

Investice do zemědělských pozemků – důležité aspekty

- Zájmové oblasti – zemědělsky významné z hlediska klimatu, bonity, tradice – střední Čechy, střední a jižní Morava – typické okresy Olomouc, Prostějov, Vyškov, Brno – venkov, Hodonín ...
- Nezajímavá Vysočina, Krkonoše apod.

Výběr pozemků do trvalého vlastnictví:

- nezbytná znalost území, prostředí, návazností, dopravní dostupnosti, okolních pozemků, nezbytnost osobního výběru ...
- nezbytná součinnost s pachtýřem
- riziko koupě vadného pozemku

Další důležité aspekty pro investování v rámci DIZP (dlouhodobá investice do zemědělských pozemků):

- K dispozici je znalost místně orientovaného makléře
- Makléř se zavazuje nám vyplácet určité procento (10 %) z investované částky. Je jeho zájmem, aby to nebylo příliš mnoho – pokud by nám nabídnul pozemek drahý, částka, kterou by nám tak vyplácel, by byla vysoká – to by bylo proti jeho zájmům. Makléř ve svém zájmu vyjedná cenu takovou, aby ji prodávající akceptoval a aby byla výhodná pro kupujícího (a pro makléře – mají společný zájem.).
- Makléř se zavazuje nám poskytnout službu při odprodeji pozemku (pozemků) po skončení 5 – ti leté lhůty. Z nadvýnosu (rozdílu mezi 150 % původně investované částky a skutečně dosažené prodejní ceny) investor získává 80 % a makléř 20 %. Je zájmem makléře, aby rozdíl mezi nákupní cenou a prodejní cenou byl co největší – jeho odměna je tak vyšší. Prodejní cenu v budoucnosti nelze ovlivnit, makléř může ovlivnit dnešní cenu nákupu (aby byla co nejmenší).
- Makléř se zavazuje, že v případě, že by ceny pozemků byly po skončení 5 – ti leté lhůty nižší než 150 % původně investované částky, odkoupí je od nás za 150 % původně investované částky (50 % vyplatil po 10 % v průběhu 5 let a investorovi zaplatí investovaných 100 %). Makléř má zájem, aby pozemky byly kvalitní – perspektivní, protože se může stát, že je bude muset odkoupit.

Další aspekty DIZP:

- Vázací doba 5 let a jak se z ní vyvázat v případě potřeby
- Situace na trhu za 5 let
- Možnost ideálního spoluvlastnictví
- Daně – aktuální a v budoucnu
- Pachtovní vztah