

Rozdělení pozemků může zvýšit obchodní potenciál nemovitosti?

<https://www.adol.cz/blog-rozdeleni-pozemku-muze-zvysit-obchodni-potencial-nemovitosti/>

Že je možné pomocí rozdělení pozemků zvýšit cenu nemovitosti, si lidé často neuvědomují. Přitom je to velice zajímavá varianta, která nevyžaduje žádné velké investice. Jen mít ten nápad! A já bych vám rád dnes ukázal jeden případ, kdy jsem pomocí dělení pozemků udělal výjimečný obchod, ze zdánlivě nezajímavé příležitosti. Také se podíváme blíže na to, jak takové rozdělení pozemků udělat prakticky.

Na téma dělení pozemků mě přivedl rozhovor, který jsem nedávno natáčel s Martinem Fördösem (Jak investuje realitní makléř Martin Fördös). Řešili jsme, jak může být někdy zajímavé rozdělit větší a drahou nemovitost na méně dílčích částí. Jednou z výhod tohoto řešení je nižší cena, která může přilákat více zájemců. Při prohlídce nemovitosti pak často klient usoudí, že dává smysl koupit vše jako celek. Ale pokud ne, pak se spíše najdou 2 kupci na rozdělené části a celková cena z prodeje může být i vyšší.

Rozdělit se samozřejmě nemusí jen pozemky. Jak Martin, tak já jsme řešili situaci, kdy bylo zajímavé oddělit od rodinného domu přilehlé pozemky, které dávaly smysl jako oddělená investice. V mém případě to dopadlo tak, že.... ale pojďme na příběh.

Rodinný dům s pozemky

Už je tomu pár let, co mě oslovil realitní makléř se zajímavým obchodním případem. Vše začalo slovy: "To musíš vidět. Zajímavá nemovitost. Hodnota asi 2,2 mil. a dluhy asi 1,8 mil., ale jsou u toho zajímavé pozemky." Dovedete si asi představit, jak jsem skákal radostí. Nicméně jsem se na nemovitost zajel podívat. Jednalo se o rodinný dům v malinké vesničce u Holic. Zrekonstruovaný domek stál na konci cesty, jako poslední v řadě. Za ním byl les, ale mezi domem a lesem byla veliká zahrada o výměře cca 4.500 m².



Na autentickém obrázku vidíte zachycenou situaci v době před investicí, kde jsem posílal právníkovi představu o rozdělení pozemků. Na další fotografii vidíte zahradu s polorozpadlými stavbami, které na pozemku byly dokonce zakresleny.



Situace vypadala dobře. Pozemky sousedily s komunikací a byly hezky položeny u lesa s výhledem do kraje. Holice a hlavní tah Hradec Králové - Svitavy byly vzdáleny cca 3 km. Rozhodl jsem se, že se do investice pustíme.

Výkup zadlužené nemovitosti

V květnu jsme ověřili výši dluhů, které na nemovitosti vázly a počátkem června jsme je vyplatili a nemovitost odkoupili. Dluhy skutečně dosahovaly téměř 1,8 mil. Kč a když připočítáme daň z převodu nemovitosti 4% při nákupu i při prodeji, s velkým ziskem jsem nepočítal. Poznámka: započítávám daň 2x, protože mojí podmínkou vždy byla i úhrada daně za prodávajícího, který byl povinen daň uhradit. Věděl jsem, že jako "ručitel" zaplacení této daně, bych si při nezaplacení mohl zadělat na problémy. (Dnes je povinnost zaplacení daně z nabytí již zcela na kupujícím.)

Ještě v červnu jsme se obrátili s žádostí na stavební úřad, zda nám povolí rozdělení pozemků. Po jejich souhlasu jsme nechali pozemky zaměřit a vypracovat Geometrický plán. V dokumentech jsem dohledal, že již na konci července byly pozemky zaneseny do map.



Kuriozní prodej pozemků

Požádal jsem makléře, aby mi pomohl s cenotvorbou. Neměl jsem ponětí, jakou cenu si mohu za pozemky říci. Rozdělením pozemků vznikly 2 parcely o výměrách 1.572 m² a 1.615 m². Dohodli jsme se, že cenu zvýšíme o cca 20-30% a vyzkoušíme trh. Za 3 dny mi volal na můj telefon neznámý člověk, že by ode mne rád pozemky koupil.

Co je na tom kuriózního? Ptal se mě na cenu a já koktal do telefonu, že jsem ještě inzeráty přesně neviděl. A prý: “Kolik by stály oba pozemky dohromady”. Zkrátím to. Inzeráty makléř vůbec nestihl zveřejnit. Shodou náhod se místní podnikatel, jehož dům byl v sousedství pozemků dozvěděl, že jsem nemovitosti koupil. Našel si nového vlastníka na Katastru nemovitostí a poté na Googlu hledal, až se po asi 5ti pokusech spojil se mnou.

Po krátké schůzce jsme se dohodli. Zájemce získal slevu asi 15% a to z důvodu koupě obou pozemků za hotové. Prodejní cena byla 1.250.000,- Kč a smlouvy se podepisovaly v srpnu. I po odečtení provize makléře a daní si dovedete spočítat, že tam zbyl velice zajímavý zisk. Přitom se původní investice zdála naprosto nesmyslná. Rodinný dům se prodal až na jaře za částku 2.200.000,- Kč.

Jak na rozdělení pozemků

Ze všeho nejdříve je nutné se zamyslet, zda vůbec dělení pozemků dává logický nebo obchodní smysl. Mířím zejména k otázce velikosti a tvaru nově plánovaných pozemků, zajištění přístupů, dosah sítí, orientace v terénu atd.

Pokud dělení smysl dává, je nejrozměšší navštívít s nákresem situace stavební úřad. Do katastrální mapy, i třeba jen vytisknuté z internetu, barevně naznačíte požadované dělení a požádáte stavební úřad o vyjádření. (V některých případech může úřad požadovat územní rozhodnutí, které je komplikovanější a jde o zdouhavější proces.)

V případě, že souhlas s dělením pozemků získáte, je dalším krokem vypracování Geometrického plánu, které musí provést autorizovaný geodet. Existující geometrický plán a přesné zaměření v terénu, včetně vyznačení hraničních bodů, je podmínkou pro rozdělení pozemků.

Zápis do katastru nemovitostí

V době kdy se stal tento případ, byl podmínkou zápisu geometrického plánu do Katastru nemovitostí také vklad jiné smlouvy - např. kupní. Tedy v případě prodeje se do Kupní smlouvy uvádělo nebo spíš stále uvádí, že se prodává parcela číslo... o velikosti...., která vznikla na základě GP (geometrický plán), číslo jednací XYZ, vydaného dne... atd. Geometrický plán byl jako příloha součástí návrhu na vklad a při provedení zápisu došlo v katastru na faktické rozdělení.

Od 1.1.2018 došlo díky nabytí účinnosti novely Stavebního zákona v tomto směru k příjemné změně. Na základě úpravy specifikace pozemků v §2, odst. a) Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., je nyní možné provést zápis do Katastru nemovitostí jen na základě souhlasu stavebního úřadu. Lze tedy rozdělení pozemků provést nezávisle na převodu nemovitosti.

Náklady na dělení pozemků

Co se týká nákladů na dělení pozemků, nejedná se o velikou investici. Geometrický plán pořídíte v průměru od 3 do 7 tis. Kč a pak také musíte počítat s kolkem 1.000,- Kč za návrh na vklad do Katastru nemovitostí. Časově je nutné počítat s několika týdny nebo raději s 2-3 měsíci na vyřízení celé záležitosti až po zápis do Katastru.

Závěr

Rozdělení pozemků na menší lze řešit případně až poté, když nenajdete zájemce o celek jako takový. Vždy je ale dobré přemýšlet o investici z různých úhlů pohledu. Někdy to skutečně může být "nápad za milión"!