

# POSTUP PRODEJE VAŠÍ NEMOVITOSTI



- 1** **Nezávazné setkání**  
zjištění a pochopení potřeb prodávajícího, nastínění možností spolupráce
- 2** **Úvodní prohlídka nemovitosti s realitním makléřem**
- 3** **Určení tržní ceny nemovitosti** na základě vypracované analýzy
- 4** **Návrh postupu prodeje nemovitosti - nastavení** prodejní a marketingové strategie
- 5** **Uzavření exkluzivní zprostředkovatelské smlouvy**
- 6** **Shromáždění potřebných dokumentů k prodeji nemovitosti:** list vlastnictví, nabývací titul, projektová dokumentace, evidenční list, kolaudační rozhodnutí, znalecký posudek, PENB, technická inspekce, revizní zpráva, aj.
- 7** **Příprava nemovitosti k prodeji - vyklízení, drobné** stavební úpravy, výmalby, úklid, homestaging, atd.
- 8** **Příprava profesionální prezentace nemovitosti - profesionální** fotky, příp. videoprohlídka, využití dronu, 3D scan nemovitosti, vizualizace, 3D půdorysy, webová prezentace atd. (dle situace).
- 9** **Vyhotovení poutavé prezentace nemovitosti -** k odsouhlasení prodávajícího
- 10** **Realizace marketingu nabídky - mix online i offline marketingu a** inzerce (placené pozice, topování; letáky, vývěsky, lokální inzerce, plachta na nemovitosti; nabídka zájemcům z vlastní databáze, atd.)
- 11** **Organizace prohlídek nemovitosti - fyzické i virtuální** prohlídky, předvýběr vhodných zájemců o prohlídku, koordinace prohlídek, prohlídkové dny, atd.
- 12** **Průběžné informování o stavu prodeje nemovitosti a jednání o** optimální ceně v průběhu prodeje - dle odsouhlasené prodejní strategie, výběr nejvhodnějšího kupujícího a jeho prověření
- 13** **Zajištění kompletního právního servisu -** příprava smluvní dokumentace specializovanou advokátní kancelář
- 14** **Uzavření trojstranné rezervační smlouvy s** vybraným zájemcem a složení rezervační zálohy
- 15** **Odhad tržní ceny nemovitosti -** pro účely úvěrovací banky kupujícího
- 16** **Podpis úschovní smlouvy se zajištěním úschovy** kupní ceny u advokáta
- 17** **Podpis zástavní smlouvy pro financující banku** kupujícího vč. koordinace vkladu zástavní smlouvy na katastr nemovitostí
- 18** **Podpis kupní smlouvy vč. zajištění ověření** podpisů všech účastníků a načerpání kupní ceny do advokátní úschovy
- 19** **Vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí a** následně plynutí 20denní ochranné lhůty pro převod vlastnického práva
- 20** **Provedení vkladu vlastnického práva a výplata** kupní ceny z advokátní úschovy
- 21** **Předání nemovitosti -** vč. podpisu předávacího protokolu s čísly a stavy měřičů jednotlivých médií
- 22** **Poradenství k souvisejícím daňovým** povinnostem

## Poznámka:

Jedná se o zjednodušený průběh procesu prodeje nemovitosti v případě úhrady kupní ceny při využití hypotečního úvěru. Nejsou uvedeny další skutečnosti, které jsou v návaznosti na konkrétní nemovitost potřeba řešit (např. zástavní právo prodávajícího, manželství prodávajících, právní vady nemovitosti – zajištění přístupu, nezkolaudované přístavby, chybný zákres v katastrální mapě, aj.). Naopak v některých případech se vybrané situace neuplatní či jsou řešeny individuálně.