ATLAS NOČNÍ OBLOHY
VŠE PRO ZAČÍNAJÍCÍ ASTRONOMY
OBJEDNAT
NATIONAL GEOGRAPHIC
REKLAMA

Realitní okénko: Podívejte se, proč je pro vás důležitý výběr realitního makléře

Jana Šulistová • 2. 4. 2024 • 5 minut

+ 6 fotografií

Jako většina kluků, kteří v dětství toužili být popelářem, i Michal Pich, majitel realitních a zpravodajských serverů Realityčechy.cz a Realitymorava.cz, radikálně změnil směr. Díky 22 letům zkušeností v oboru nemovitostí mimo jiné působí jako mentor a lektor v oblasti realit, do kterých rovněž úspěšně investuje.

REKLAMA
ČEZ nyní rozdává panely zdarma
Nečekejte a začněte si vyrábět vlastní elektřinu už letos na jaře.
ČEZ a.s.
Otevřít

Běžný smrtelník však na realitní trh zavítá v průměru jedenapůlkrát za život, těžko chtít, aby se ve všem orientoval a cítil bezpečně! Navíc jde většinou o největší finanční transakci, kterou kdy v životě provede. Prověřený makléř podle Michala Picha patří na stejný seznam zlatých kontaktů, jako je zubař, praktický, dětský a ženský lékař či automechanik.

Makléř by měl dělat všechno, klient má jen v klidu čekat na výsledek akce, schválit kupce a podepisovat smlouvy

Pokud ve vašem adresáři jeho vizitka chybí, prvním krokem je ptát se na doporučení spolehlivých známých. *„Za léta praxe v oboru mám na každou odbornost člověka, za kterého dám ruku do ohně. Když od něj něco chci, říkám už jen: ‚Nechám to na vás' a vždycky to dopadne na výbornou. Ale trvalo mi dlouho, než jsem si takový seznam vytvořil,"* přiznává Michal Pich. Zejména makléře pracující v oboru dvacet až třicet let doporučuje na rukou nosit, protože u nich je záruka obrovských zkušeností, důvěryhodnosti, úspěšnosti a zájmu o obor.

Makléř a makléřka

Pro zjednodušení používáme termín makléř v mužském rodě, ale v oboru se velice úspěšně pohybují i ženy. *„Makléř, nebo makléřka? Pro mě je důležitá odbornost, přístup a zkušenosti,"* dodává realitní lektor. *Ostatně, 3. března 2020 vstoupil v účinnost zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). Jím se živnost „Realitní zprostředkování" změnila z volné na vázanou, to znamená, že každý makléř je povinen prokázat svou odbornou způsobilost pomocí zkoušky před autorizovanou osobou. Nemluvě o tom, že tuto činnost nevyhledávají lidé, jimž jsou praktické, technické a právní věci cizí."*

Stavba
Realitní projekt roku 2023 zná vítěze: PAPRSEK Stodůlky, Nová Waltrovka a Rezidence Na Mariánské cestě
23

Makléř má znát terén

„Bydlení je srdeční záležitost a jeden ze tří pilířů života. Pro každého je důležité, kde bude bydlet a s kým a kde bude pracovat," říká Michal Pich. *„Ani v jednom z nich nechcete udělat chybu."*

V oblasti realit proto za klíčové považuje jednání s jedním člověkem, který ideálně umí poradit i s hypotékou a na základě místních znalostí co nejlépe stanoví tržní cenu. I když máte spolehlivého a vyzkoušeného makléře v místě bydliště, chalupu třeba na Šumavě byste měli svěřit někomu, kdo se tam léta vyzná a má přehled, co se v okolí kdy prodávalo a za kolik.

V oblasti realit je důležité jednání s jedním člověkem, který ideálně umí poradit i s hypotékou a na základě místních znalostí co nejlépe stanoví tržní cenu

Stanovení ceny vyžaduje kromě velkých zkušeností i dobrou intuici, protože zlevňování, které si v historii inzerce vždy najdete a navíc ho některé inzeráty podávají jako klad, nepůsobí dobře. Po zlevněných kozačkách po sezoně skočí téměř každý, zlevněná nemovitost vede k otázkám, proč ji předchozí zájemci nechali ležet. Jasně, většina majitelů má o ceně svého domu či bytu zkreslenou představu, ale zkušený makléř si nemovitost s přepálenou cenou prostě na starost nevezme.

Hledání chce čas

Možná nikdo ve vašem okolí žádného makléře nezná, případně vám převypráví nějaký hororový příběh. *„Člověk nepolíbený realitním trhem by si měl prohlédnout 5 až 10 webů realitních kanceláří v daném místě a s několika makléři si postupně sjednat nejprve nezávaznou schůzku v kanceláři. Zjistit, co nabízejí, a navnímat, jak na něj dotyční působí,"* doporučuje Michal Pich.

Valmont
NADHLED A UMĚNÍ ŽÍT

„Klíčové jsou samozřejmě reference zejména na Google, který přes přihlášení ověřuje, zda nejsou fiktivní. Smůlou českého prostředí je to, že se častěji píšou negativní zážitky, které však mnohdy mohou být odrazem komplikované osobnosti klienta." I když objevíte borce ověnčeného vavříny, nebojte se ptát, jak dlouho dělá v oboru a jak probíhaly jeho poslední tři zakázky.

Dá se recenzím opravdu věřit? Ani na reference se však nelze v současné době spolehnout. Jak se spravují ty na Google, se můžete dočíst zde. O podezřelých nabídkách slibujících manipulaci s recenzemi najdete článek tady. Prostě nad osobní zkušenost někoho spolehlivého není.

Stavba
Trh se starými domy v ČR: Předpovědi a trendy pro rok 2024. Podívejte se
5

Další z možných cest je vybrat si tři nemovitosti podobné té vaší a vydat se na fiktivní prohlídky. Na nich makléře podrobit palbě otázek, jaký je typ zdiva, jak se v domě řešila vlhkost, zda je půda pochozí, zda je elektřina v mědi, kdy proběhly jednotlivé rekonstrukce… Podle odpovědí zjistíte, jak dalece se makléř o svěřenou nemovitost zajímal. Jestliže po každé otázce volá majiteli, nebude to ten pravý.

Makléř v akci

Předpisů dbalí profíci mají v deskách i aktuální list vlastnictví, kde rovnou můžete zjistit, zda se k nemovitosti vážou nějaká věcná břemena a jiné problémy. List vlastnictví z katastru je ze zákona součástí smlouvy o výhradním zastoupení. Protože už před podpisem smlouvy by měl makléř vědět, zda klient náhodou „neprodává Karlštejn", a případně ho rovnou upozornit, pokud narazí na nějaké nesrovnalosti.

REKLAMA
BOSCH
OFICIÁLNÍ E-SHOP BOSCH PROFESSIONAL
Až 30 dnů na vrácení

Opravdoví frajeři kromě toho, že mají nemovitost v malíčku, dokonce zmapují okolí včetně územního plánu a geologické mapy. Měli by vám spolehlivě odpovědět, s jakou pravděpodobností se bude na sousedním poli v dohledné době stavět, či zda na pozemku nevyvěrá radon.

Zkrátka, stejně jako s lékařem, i s makléřem, který má na starost váš nemalý majetek, byste měli navázat vztah a důvěřovat mu, že svou práci odvede na 120 procent. Pokud jste při pečlivém zkoumání trhu našli člověka, jemuž věříte, Michal Pich jednoznačně doporučuje podpis smlouvy o výhradním zastoupení.

Makléř by měl dělat všechno, klient má jen v klidu čekat na výsledek akce, schválit kupce a podepisovat smlouvy

Nemovitost inzerovaná několika realitkami s různými fotografiemi i cenami nebudí důvěru. A na otázku, co všechno by měl makléř dělat, je jediná odpověď: „Měl by dělat všechno, klient má jen v klidu čekat na výsledek akce, schválit kupce a podepisovat smlouvy."

Rozpočet
Stavební spoření v roce 2024: Tady jsou novinky a změny pro všechny střadatele
6

Chcete prodat, koupit, pronajmout dům, byt, garáž nebo pozemek?

Potřebujete si ujasnit stav nemovitosti vzhledem k finančním prostředkům, které máte k dispozici? Nenabízíte moc levně, nebo naopak draho? Jsou vaše požadavky spíše umírněné, nebo na nějaký ten milion hledět nemusíte? Víme o místě, kde získáte perfektní přehled pěkně pohromadě.

Podívejte se na stránky https://www.annonce.cz/reality.html#reality a budete mít vše jako na dlani. Filtrování podle ceny, velikosti, lokality je samozřejmé a orientovat se budete za pár sekund. Podle popisu a hlavně z fotografií získáte dokonalý přehled o tisícovkách pozemků, domů, bytů a komerčních prostor. Určitě to vyzkoušejte.

Další díl Realitního okénka: Právní kutilství se nevyplácí (Advokát vs RK) vyjde 9. 4. 2024.

Zdroj: Dům&Zahrada, foto: Depositphotos

Související články

Rozpočet
Realitní okénko: Nový seriál Domu&Zahrady je vaším průvodcem světem nemovitostí
5

Rozpočet
Realitní okénko: Katastr nemovitostí budete určitě potřebovat. Tady jsou důvody
5

Stavba
Nemovitosti jako horké zboží: Hypotéky jsou levnější, poptávka stoupá, tvrdí odborníci
5

Zajímavosti
Podívejte se na přehled nejluxusnějších domů, kterých se celebrity zbavovaly v roce 2023
8

Stavba
Speciál Jak ušetřit na stavbě: Hypotéky a úvěry pomáhají získat vlastní bydlení
5

Rozpočet
Úvěry k dotaci Oprav dům po babičce byly spuštěny. Žádejte, dokud můžete
5

Google · Nemovitost · Realita · Realitní makléř

Sdílet

Jana Šulistová
Autorka

Newsletter
Zadejte Váš e-mail
Odeslat
Odesláním souhlasím se Všeobecnými smluvními podmínkami a beru na vědomí Zásady zpracování osobních údajů spol. VLTAVA LABE MEDIA a.s.
REKLAMA

REKLAMA
ATLAS NOČNÍ OBLOHY
VŠE PRO ZAČÍNAJÍCÍ ASTRONOMY
OBJEDNAT
NATIONAL GEOGRAPHIC

Copyright © VLTAVA LABE MEDIA a.s., všechna práva vyhrazena

Publikování, šíření nebo jakékoliv jiné užití obsahu pro jiné než osobní účely uživatele, je bez písemného souhlasu VLTAVA LABE MEDIA a.s. zakázáno. Toto ustanovení platí také pro RSS kanály a jejich obsah.