

INFORMACE PRO INVESTORA – ZÁJEMCE O INVESTOVÁNÍ DO INVESTIČNÍCH ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Informace o poskytované službě:

V této informaci jsou informace určené pro zájemce o investování do nemovitostí – neprofesionální investory potřebné pro získání základního přehledu o investování a investičních příležitostech. Tento dokument není vyčerpávajícím materiálem a nepředstavuje úplnou informaci a pro zájemce o investování je nezbytné doplnit ji o poznatky uvedené v literatuře, na internetu apod. Investor má právo vyžádat si jakékoliv další, které považuje za vhodné nebo potřebné, od obchodníka (zprostředkovatele, makléře). Investice do nemovitostí má některé specifické vlastnosti a tento materiál nepředstavuje vyčerpávající informaci.

1. Základní principy investování: U všech investic jsou obvykle sledovány především tyto cíle: výnos, bezpečnost a likvidita pro určitý objem finančních prostředků. Protože je obvykle nemožné dosáhnout současně splnění všech požadavků, je věcí investora, aby zvolil pro něho vhodný kompromis. Výnos – má za úkol vykompenzovat inflaci a navíc dosáhnout reálného zisku. Likvidita – schopnost investice proměnit se zpět na hotové finanční prostředky, jakmile je investor potřebuje. Bezpečnost – neexistuje žádná investice s úplnou bezpečností, u každé investice se uplatňují investiční rizika. U investic do nemovitostí přistupuje jako významný (často rozhodující) požadavek zachování hodnoty investice (zejména v inflačním ekonomickém prostředí) a likvidita.

2. Rizika investování:

- Nepředvídatelnost trhu s nemovitostmi – trh se vyvíjí a není jistota, že se bude vyvíjet žádoucím směrem.
- Riziko nákupu nevhodného pozemků (nevhodných pozemků): Každý pozemek je jedinečný, má své vlastnosti z hlediska jeho hospodářského využití (bonity apod.), možnosti získání zemědělských dotací – důležité pro pachtýře i z hlediska investora-očekávaný a skutečný nárůst (nebo případný pokles) hodnoty pozemku, možnost získání vyššího (nebo nižšího) pachtovného, možnost odprodeje předem známému zájemci nebo možnost (snadného nebo nesnadného) prodeje na trhu. Je věcí investora, aby zvážil volbu každého nakupovaného pozemku z hlediska jeho umístění, využitelnosti, možnosti pachtu, předpokládanou dobu držby, předpoklad jeho budoucího prodeje nebo trvalé držby. Má možnost, aby využil služeb osob, které jsou se situací v regionu dobře obeznámeny (realitní makléř apod.).
- Riziko změny podmínek v zájmové oblasti: makroekonomické, politické změny, změny ve způsobu využití území, změny v naléhavosti požadavku na zemědělskou produkci (potravinovou soběstačnost apod.)
- Změna podmínek týkající se konkrétní nemovitosti: každý pozemek může být ovlivněn změnami, které se dotknou sousedních pozemků (změny ve způsobu využití – jiný způsob zemědělského obhospodařování, změna v k využití v oblasti obnovitelných zdrojů (fotovoltaika apod.), změna v územním plánu a přiblížení jiných než zemědělských způsobů využití území aj.
- Změny-poškození konkrétního pozemku chybami v jeho využití – kontaminace hnojivy, jinými nebezpečnými látkami apod.
- Riziko nedodržení smluvních závazků protistranou: protistrana (prodávající, realitní makléř, protistrana ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, budoucí kupující aj.) může nedodržet své závazky: prodávající zamlčí vady pozemku, realitní makléř nesplní své povinnosti při zpracování nákupu a později odprodeje pozemku, protistrana ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní nevyplatí dohodnutý minimální zajištěný výnos nebo nebude moci (schopna) dodržet svůj závazek odkoupit pozemek (pozemky) za stanovenou cenu nebo nebude moci (schopna) zpracovat odprodej pozemku (pozemků) na trhu aj.
- Riziko komplikace pachtovního vztahu: investor obvykle vstupuje do vlastnického stavu k pozemku s existující nájemní (pachtovní) smlouvou. Má možnost smluvní vztah akceptovat nebo jej modifikovat. Mohou nastat komplikace-pachtýř neodvede pachtovné, jak bylo dohodnuto, poškodí pozemek (přehnojením apod.), neobdělává ho apod.
- Riziko inflační – inflace je mimořádně vysoká a výnos dosahovaný držbou zemědělských pozemků ji nelze vykompenzovat.
- Riziko davu: investování do pozemků podléhá náladám na trhu, který ovlivňuje převládající nabídku nebo poptávku. Je možné, že se investor dostane do pozice, ve které nebude možné uspokojit jeho poptávku po nákupu nebo možnost odprodat.

- Uvedený výčet je orientační a v žádném případě ho nelze považovat za vyčerpávající. Je možné, že se v jednotlivém případě investice do nemovitosti projeví i jiná rizika.
- 3. Podíl investičních nemovitostí v investičním portfoliu:** obvyklý podíl činí 5 – 85 % investičního portfolia (nejméně je kolem 1/3 portfolia apod). Zkušenosti ukazují, že je možný (smysluplný) nižší i vyšší podíl nemovitostí na celkovém investičním majetku investora. Je věcí investora, aby zvážil, jaký podíl do svého portfolia zvolí. Podíl nemovitostí se v průběhu investičního života investora vyvíjí.
 - 4. Informace o nákladech a výnosech investování:** Vedle pořizovací ceny vstupují do nákladů na pořízení investice i mnohé další položky: daň z nemovitých věcí (podle platných předpisů), daň z příjmu, provize realitnímu makléři, provize jiným osobám, honorář znalci apod. Výnosy: zejména pacht (nájem sjednaný mezi pachtýřem (nájemcem – zemědělcem) a vlastníkem – investorem).
 - 5. Daně:** Je věcí investora, aby odvedl řádně stanovené daně a poplatky: daň z nemovitosti, daň z příjmu (osvobození, pokud držba trvala minimálně 10 let) aj. Je možné, že v průběhu držby nemovitosti dojde k změnám daňových podmínek. Je právem poplatníka, aby využil dostupných legálních možností poskytovaných předpisy pro snížení daňové povinnosti.
 - 6. Informace o odměňování obchodníka:** Obchodník je odměňován obvykle provizí od svého obchodního partnera nebo jiným způsobem. Je jeho věcí, aby splnil své daňové a jiné povinnosti.
 - 7. Informace o možném střetu zájmů:** Je možné, že mezi zájmy obchodníka a investora nastane (nastanou) situace, ve kterých může nastat střet jejich zájmů (zájem o stejnou nemovitost apod.). Je věcí obou, aby přiměřeným způsobem chránili své zájmy.
 - 8. Zdroje informací:** Za základní zdroje informací jsou považovány literatura i internet podle potřeby doplněné informacemi od obchodníka nebo od pracovníků obchodníka. Klient má právo vyžádat si (i opakovaně v případě potřeby) další informace, které považuje za potřebné. Je věcí investora, aby si opatřil dost informací předtím, než poukáže finanční prostředky určené k investování a má se za to, že je považoval za dostatečné a že dostatečně porozuměl poskytnutým informacím, když poukázal finanční prostředky.
 - 9.** Investor má právo na poskytnutí služeb obchodního zprostředkovatele přiměřeně svým přáním a potřebám, je jeho věcí, aby své požadavky vyjádřil srozumitelně. Má také právo na poskytnutí i následných služeb (poskytnutí služeb v průběhu investice nebo při jejím odprodeji). Nemá však právo na kompenzaci v případě poklesu hodnoty jeho investice nebo v případě malých dosažených výnosů. Má právo si stěžovat v případech, že byla porušena jeho práva (nikoliv v případě nízkých výnosů nebo poklesu hodnoty investice).
 - 10. Stížnosti:** V případě, že je zákazník přesvědčen, že byl na svých právech ukrácen ze strany obchodníka, doporučuje se zásadně, aby se obrátil na něho a s ním věc konzultoval a vyžádal si jeho součinnost. Pokud to považuje za nezbytné, může se se stížností obrátit na Českou obchodní inspekci, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, telefon : 296 366 360, která vykonává dohled v oblasti obchodních vztahů. V případě, že si chce stěžovat na obchodníka, doporučuje se, aby se v první řadě obrátil přímo na něho a věc spolu vyjasnili. Dále se klient může obrátit na obchodníka, u kterého realizoval svoji investici.
 - 11. Obchodní podmínky (disclaimer):**

Obchodní službu poskytuje společnost Investice s ambicemi s.r.o., IČ 14239906 se sídlem Litoměřická 509/35, Praha 9. Společnost může pověřit plněním svého úkolu jinou způsobilou (právníckou nebo fyzickou) osobu. Uvedené osoby mohou pověřit některými úkoly v rámci obchodních činností jiné (zejména fyzické) osoby – zaměstnance. Jde o službu prospektační (marketingovou). Osoby poskytující služby neposkytují službu realitního zprostředkování podle Zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. při investování do nemovitostí. Přebírají informace o produktech a službách smluvních partnerů přímo od nich nebo z veřejně dostupných zdrojů. Společnosti se zaměřují pouze na poskytování informací a nenesou odpovědnost za investiční rozhodování a rozhodnutí investorů, nevstupují do smluvních vztahů mezi investory a realitní společností a pouze skontaktují s kompetentními pracovníky realitní společnosti, kteří zprocesují realizaci investice investory. Partnerská realitní společnost poskytuje realitní službu podle zákona 39/2020 Sb. (zákon o realitním zprostředkování).

Každá realitní věc je jedinečná a není záruka, že vždy bude příležitost k investování zvoleného typu.

Místo pro elektronické potvrzení seznámení s Informacemi pro investora
do nemovitostí: [ZDE](#) – odkaz je bezpečný! (CTRL + klik)