

Spýtali sme sa odborníka III.



Štefan Dolinay
realitný maklér

RE/MAX Diamond
stefan.dolinay@re-max.sk
0944 333 983

Prečo už vaša kancelária ponúka iba exkluzívnu spoluprácu? Mám s vami dobrú skúsenosť, ale nechcem sa spoliehať iba na jednu kanceláriu.

(Mgr. Anton Drobný)

Pretože zastupujeme záujmy predávajúceho a snažíme sa o predaj za čo najvyššiu možnú cenu a za čo najkratší možný čas – to všetko pri zachovaní kvalitných služieb. Jedinou cestou bolo prejsť na exkluzívnu spoluprácu v rámci celej siete RE/MAX. Takto sa už nestane, že maklér bude súhlasiť s nižšou ponúknutou cenou z dôvodu, že sa bude obávať, že kupujúci bude skúšať zjednávať u iných maklérov. Kontrola obchodu a možnosť aktívneho predaja prostredníctvom rozdelenia provízie s iným maklérom zabezpečí, že váš predaj nebude brzdený.

Akým spôsobom maklér určuje predajnú cenu nehnuteľnosti?

(Radomír H.)

Predajná cena sa určuje na základe analýzy trhovej situácie, objektívneho ohodnotenia stavu nehnuteľnosti a vypracovania rozpočtu na prípadné rekonštrukcie. Vhodným mechanizmom ako zistiť predajnú cenu je aj kontaktovanie konkurencie. Cieľom je zistiť ako funguje predaj za nimi ponúkanú cenu. Pri rodinných domoch je vhodným riešením aj vypracovanie znaleckého posudku, o ktorý sa pri neskoršom predaji dá oprieť pri obhajobe ponúkanej ceny. Všetky atribúty spájame so skúsenosťami s predajom nehnuteľností, ktoré majú naši makléri bohaté.

Vlastným byt na Slovensku, žijem však v zahraničí. Je možné predať byt aj bez toho, aby som fyzicky prišla na Slovensko?

(Ing. Zdenka Nižnanská)

Pri predaji bytu zo zahraničia je nutná výhradná spolupráca a potrebujete partnera pri predaji, ktorému môžete dôverovať. Pri predaji budete musieť minimálne raz prísť, ak by váš kupujúci financoval kúpu prostredníctvom hypotekárneho úveru, a to na podpis záložných zmluv. V prípade, ak by kupujúci financoval prostredníctvom hotovosti, máte možnosť splnomocniť osobu na Slovensku na podpis kúpnej zmluvy za vás – tu ale pozor, splnomocnenie musí mať špeciálnu formu a musí byť podpísané na miestach na to určených (ambasáda, veľvyslanectvo). Pre detailnejšie informácie kontaktujte makléra kancelárie RE/MAX Diamond.

Počula som, že pri predaji pozemku v extraviláne musím prejsť istým procesom pred predajom? Známym by chcel kúpiť môj pozemok, ktorý je evidovaný ako trvalý trávnatý porast. Môžem mu ho predať cez klasickú kúpno-predajnú zmluvu?

(Katarína M.)

O procese, ktorým musíte prejsť, ak chcete pozemok predať, nájdete viac informácií v zákone č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. V zásade ide o to, či má pozemok výmeru väčšiu ako 2 000 m² a zároveň patrí do jednej z nasledovných kategórií: orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty. Ak áno, musíte prejsť procesom verejného ponúkania na portáli **pozemky.mpsr.sk** a to v dvoch kolách. Zároveň je potrebné ponuku zverejniť na obecnej tabuli príslušnej obce. Kupujúci musí mať trvalý pobyt na území SR minimálne 10 rokov. V prípade detailnejšieho vysvetlenia kontaktujte makléra realitnej kancelárie RE/MAX Diamond. ●