zadané zakázky, úžasné jednání a ochotu, vstřícnost a nadšení, se kterým všichni v Taurumu pracují. To vše je vidět již při prvním setkání. Jsme moc rádi, že jsme měli tu čest se s takovými profesionály setkat a hlavně panu Štěpánkovi moc poděkovat za perfektní prezentaci naší nemovitosti, (která ani nebyla zrovna v "parádním" stavu) a za doslova bleskový prodej... Díky vám všem, bylo nám potěšením!



**Marcela Kšírová Gvozdková**  doporučuje TAURUM reality sro.

9. prosince 2020 · 



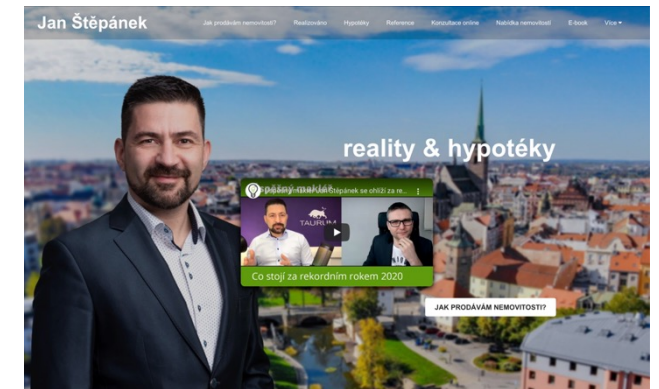
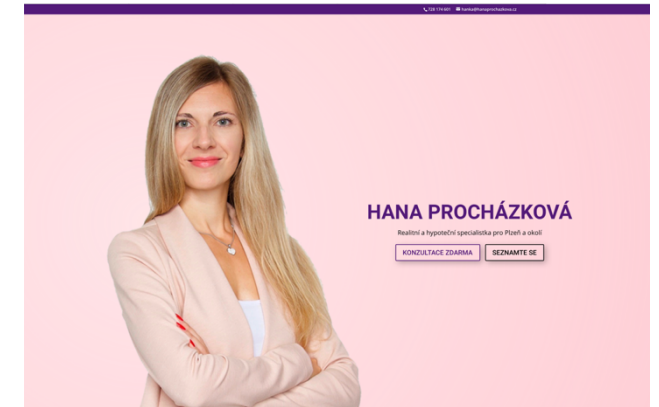
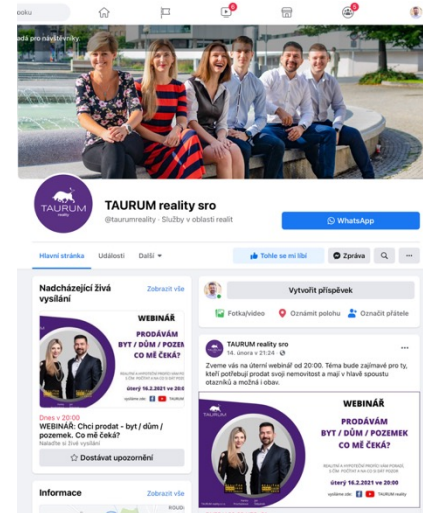
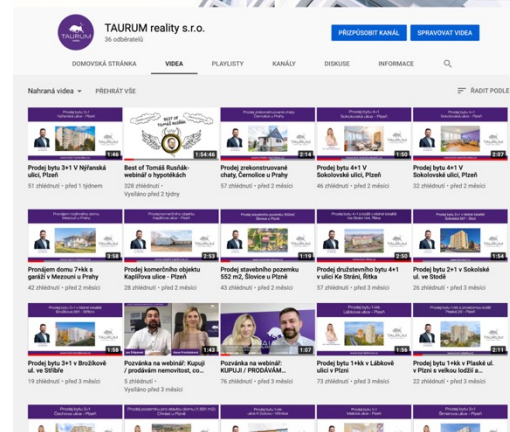
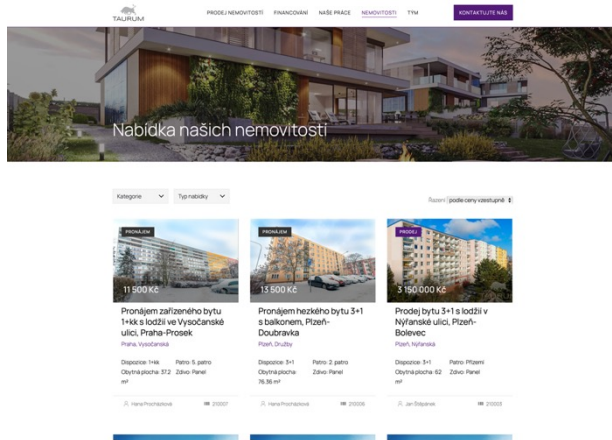
chtěla bych podekovat pani Prochazkove za její profesionalitu a uzasny lidsky pristup jako maklerky zprostredkovavajici koupi naseho vysneneho domu, muzu její služby jen doporučit, nebylo nic, co by se dalo vytknout, spise naopak, velmi nadstandartni služby 😊  
dekujeme



# JAK POZNAT DOBROU RK?

## PŘED KONTAKTEM - JAKÁ JE AKTIVITA RK?

weby RK i RM  
jak aktuálně prezentuje nemovitosti  
osobní FB profil makléře  
YouTube kanál



# JAK POZNAT DOBROU RK?

## PŘI KONTAKTU S RK, S MAKLÉŘEM

**netlačí na vás makléř?**

sledovat **přípravenost** makléře (má list vlastnictví, cenový odhad atd...)

chtít vědět, jak přesně RM **pracuje** a jak bude nemovitost **prodávat**, co přesně pro prodej udělá  
co udělá **nad rámec** pouhého nafocení a zveřejnění na realitní servery

jaké **služby** jsou v ceně provize

dát na **osobní pocit** z komunikace s RM, jde mu skutečně o službu pro vás, nebo jen chce zakázku

je RM důvěryhodný

je RM skutečný profík

prověřit - používá RK trojstrannou rezervační smlouvu?

- jdou peníze přes advokátní úschovu pojištěné advokátní kanceláře?

- nejsou „podivnosti“ ve smlouvě o zprostředkování prodeje?



# REALITCAST – realitní podcast

epizoda 3:

Jak poznat dobrého  
realitáka?



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



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

# PRODÁVÁM BYT / DŮM / POZEMEK

PRODAT?

KDY?

JAK?

ZA KOLIK?

CO VŠECHNO MĚ ČEKÁ? PROCES ....BYT, DŮM, POZEMEK

CO MĚ TO BUDE STÁT?

RIZIKA

DOPORUČENÍ



# ZA KOLIK? JAK STANOVIT CENU?

makléř vám musí pomoci stanovit cenu nemovitosti do inzerce

cenové mapy -> odhad tržní ceny  
aktuální nabídka na realitních serverech  
nedávné prodeje realitní kanceláře

The screenshot shows the CeMap website interface. At the top, there is a navigation bar with the CeMap logo and links for 'Nová cenová mapa', 'Moje cenové mapy', and 'Moje fakturace'. A user profile for 'Jan Štěpánek' is visible in the top right. Below the navigation bar, the main heading is 'TVORBA CENOVÉ MAPY'. Underneath, it says '1. KROK - základní parametry nemovitosti pro sestavení cenové mapy'. There is a 'VIDEONÁVOD' button. Below this, there are four main categories: 'Byt' (prodej/pronájem), 'Dům' (prodej/pronájem), 'Komerční prostory' (prodej/pronájem), and 'Pozemky' (prodej/pronájem).

... a stanovit cenovou strategii

při velkém zájmu  
při vlažném zájmu  
při nezájmu

The screenshot shows the SREALITY.CZ website. At the top, it says 'Vyberte si z 68 431 aktuálních nabídek realit'. Below this, there is a grid of six icons representing different types of real estate: 'Byty', 'Domy', 'Projekty', 'Pozemky', 'Komerční', and 'Ostatní'. The 'Domy' icon is highlighted.

The screenshot shows a map of Plzeň with several circular markers indicating the number of sold properties in different areas. The markers are labeled with numbers: 487, 1042, 255, and 1223. To the right of the map, there is a list of sold properties. The first entry is for 'Plzeň, Severní Předměstí' sold in 'prosince 2020', with a price of '32 795 Kč / m²' for a 'Byt' of '50-55 m²'. The second entry is for 'Plzeň, Bolevec' sold in 'prosince 2020', with a price of '53 571 Kč / m²' for a 'Byt' of '60-65 m²'. Each entry has a 'Přejít na adresu' and 'Zobrazit detail' link.



# REALITCAST – realitní podcast

epizoda 7 – vyjde 15.6.2021:

**Jak stanovit cenu  
nemovitosti?**





# PRODÁVÁM BYT / DŮM / POZEMEK

PRODAT?

KDY?

JAK?

ZA KOLIK?

CO VŠECHNO MĚ ČEKÁ? PROCES ....BYT, DŮM, POZEMEK

CO MĚ TO BUDE STÁT?

RIZIKA

DOPORUČENÍ



# POSTUP – cena, smlouva

## určení ceny

určete, co je součástí ceny a co si odvezete  
sdělte makléři, co je potřeba na nemovitosti opravit, nebo dodělat

## podpis smlouvy o zprostředkování prodeje

profík vyžaduje exkluzivní smlouvu, diletant vezme i neexkluzivní  
neexkluzivní smlouva škodí jak vaší nemovitosti, tak i procesu prodeje, tak i vám a makléři  
máte-li vybranou dobrou realitní kancelář a dobrého makléře, nedává neexkluzivní smlouva smysl  
kontrola právního stavu nemovitosti i přilehlých nemovitostí  
u pozemků zjistit síť, zastavitelnost, info dle územního plánu a místních regulativů



# POSTUP – příprava, focení

## příprava nemovitosti

### majitel:

drobné opravy  
sklidit osobní věci + úklid

### realitka:

doladění nemovitosti  
fotostaging

## focení, natáčení

dům - cca 3 hodiny, nebo více  
byt - 2 až 3 hodiny



# REALITCAST – realitní podcast

epizoda 5:

**Jak připravit  
nemovitost k prodeji?**



# POSTUP - zpracování

**zpracování prezentace + odprezentování prodávajícímu**

foto  
půdorysy, plány  
videoprezentace  
mapa s umístěním  
360 st. foto  
popis  
nad rámec nezbytného  
web nemovitosti  
3D virtuální prohlídka

[www.dum-zbuch.cz](http://www.dum-zbuch.cz)



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



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

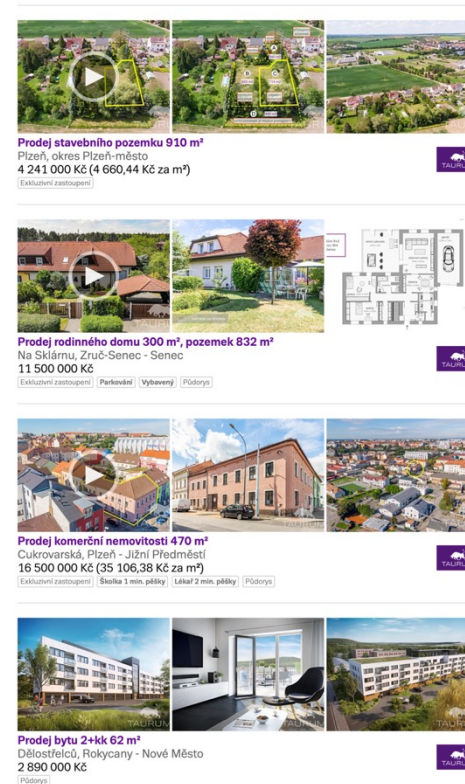
# POSTUP – inzerce, rezervace

inzerování + prohlídky (dny, týdny, někdy i měsíce)

ideální je u prázdné nemovitosti předat klíče makléři  
před prohlídkou připravit / uklidit nemovitost

podpis rezervační smlouvy

všechny 3 strany  
makléř inzeruje dokud není zaplacená rezervační záloha  
čekáme na hypotéku kupujícího - RM by měl prodávajícího informovat



# POSTUP – kupní smlouva, katastr

podpis kupní smlouvy – cca měsíc od podpisu rezervační smlouvy

příprava - advokátem na míru (ne předepsaný vzor)  
odsouhlasení, porozumět  
podpis ověřeně  
případně s podpisem KS i podpis zástavní smlouvy  
předat kupujícímu PENB

platby, katastr, přepis – 1 měsíc

**PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY**  
vydány podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodáření energií, a vyhlášky č. xxx/2012 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: .....  
PSČ, místo: .....  
Typ budovy: .....  
Plocha obálky budovy: ..... m<sup>2</sup>  
Objemový faktor tvaru A/V: ..... m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>  
Celková energeticky vztažná plocha: ..... m<sup>2</sup>

FOTO

---

**ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY**

	Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
	Měrné hodnoty kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)	
Mimofádně úsporná <b>A</b>	Dop. A	Dop. A
Velmi úsporná <b>B</b>	XXX B	XXX B
Úsporná <b>C</b>	C	C
Méně úsporná <b>D</b>	D	D
Nehospodárná <b>E</b>	E	E
Velmi nehospodárná <b>F</b>	F	F
Mimofádně nehospodárná <b>G</b>	G	G
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	XX,X	XX,X



# POSTUP – předání

## předání

- zapsat stavy měřičů
- vybavení
- předat dokumentaci od nemovitosti
- seznam úkolů a nedodělků
- předání všech kontaktů
- podepsat protokol



## přepis energií a služeb

**práce realitní kanceláře končí až v momentě, kdy už je vše úplně hotovo a nikdo nemusí nic dodělat**





# POSTUP – časový průběh

1 týden - nafocení, příprava

dny, týdny, měsíce – inzerce

cca 40 dní – od podpisu RS do podpisu KS

cca 30 dní – od podpisu KS do předání nemovitosti

celkem minimálně cca 2 měsíce (když je platba vlastními penězi)

průměrně

- byty 3 měsíce

- domy dle délky inzerce, cca 3-4 měsíce i déle



# PRODÁVÁM BYT / DŮM / POZEMEK

PRODAT?

KDY?

JAK?

ZA KOLIK?

CO VŠECHNO MĚ ČEKÁ? PROCES ....BYT, DŮM, POZEMEK

CO MĚ TO BUDE STÁT?

RIZIKA

DOPORUČENÍ



# CO MĚ TO BUDE STÁT?

## odměna realitní kanceláři za realitní a právní činnost

zpravidla 5% + DPH z prodejní ceny nemovitosti (doporučení ČKRRK)

u levnějších nemovitostí (cca pod 1 mil. Kč) pevná odměna, například 60.000 Kč

u dražších nemovitostí (cca nad 5 mil. Kč) se může odměna snižovat, cca na 4% + DPH

u ještě dražších (cca nad 15 mil. Kč) může být odměna i na úrovni 3% + DPH

**žádný jiný náklad jako prodávající neplatíte, vyjma případů, kdy platíte daň ze zisku**



# PRODÁVÁM BYT / DŮM / POZEMEK

PRODAT?

KDY?

JAK?

ZA KOLIK?

CO VŠECHNO MĚ ČEKÁ? PROCES ....BYT, DŮM, POZEMEK

CO MĚ TO BUDE STÁT?

RIZIKA

DOPORUČENÍ



# RIZIKA

## maklér

diletant  
tlačí na pilu  
nepomáhá skutečně  
chce hlavně zakázku, nepotřebuje smlouvu  
v průběhu prodeje nekomunikuje  
špatná prezentace nemovitosti

## cena

vysoká cena  
špatná práce s cenou  
nízká cena



# DOPORUČENÍ PŘI PRODEJI

ROZHODNOUT SE

STANOVIT SI IDEÁLNÍ PLÁN

VYBRAT DOBROU REALITNÍ KANCELÁŘ A MAKLÉŘE

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



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

# DÁREK

**ODHAD TRŽNÍ CENY VAŠÍ NEMOVITOSTI – ZDARMA**

**... napište nám**



# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

7 slidů





# REALITCAST – realitní podcast

epizoda 2:

7 nejčastějších chyb při  
koupi nemovitosti



# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## sepsat co chci

napsat na papír **IDEÁLNÍ SCÉNU**

účel proč to chci

co přesně chci

kde, za kolik, jak velké

co tam má být v okolí, v dosahu čeho

jaké vlastnosti požadují

co netolerují



# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## sepsat plán

proces - kulový blesk

kdy chci kupovat?

budu mít kde bydlet?

prodávám svůj byt?

budu stavět nebo dělat rekonstrukci?

jak a kdy proběhne stěhování?

jak vyřeším finance



# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO



## hledání nemovitosti

bud'te aktivní a vytrvalí

hledejte na internetu

Sreality + ostatní realitní servery – nejjednodušší, nejbezpečnější

Bazoš, bezrealitky – „udělej si sám“, práce, riziko

dražby – není vhodné pro vlastní bydlení

nastavte si na Srealitách hlídacího psa – návod zde: <https://bit.ly/hlidacsreality>

rozešlete poptávku / informaci mezi známé

kontaktujte starosty a obyvatele menších obcí, kde byste chtěli bydlet

zadej poptávku realitkám



# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO



## prohlídky

choďte na ně - hodně

budete-li mít sepsáno, co hledáte (ideální scénu), **nebudou prohlídky zbytečné**

příprava na prohlídku - technický audit

jděte na místo, kde je nemovitost i sami předem - okolí, emoce

klidně jděte i 2x na stejnou nemovitost opakovaně

... ale příliš neotálejte, pokud se vám něco líbí

**formulář technického auditu si stáhněte zde: [www.taurumreality.cz/auditnemovitosti](http://www.taurumreality.cz/auditnemovitosti)**

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



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

# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## sepsání REZERVAČNÍ SMLOUVY

platba zálohy

nepodepisujte RS před ověřením vaší bonity v bance a kontrolou registrů

RS vždy trojstranná

definujte si PŘED PODPISEM, co je součástí ceny nemovitosti (vybavení) a případně, co bude ze strany prodávajícího ještě doděláno / opraveno



# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO



## realizace financování – hypotéky

nechte si zpracovat nabídky

podepište hypotéku a zástavní smlouvy vždy PŘED tím, než podepíšete kupní smlouvu

**kupujete-li nemovitost, nechte si zpracovat hypoteční nabídku naším hypotečním oddělením:**

**[www.taurumreality.cz/financovani](http://www.taurumreality.cz/financovani)**

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



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

# PROCES Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

**podpis kupní smlouvy**

**platby, katastr, přepis**

**předání**

- zapište měřiče
- zkontrolujte vybavení
- převezměte si dostupnou dokumentaci
- sepište si seznam úkolů a nedodělků
- získejte všechny kontakty
- převezměte všechny klíče
- podepište protokol

**přepis energií a služeb**





# RIZIKA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

4 slidy



# RIZIKA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## cena

porovnání  
skutečná hodnota pro mě  
! nepřebírat !

**plán - kulový blesk - budu mít vždy střechu nad hlavou**



# RIZIKA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## financování

bonita, registry -> dostanu hypotéku???

odhad ceny odhadcem – mám jak vyřešit situaci, když bude odhad nízký???

vlastní hotovost

rezerva kvůli odhadu

rezerva na vybavení a rekonstrukci

plán B

platba vždy do úschovy, nikdy do RK

**kupujete-li nemovitost, nechte si zpracovat hypoteční nabídku naším hypotečním oddělením**

**[www.taurumreality.cz/financovani](http://www.taurumreality.cz/financovani)**



# RIZIKA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## stav nemovitosti a okolí

sítě

dostupnost  
kvalita

samotný stav - podrobně

technický audit  
realizovatelnost vašich plánů  
místní regulativy  
vedení sítí, poddolovaný pozemek  
připojitelnost



# RIZIKA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

## stav nemovitosti a okolí

### okolí

nemovitosti kolem  
plánovaná výstavba  
omezení  
sousedé

### právní stav

souhlasí zápisy na katastru - hranice, stavby  
zápisy na LV (exekuce, břemena)  
předkupní právo



# zůstaňme ve spojení



TAURUM reality





# Hana Procházková

realitní makléřka

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

# Jan Štěpánek

realitní a hypoteční specialista

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

**domluvte si s námi konzultaci**

Hanka Procházková

Jan Štěpánek