

A.) Predajný proces bytu

(tento návod si vytlačte a môžete si jednoducho „odfajknúť“ splnenie jednotlivých bodov)

- VYTVORÍM V BYTE tzv. HOTELOVÝ EFEKT = HOME STAGING**
 - Upracem hlavne veci z kuchynskej linky a z kúpeľne
 - Tajný tip: Venujem Vám zadarmo ebook 5 krokov ako zvýšiť cenu bytu

- BYT PEKNE NAFOTÍM, FOTKY V POČÍTAČI VYLEPŠÍM**
 - Ideálne je aj natočenie videa z bytu a nákras pôdorysu s rozmermi
 - Tajný tip: Zapojte do toho Vaše deti, oni už určite nejaké videá natočili

- SPÍŠEM SI VÝHODY MÔJHO BYTU A PRIPRAVÍM SI LÁKAVÝ INZERÁT**
 - Text inzerátu nech podrobne popíše byt so zdôraznením jeho výhod
 - Tajný tip: Vložím do inzerátu text zabraňujúci kradnutiu fotiek

- URČÍM SPRÁVNU PREDAJNÚ CENU (vplýva na rýchlosť predaja)**
 - Pomocou kalkulačky hodnoty bytov a komparatívnej metódy = ZISK + 10% ceny
 - Tajný tip: Kalkulačku hodnoty bytov Vám dám ako darček....

- PODÁM SI INZERÁT NA ČO NAJVIAC PORTÁLOV**
 - Zapamätám si prihlasovacie údaje a inzerujem aj na platených portáloch
 - Tajný tip: použijem starý telefón s predplatenou kartou

- DÔKLADNE SI PREVERÍM VOLAJÚCICH MAKLÉROV**
 - Bola by chyba myslieť si, že sú všetci neseriózní, čo keď zavolá ten správny...
 - Tajný tip: Za dobrého makléra hovoria jeho referencie a školenia

- PREVERUJEM SI PRÍPADNÝCH ZÁUJEMCOV EŠTE PRED OBHLIADKOU**
 - Nie je to realitný turista? Má financie na kúpu? Nie je tiper pre vykrádačov bytov?
 - Tajný tip: stretnem sa s ním najprv von pred vedľajším vchodom

- SKONTROLUJEM SI LIST VLASTNÍCTVA**
 - Sú tam všetky údaje aktuálne a správne? Mám tam správnu adresu uvedenú?
 - Tajný tip: pripravím si z LV hlavne výmeru bytu pre kupujúceho

- PODPÍŠEM S KUPUJÚCIM REZERVAČNÚ DOHODU/ZMLUVU**
 - Trvám na jej podpise, nech mám istotu, že to kupujúci myslí vážne
 - Tajný tip: očami sa kupuje, peniazmi sa platí

- UMOŽNÍM ZNALCOVI ZDOKUMENTOVANIE BYTU**
 - Pripravím mu kópiu Titulu nadobudnutia
 - Tajný tip: Ani znalec nemusí vedieť všetko, predošlú cenu začiernim

- PODPÍŠEM ZÁLOŽNÚ ZMLUVU V BANKE (platí pri predaji cez úver)**
 - Skontrolujem, či už kupujúci podpísal úverovú zmluvu
 - Podpíšem zápis vkladu záložného práva do katastra

- DÁM VYHOTOVÍŤ KÚPNU ZMLUVU A NÁVRH NA VKLAD**
 - Toto nepodcením a nepoužijem voľne dostupný vzor z internetu
 - Tajný tip: tu platí viac ako inde staré známe „nakupujte u odborníkov“

- PODPÍŠEM KÚPNE ZMLUVY (u notára, u advokáta, na matrike)**
 - Overím podpisy všetkých majiteľov na Kúpnej zmluve
 - Tajný tip: overením podpisov na matrike ušetrím 50% z poplatku

- ÚHRADA KÚPNEJ CENY (platí pri platbe v hotovosti)**
 - Peniaze mi prídu na účet alebo pôjdu do bankovej či notárskej úschovy
 - Tajný tip: vinkulácia v banke je raz toľko lacnejšia ako notárska úschova

- PODÁM NÁVRH NA VKLAD (NnV) DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**
 - Potrebujem k tomu kolok 66.-€ a potvrdenie o nedoplatkoch
 - Tajný tip: na poplatkoch za kataster je možné ušetriť až 72%, viem ako na to

- PREUKÁŽEM V BANKE POTVRDENÝ NÁVRH NA VKLAD (predaj cez úver)**
 - Banka mi vyplatí dohodnutú sumu za byt
 - Tajný tip: niektoré banky Vám najprv vyplatia peniaze, až potom podáte NnV

- DOLOŽÍM DOKLADY BANKE ALEBO NOTÁROVI (predaj bytu v hotovosti)**
 - Banka alebo notár mi uvoľnia peniaze z vinkulácie
 - Tajný tip: vinkulácia v banke je lacnejšia ako u notára

- ODOVZDÁM BYT NOVÉMU MAJITEĽOVI**
 - Na preberací protokol si spíšeme údaje z meračov
 - Tajný tip: zistím si u správcu, či vyžaduje vlastný preberací protokol

- ODHLÁSIM ENERGIE U DODÁVATEĽOV**
 - Najprv energie odhlásim ja, potom si ich nový majiteľ prihlási
 - Tajný tip: je dobré mať už tlačivo pripravené a predvyplnené

- PODÁM PRIZNANIE K DANI Z NEHNUTEĽNOSTI**
 - Musím to urobiť do 31.januára nasledujúceho roka
 - Tajný tip: daň neplatím, ak som vlastníkom bytu dlhšie ako 5 rokov

V prípade otázok ma kľudne kontaktujte alebo si dohodnite nezáväzné stretnutie: [Igor Ambrózy, 0948 22 44 24, igor@ambrozy.sk,](mailto:igor@ambrozy.sk)
www.AMBROZY.sk © 2019 Amigo Real, s r.o. Igor Ambrózy. Všetky práva vyhradené.