REALITY FINDEO

Naše slovo platí!

**Váš realitní makléř:**

**Ing. Jan Volhejn**
**721 506 107**
**volhejn@findeo.cz**

**Nejdůležitější je umět se odlišit od ostatních nemovitostí a připravit nejlepší nabídku v lokalitě**

# Jak získat z prodeje MAXIMUM

Co je pro ostatní nedosažitelné, je pro mě STANDARDEM

JSME LEADREM NA REALITNÍ MARKETING
A TVŮRCI PROJEKTŮ:

**MODERNIMAKLER.CZ,**
**VIRTUALTOUR360.CZ**
**DEVELOPERSKE-PROJEKTY.COM**

**KVALITNÍ PŘÍPRAVA** + **EFEKTIVNÍ MARKETING** + **PRÁCE SE ZÁJEMCI**

**Profesionální fotografie**
**Video prezentace**
**Virtuální prohlídky**
**Home staging**
**Zpracování prezentace**
**Právní stav nemovitosti**

**Více jak 20 realitních serverů**
**PPC kampaně**
**Kampaně na Facebooku**
**Webové prezentace**
**Zpětné analýzy**

**Práce s bonitní poptávkou**
**Zajištění financování**
**Právní servis**
**Daňové poradenství**
**Zajištění kompletní administrativy**

Přesvědčte se a porovnejte si
námi nabízené služby s
konkurencí

**WWW.FINDEO.CZ**

# JAK PRODAT NEMOVITOST, KROK ZA KROKEM

Takto vidí nemovitost **MAJITEL!**

Takovouto nemovitost vidí **ZÁJEMCE**, když začne jednat o ceně.

Když přijde na prohlídku nemovitosti **ODHADCE BANKY**, tak vidí pro změnu tuto nemovitost.

A když přijde na placení daní, tak **FÚ** vidí úplně něco jiného. Zaplať!

**Máte právo na kvalitu!**

Získejte z prodeje co nejvíce a neplaťte nic, co nemusíte!

# VIDEO PREZENTACE

Našim klientům poskytujeme nadstandardní služby. Mezi ně patří i profesionálně zpracované videoprohlídky nemovitostí.

Každou nemovitost posuzujeme individuálně. Videoprohlídka může být natočena několika způsoby a lze ji přizpůsobit přímo pro konkrétní byt či dům. Ať už zvolíte profesionálně namluvený komentář, Vaše osobní vystupování ve videoprohlídce nebo třeba letecké záběry, vždy bude výstupem skvěle reprezentující videoprohlídka nemovitosti.

Zkušenost našich klientů dokazuje, že jejich inzerce získala po zařazení videoprohlídky větší pozornost a zvýšil se i počet relevantních zájemců o osobní prohlídku nemovitosti.

Videa jsou velice populární na sociálních sítích a pomocí cíleného zaměření na konkrétní skupiny uživatelů jsme schopni oslovit případné zájemce i zde. Proto využíváme i těchto nových prodejních kanálů a prezentujeme video prohlídky nemovitostí i zde, včetně placených reklam.

## Několik zajímavých čísel:

-Na internetu hledá bydlení více jak 90% lidí.

-Průměrný uživatel internetu stráví na stránkách s videem o 88% více času než na stránkách bez videa. Máte tak více času uživatele získat.

-Uživatelé jsou schopni zachytit až 95% informací prezentovaných ve videu. Při čtení textu je to pouze 10%.

-V roce 2019 bude 80% objemu celosvětově spotřebovaných dat připadat právě na video.

**Prodej bytu 2+kk/B, ul. Šumperská, Praha 9 -...**

825 zhlédnutí • před 5 dny

**Prodej bytu 3+kk/L, Praha 9, sídliště Lehovec, OV**

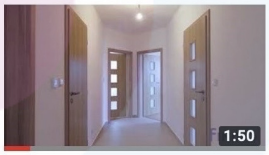
1,1 tis. zhlédnutí • před 1 týdnem

**Prodej novostavby typu Bungalov 4+kk, 125 m2, obe...**

1,1 tis. zhlédnutí • před 1 týdnem

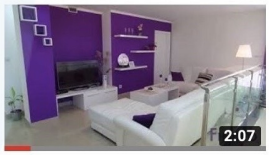
**Prodej ŘRD 4kk, pozemek 240 m2, Úvaly u Prahy**

1,2 tis. zhlédnutí • před 2 týdny




**Prodej novostavby typu Bungalov 4+kk, 125 m2, obe...**

1,2 tis. zhlédnutí • před 3 týdny




**Prodej 6+kk v obci Křenice u Prahy, pozemek 2114m2**

1,2 tis. zhlédnutí • před 1 měsícem

**Seznamte se s Karlem**

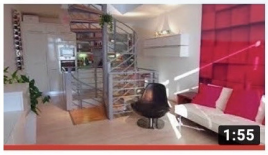
1,3 tis. zhlédnutí • před 1 měsícem

**Prodej bytu 4+kk/lodžie, Praha 5, ul. Fantova**

1,1 tis. zhlédnutí • před 2 měsíci

**Prodej domu Praha 4 Krč, 3+1 a 1+kk, pozemek 469m2**

1,1 tis. zhlédnutí • před 2 měsíci




**Byt 3+kk, Palmovka, Praha 8**

1,1 tis. zhlédnutí • před 2 měsíci

**Slunný byt 3+1 Praha 2 Vinohrady, 4.patro s výtahe...**

1,1 tis. zhlédnutí • před 2 měsíci

**Prodej rodinného domu 3+1 Neratovice, pozemek 321m...**

1,1 tis. zhlédnutí • před 2 měsíci

# HOME STAGING

....investice, která se Vám  hned po prodeji vrátí!

Home staging je obor bytového designu zaměřený na úpravu nemovitostí před prodejem nebo pronájmem.

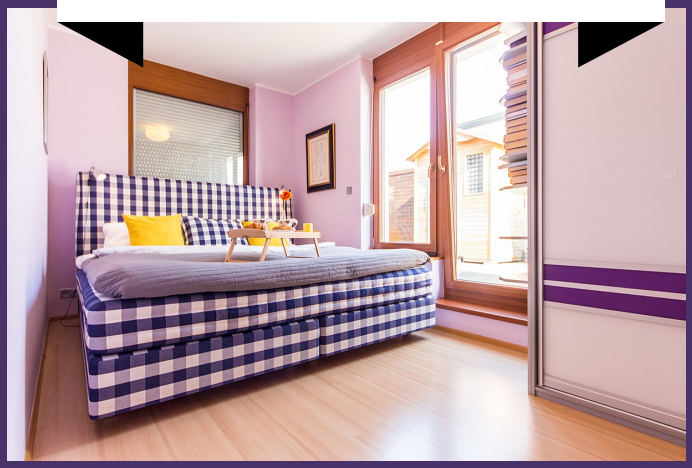
Připravíme Váš domov tak, aby kupujícího zaujal na první pohled (investice do home stagingu je levnější volba než snižování kupní ceny).

Každá nemovitost vyžaduje jiný přístup. Někdy stačí pár drobných úprav, jindy je potřeba to vzít od základů.

Při prodeji nemovitosti už není důležitý Váš vkus, ale představy kupujícího. Je těžké se trefit do estetického cítění všech. Pomocí principů home stagingu uděláme z Vašeho domova produkt na prodej, který osloví co nejširší okruh zájemců.

**Cílem home stagingu není rekonstruovat nebo uklízet.**

## PO STAGINGU



## CORNER TAB

Cílem je vytvořit přitažlivý neutrální interiér, profesionální fotky pro inzerci, odlišit se od přímé konkurence v lokalitě, a ukázat majiteli, jak nemovitost upravovat na prohlídky. Na focení v ceně zapůjčíme všechny potřebné dekorace a doplňky. Práce staging designéra a fotografa zabere cca 2 – 6 hod. podle velikosti nemovitosti.

# Tam, kde fotky nestačí...

Jsme ve 21. století, ve kterém je již samozřejmostí mít vypracovaný půdorys nemovitosti. Každý zájemce o nemovitost chce mít představu o uspořádání místností. V případě nedokončené nemovitosti vytvoříme i vizualizace domu.

V tomto směru používáme ty nemodernější programy na výrobu 2D a 3D půdorysů nemovitosti s možností online náhledu, kde zájemce může měnit pohledy dle svého uvážení.

- 2D a 3D plánky
- vizualizace
- interaktivní půdorysy

**3D půdorys**
půdorys vyroben v programu Roomsketcher

# VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKY 360

## Jako 1. realitní kancelář v ČR vytváříme vlastní virtuální prohlídky NEMOVITOSTÍ

Využíváme těch nejmodernějších technologií a marketingových možností. Díky virtuální realitě si mohou zájemci celou nemovitost i její okolí prohlédnout tak, jak vypadá ve skutečnosti - jako by byli přímo v ní. Snižuje se tím počet klasických prohlídek, kdy zájemci na místě zjistí, že jim nemovitost nevyhovuje dispozičně, případně z jiného důvodu

**Více na: VIRTUALTOUR360.CZ**

# Vlastní webová prezentace

## Máme pro Vás zaregistrováno více jak 50 realitních domén

### O domu

**Moderní bydlení v úžasně klidné lokalitě s přírodou za zády a přitom pouhých 15 minut autem od kraje Prahy ?**

Právě tyto požadavky splňuje novostavba řadového rodinného domu s bytovou jednotkou 4+kk o výměře 113,3 m2, kolaudovaná v roce 2009. Nemovitost se nachází se ve vyhledávané lokalitě Palouček. Orientace domu je na jihozápad, což zaručuje maximum prosvětlení celého domu.

V celém domě jsou kvalitní laminátové plovoucí podlahy a luxusní keramické obklady, plastová okna s dvojskly a venkovními žaluziemi na el. pohon, které působí nejen jako designérský prvek, ale výborně odstíní prostory před sluncem a zároveň je i hlukovou izolací. Moderní kuchyňská linka je vybavena kompletními spotřebiči (indukční deska, digestoř, horkovzdušná trouba, myčka a lednice s mrazákem). V horní koupelně je k dispozici sprcha, umyvadlo a WC, ve spodní koupelně se nachází velká vana, bidet, WC a umyvadlo. Vytápění domu je řešeno podlahovým topením napojeným na plynový kondenzační kotel Buderus, který zároveň zajišťuje ohřev vody. V obývacím pokoji je připraven komín na případné vybudování krbových kamen. Na bezpečnost domu zde dohlíží všude přítomný alarm s možností napojení na pult centrální ochrany nebo na mobilní telefon.

Na zahradě je kromě krásně vzrostlé vegetace s dostatkem vzrostlých okrasných keřů a rostlin, k dispozici zahradní domek na nářadí. K dispozici je vyhrazené parkovací stání pro 2 automobily. Dům má velice výhodnou polohu, poněvadž se nachází na konci slepé ulice, která zajišťuje dostatek klidu, soukromí.

### Dispozice

**Obytná zóna –** hlavním vchodem vejdeme do zádveří s odkládacím prostorem a skříní. Poté vcházíme do slunného obývacího pokoje s kuchyňským koutem a přímým vstupem na terasu. Dále se zde nachází ložnice a koupelna se sprcou a wc.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Obývací pokoj + kuchyňský kout | 35,72 m2 | Koupelna s WC | 2,11 m2 |
| Ložnice | 10 m2 | Terasa | 10 m2 |
| Předsíň | 6,59 m2 | | |

**Klidová zóna–** po schodišti se dostáváme do chodby, ze které vstupujeme do dvou ložnic a komory s úložnými prostory. Z každé z ložnic se dostaneme francouzskými dveřmi pohodlně na terasu a zahradu. Dále je zde pro majitele domu k dispozici velice prostorná koupelna s wc.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ložnice | 15,70 m2 | Koupelna s WC | 5,98 m2 |
| Ložnice | 28,97 m2 | Komora | 2,11 m2 |
| Chodba | 7,61 m2 | | |

### O lokalitě

V pochozí vzdálenosti se nachází MŠ a ZŠ, obchodní centrum, pošta, lékárna, restaurace, tenisové kurty, koupaliště, multifunkční sportoviště Eden. V širším okolí nalezneme např. OBI, nákupní centrum, Lidl, Kaufland a nebo anglickou školku. V centru Berouna, které je vzdáleno necelé 2 km se nachází veškerá další občanská vybavenost jako např. zdravotní zařízení Medicentrum, vyhlášené rehabilitační centrum, aquapark Laguna, velké množství obchodů atd... Beroun také poskytuje velké množství středních škol např. Gymnázium, Obchodní akademii, Střední pedagogickou školu, Manažerskou akademii, Střední školu cestovního ruchu, Střední zdravotnickou školu.

Beroun je obklopen krásnou, všudy přítomnou přírodou se spoustou cyklostezek, turistických tras, nalezneme zde i golfové hřiště nebo zajímavá historická i kulturních místa nabízející aktivní i relaxační využití volného času dle potřeb každého.

Nájezd na D5 po které se dostaneme do Prahy během 20 minut je vzdálen 1 km. Zastávka BUS s pravidelným spojením na Prahu – Nové Butovice nebo Zličín se nachází pouhých 300 m od domu.

**www.ukazkadomu.cz**

SREALITY.CZ Seznam.cz

reality iDNES.cz

REALITYMIX.CZ

hyperreality

hyperinzerce

ANNONCE
vše má svou cenu a příběh

RealHit.cz

Realitní Server Praha

UlovDomov.cz

zdroj.cz

eReality.cz

Nemovitosti

nebytové prostory
www.nebytoveprostory.cz

REALITNÍ SERVER BYTYvPRAZE.CZ

raz dva tři www.reality123.cz

JihočeskéNemovitosti.cz
REALITNÍ PORTÁL

portalymest.cz

TOP REALITY
REALITNÍ SERVER

AVÍZO.cz

DomyBytyPozemky.cz

Byty.cz
byty, domy, pozemky

WEBREAL group

expacts.cz

NEJLEVNĚJŠÍ REALITKA®

WikiReality.cz
reality ze všech stran

Reality nabidka.cz

Bazar.cz

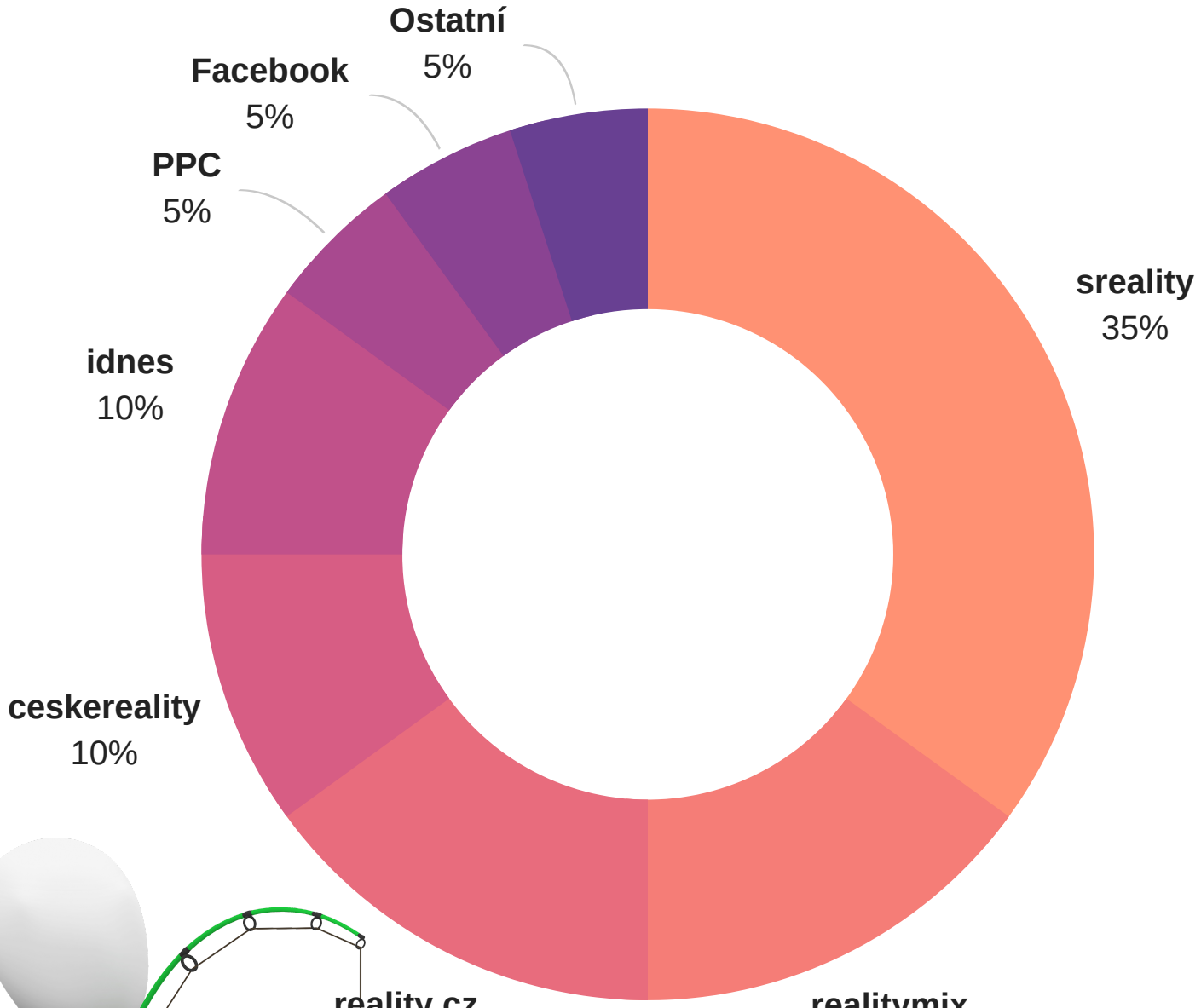
Realitymat.cz
Reality: tipy, akce a tipy

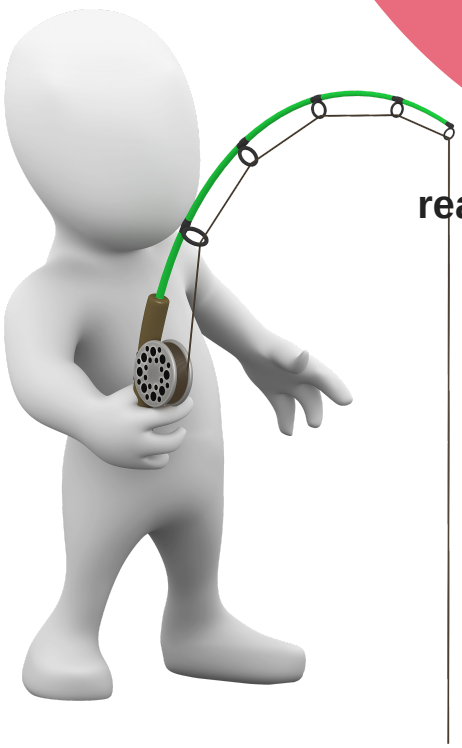
Pozemky.cz

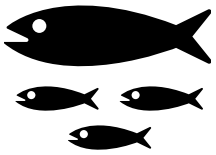
BYDLENÍ.CZ

# GRAF POPTÁVKY

## Jak velký trh oslovíte Vy?





Běžný rybář chytá s prutem,

**ale se mnou můžete být rybář se sítí!**

# STÁLE NEKONČÍME...

## PROFESIONÁLNÍ FOTOGRAFIE

Fotografie jsou základem úspěšného prodeje, proto ke  každé nabídce zpracovávám fotografie v profesionální kvalitě

## REKLAMA NA SOC. SÍTÍCH

Nemovitosti pravidelně inzeruji i na sociálních sítích včetně organického sdílení

## VLASTNÍ WEB NEMOVITOSTI

U nemovitostí, které potřebují individuální prezentaci vytvářím vlastní webové stránky

## INTERNET MARKETING

Kromě klasické inzerce na více jak 20-ti realitních serverech využívám i reklamní nástroje jako jsou sklik, google adWords

## PRAVIDELNÉ TOPOVÁNÍ

Každou nabídku nemovitosti pravidelně na všech serverech aktualizuji a topuji a tím jí dostávám opět na přední pozice.

## PENB

Dle zákona musí každý majitel nemovitosti při prodeji předložit průkaz energetické náročnosti budovy. Za předložené informace klient ručí po dobu 5-ti let.

## DOTACE

U starších nemovitostí, které vyžadují rekonstrukci, jsem schopen zajistit  dotace a tím zvýšit prodejnost nemovitosti

## ČASOPIS

Vydáváme vlastní realitní časopis

- **Uhrazení zákonných poplatků**
- **Zajištění potřebných LV**
- **Advokátní úschova kupní ceny**
- **Vypracování daňového přiznání**
- **Zajištění ceny směrné nebo odhadu**
- **Předání nemovitosti**
- **Kompletní právní servis**
- **Prodejní plachta na nemovitosti**
- **Databáze poptávajích klientů**
- **Hypoteční servis**

# ZÍSKEJTE NÁSKOK

Jako jediní na trhu vytvoříme ke každé nabídce VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKU nemovitosti

**www.virtualtour360.cz**

## Makléři Vám tvdí, že PENB nepotřebujete?

# Vše o PENB

## Průkaz energetické náročnosti budov

**Kdo je povinen podle zákona k prodávané nemovitosti zajistit PENB a v jaký moment?**

Průkaz nebo jeho ověřenou kopii vlastník či SVJ předloží možnému kupujícímu budovy nebo její ucelené části, a to před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části. Samotné předání průkazu pak proběhne nejpozději při podpisu kupní smlouvy, kdy je průkaz předán kupujícímu.

**Bude postihován majitel nemovitosti, který nezajistí PENB při veřejné nabídce nemovitosti k prodeji jako samoprodejce?**

Každý případ je posuzován individuálně, ale pokud u něj kontrolou bude zjištěno jasné porušení zákona, bude SEI vyžadovat nápravu tam, kde je to možné, popř. bude ukládat pokuty. Předpokládám však, že těchto případů bude málo. V případě inzerce v reklamních a informačních materiálech se zaměříme spíše na realitní kanceláře. Dále se budeme podílet na informovanosti kupujících či pronajímajících o výhodách PENB tak, aby sami tento průkaz vyžadovali bez ohledu na způsob prodeje (samoprodejci vs. realitní kanceláře).

**Jak bude postihován realitní trh kontrolami v rámci zprostředkovatelů prodeje nemovitostí k prodeji či pronájmu jako ucelené budovy od 1. 7. 2015, pokud neoznačí nemovitost energetickou třídou a hodnotou vypočtenou z PENB?**

V tomto směru novela zákona není benevolentní k realitním kancelářím, jako tomu bylo dosud. Pokud při inzerci prodeje či pronájmu nemovitosti přes realitní kancelář nebude uvedena třída energetické náročnosti dané nemovitosti, realitní kancelář může dostat pokutu až do výše 100.000 Kč.

**Bude od 1. 7. 2015 odpovědným vlastníkem bytového domu za zpracování PENB majitel bytu nebo bytového domu pod pokutou?**

Povinnost mít zpracovaný průkaz má vždy majitel bytového domu nebo SVJ.

**Lze uvažovat o tom, že inzerce nejhorší energetické třídy dává SEI najevo inzerent, že PENB zákonitě nemá, protože neuvádí u této třídy vypočítanou hodnotu?**

Ano, i takto by se dalo uvažovat. Avšak je třeba si údaje dát do spojitosti s prodávanou nemovitostí. Pokud například u novostavby bude uvedena nejhorší energetická třída, něco asi není v pořádku. Na druhou stranu, je spousta nemovitostí, u kterých není průkaz zpracován právě z toho důvodu, že je jasné, že spadá do nejhorší klasifikační třídy.

## Výňatek ze zákona 406/2000 sb

§ 7a
(1) Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek je povinen

a) opatřit si průkaz energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov,
b) opatřit si průkaz u budovy užívané orgánem veřejné moci od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m2 a od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m2,
c) oznámit ministerstvu zpracování průkazu osobou podle odstavce 4 písm. a) bodu 2 a předložit ministerstvu kopii oprávnění osoby pro vykonávání této činnosti podle právního předpisu jiného členského státu Unie,
d) u budovy užívané orgánem veřejné moci v případě, že pro ni nastala povinnost opatřit si průkaz podle odstavce 1 písm. a) až c), umístit průkaz v budově podle prováděcího právního předpisu,
e) předkládat na vyžádání průkazy ministerstvu nebo Státní energetické inspekci.

(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) opatřit si průkaz
1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. při pronájmu budovy,
3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

b) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii
1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,
2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,

c) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii
1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

d) zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu v informačních a reklamních materiálech při
1. prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy,

e) v případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.

# Ing. Jan Volhejn

721 506 107

volhejn@findeo.cz

Sledujte nás:

#findeoreality

V realitách pracuji od roku 2007

Nejcennější odměnou jsou pro mne doporučení spokojených klientů

NEMOVITOSTI NENABÍZÍM PRODÁVÁM JE