

Jak elegantně je u zemědělských pozemků vyřešen možný střet zájmů

Jak jsem vysvětlil při jiné příležitosti, je investice do zemědělských pozemků velmi smysluplnou možností. Investičních pozemků nikdy nebyl dostatek, ale já pro své investory pozemky (zatím) mám v potřebném množství. Sláva!

Investování do pozemků realizuji nejčastěji formou DIZP (dlouhodobá investice do zemědělských pozemků), která je skutečnou investicí do pozemku (pozemků) zapsaných na jméno investora v katastru nemovitostí. Žádné retailové fondy, žádné fondy kvalifikovaných investorů, které považuji za nevhodné! Pozemek drží ve svém vlastnictví po celou dobu (nejčastěji 5 let), pak prodá, výnos investice už má na svém účtu, investované prostředky se mu vrátí (případně s dodatečným ziskem) hned po prodeji. Hezké!

Investovat lze i jinak než s využitím DIZP – koupi pozemku do trvalého držení. Zde se setkáváme (tak jako u všech investic do nemovitostí) se střetem zájmů. Makléř, který se dostane ke skutečně dobrému pozemku, ho zpravidla nedá klientovi, ale koupí ho pro sebe. Na klienty zbydou jen přebrané pozemky. Honorář se stanoví jako určité procento z kupní ceny, makléř tedy má zájem, aby cena byla co nejvyšší ...

To neplatí pro DIZP! I zde makléř opatří klientům zemědělské pozemky, ale ví, že z nich musí investorům vyplácet minimální zaručený výnos (aktuálně 10 % ročně – zajištěno smluvně na celou dobu) a také, že po skončení doby 5 let DIZP musí zajistit odprodej. Pokud by kupní cena byla vysoká, musel by vyplácet výnos vysoký – odpovídající vstupní ceně. Pak by těžko po skončení DIZP hledal kupujícího, nebo by musel pozemek (za vysokou cenu) odkoupit sám! V případě DIZP jsou zájmy investora a makléře ve shodě – makléř má zájem, aby vstupní cena byla co nejnižší, neboť tak vyplácí dohodnuté procento z nižší částky. Při prodeji hledá kupujícího s nejvyšší nabídkou, neboť má zájem, aby realizoval co nejvyšší dodatečný zisk, o který se dělí s klientem. Je patrné, že u DIZP jsou zájmy klienta a makléře ve shodě.

Ing. Viktor Harnach, viktor@harnach.cz, 603 470 413,

Autor má k dispozici **FINANČNÍ KOUZLO**, které představuje originální spojení dvou osvědčených investičních nástrojů – ovšem v neobvyklém uspořádání. 2 investice, které poskytují trojí výnos! Další informace je k dispozici na <https://www.to-nevymyslis.cz/> .

Další info: <https://www.harnach.cz/>, <https://www.investicnipozemky.eu/> , <https://www.zlatosambicemi.cz/>