

Jak výhodně financovat koupi pozemku

| | |
|--|----|
| FREE PACK | 3 |
| Poznámky z jednání | 4 |
| Principy fungování hypotéky, které musíte vědět..... | 5 |
| Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelen..... | 9 |
| Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví! | 12 |
| Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky | 18 |
| Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne..... | 22 |
| Přístup z veřejné komunikace | 24 |
| Ne na každém pozemku se smí stavět dům | 27 |
| BRONZE PACK | 28 |
| SILVER PACK..... | 29 |



FREE PACK

Uvažujete o tom, že si necháte poradit ohledně financování koupě pozemku od finančního poradce? Pak určitě přijďte do Callida a překvapí Vás řada výhod:

- Poradci pouze s vysokoškolským vzděláním v oblasti ekonomie a právních vztahů k nemovitostem.
- Každý z poradců se podílel na úspěchu 100 až 350 klientů před Vámi.

A co tedy vlastně získáte?

- Výběr z 10 bank a 5 stavebních spořitelen na jednom místě.
- Výpočet RPSN ke každé variantě financování.
- Výhodné podmínky hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny po celou dobu jejího trvání díky refinancování.
- Zajištění bankovního odhadu ceny nemovitosti.
- Dozvíte, jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky.
- Navíc kvalitnější poradenství díky našim zkušenostem z oboru realit a financování developerských projektů.

Vyberte si Callido FREE Pack a získáte bezplatné poradenství od profesionálů. Zaplatí ho naše provize z hypoték a stavebního spoření.

Ing. Tomáš Prčík

Tomáš Prčík

Gsm: 775 70 60 10

e-mail: tomas@callido.cz

URL: www.callido.cz



Poznámky z jednání

Poznámky z jednání

Další potřebné kroky:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



Principy fungování hypotéky, které musíte vědět

Hypotéka je založená na principu úrokových fixací

Klient si musí zvolit fixaci úrokové sazby při žádosti o hypotéku a vždy před koncem stávající fixace sazby. Prakticky věc funguje tak, že přibližně 1 až 2 měsíce před koncem stávající fixace sazby zašle banka klientovi dopis s nabídkou úrokových sazeb pro jednotlivé fixace pro další splácení. Pokud klient na dopis nereaguje, nastaví mu banka stejnou fixaci sazby, jakou měl doposud, s úrokovou sazbou dle nabídky v dopise.

Příklad:

Pan Kožený splácí hypotéku a právě mu končí tříletá fixace úrokové sazby, kterou si zvolil v okamžiku žádosti o hypotéku. Obdržel tedy dopis od banky s nabídkou úrokových sazeb:

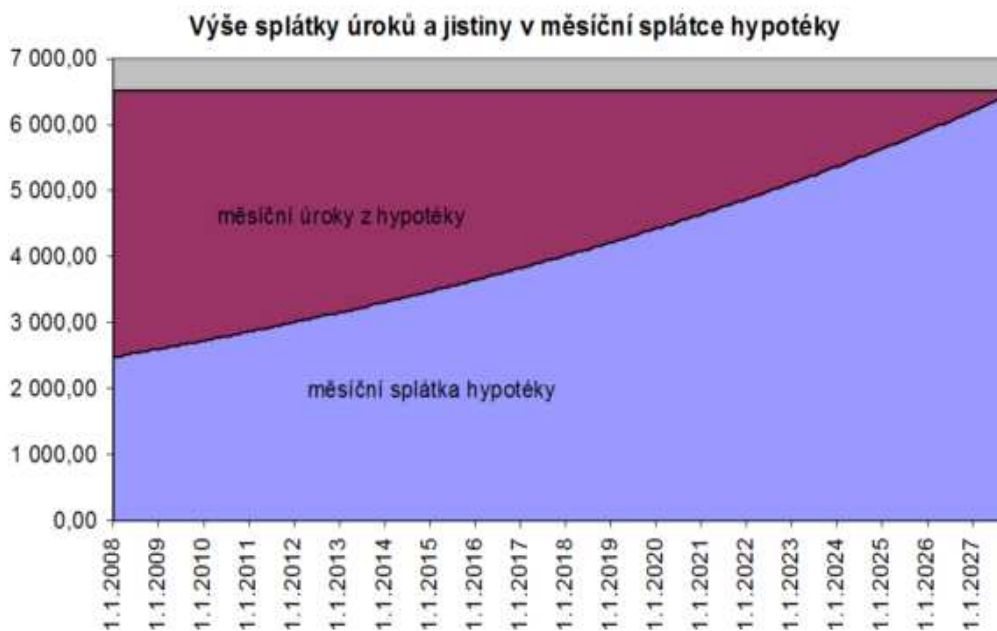
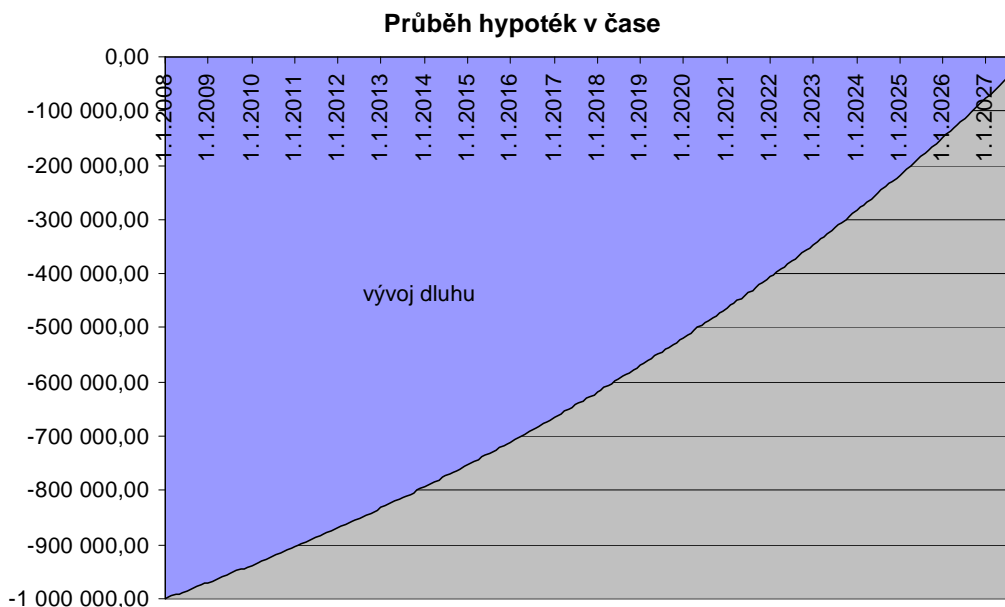
| | |
|------------|--------|
| 1 rok fix | 5,73 % |
| 2 roky fix | 5,41 % |
| 3 roky fix | 5,43 % |
| 5 let fix | 5,45 % |

Pokud pan Kožený nebude na nabídku reagovat, stanoví mu banka opět tříletou fixaci sazby s úrokem dle nabídky 5,43 %.

Hypotéka je fér. V každém okamžiku platíte úroky z částky, kterou aktuálně dlužíte.

Jak uvidíte později, není tento prostý fakt u rivala hypoték – stavebního spoření, u překlenovacího úvěru samozřejmostí.





Důležité! Co se děje ke konci fixace?

- Musíte si vybrat novou fixaci.
- Hypotéku lze celou nebo částečně doplatit bez finančních sankcí nebo „ušlých úroků“ a snížit si tak splátky nebo zkrátit splatnost.



- Hypotéku lze refinancovat, tj. zcela splatit novou hypotékou nebo úvěrem od stavební spořitelny a získat tak výhodnější podmínky.

Jakou sazbu dostanete, až skončí první fixace?

U většiny českých bank dostávají klienti na 1. fixaci úrokové sazby slevu 0,3 – 0,6 % v porovnání s již platícími klienty. Po skončení 1. fixace tuto slevu klient ztratí. Banky tento přístup ale uplatňují stále méně.

Příklad:

U Hypoteční banky činí sleva „pro nový obchod“ pro 1. fixaci 0,4 % z úrokové sazby. Po skončení první fixace klient slevu ztratí a jeho sazba bude pro 2. a následující fixace o 0,4 % vyšší než-li sazby pro nové klienty.

Pan Kokoška získal před třemi lety hypotéku s tříletou fixací sazby s úrokem 6,19 %. Nyní mu fixace končí. Pan Kokoška má nyní zájem o pětiletou fixaci sazby. Novým klientům banka poskytuje hypotéky s pětiletou fixací s úrokem 5,19 % (došlo k poklesu sazeb o 1 %). Banka tedy nabídne panu Kokoškovi sazbu 5,59 % - o 0,4 % vyšší, než-li novým klientům. Pokud by šli sazby o 1 % „nahoru“, noví klienti by získávali sazbu 7,19 % získal by pan Kokoška nabídku sazby 7,19 % + 0,4 %, tedy 7,69 %.

Tento postup uplatňují banky pouze při konci 1. fixace sazby, tedy nedochází ke sčítání přírážek. Pokud tedy panu Kokoškovi Hypoteční banka nabídne pro 3. fixaci úrok 5,79 % na 5 let, znamená to, že novým klientům nabízí sazbu 5,43 % (o 0,4 % nižší) a sazbu 5,79 % nabízí všem ostatním „nenovým“ klientům, bez ohledu na to, zda se jedná o 2., 3., 4., 5. nebo další fixaci sazby jejich hypotéky.

V čem jsou hypotéky výhodnější než stavební spoření:

- možnost nižších splátek z důvodu možnosti splatnosti až na 40 let
- férovější – vždy se platí úroky jen z aktuálního dluhu



V čem jsou méně výhodné než stavební spoření:

- mimořádné splátky možné obvykle jen v okamžiku konce fixace úrokové sazby
- výrazně větší citlivost na pohyb úrokových sazeb



Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelén

Co zástupci stavebních spořitelén často klientům neřeknou

Celková doba splatnosti je rozdělena do 2 po sobě jdoucích fází – překlenovacího úvěru (meziúvěru) a úvěru ze stavebního spoření (přiděleného úvěru). Pokud smlouva splňuje potřebné podmínky (viz. níže), získává klient rovnou úvěr ze stavebního spoření a „přeskakuje“ tedy překlenovací úvěr.

Během překlenovacího úvěru (1. fáze) vede stavební spořitelna klientovi 2 oddělené účty – na jeden spoří a získává na něj úroky od stavební spořitelny (obvykle 1 % až 2 % p.a.) a může na něj získávat také státní podporu ze stavebního spoření, pokud o ni u dané smlouvy a stavebním spoření požádal. Na druhý z účtů platí klient pouze úroky z překlenovacího úvěru. Z toho vyplývá, že se zůstatek překlenovacího úvěru v čase nesnižuje.

Mimořádné splátky jsou možné kdykoliv. Během překlenovacího úvěru se platí úroky z celé cílové částky – nikoli jen z rozdílu cílové částky a úspor.

Úvěr ze stavebního spoření získá klient až v okamžiku, kdy během překlenovacího úvěru splní 3 podmínky:

- smlouva o stavebním spoření trvala alespoň 24 měsíců
- klient naspoří 40 % (někdy 38 % resp. 35 %, dle tarifu nebo varianty smlouvy) cílové částky
- smlouva o stavebním spoření získá potřebné hodnotící číslo.

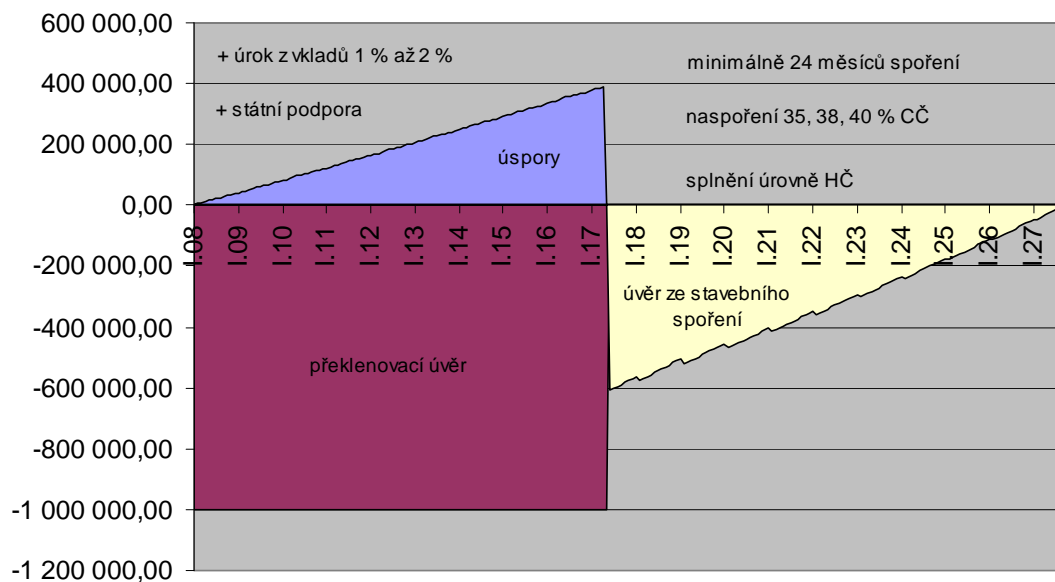
**Při mimořádných splátkách nezanikne překlenovací úvěr
hned**

I při jednorázovém dospořování do výše 40 % cílové částky překlenovací úvěr

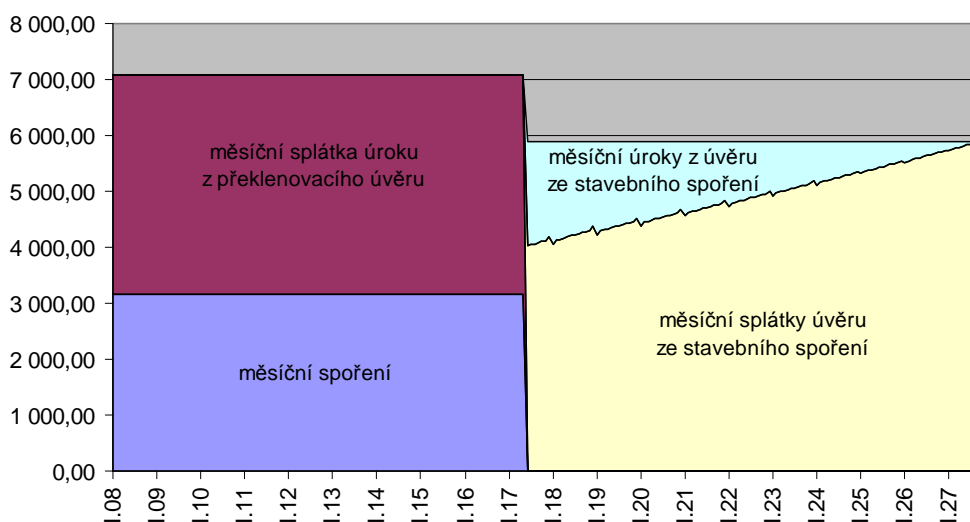


hned nezanikne – určitou dobu trvá, než-li hodnotící číslo „doroste“ na požadovanou úroveň.

Průběh překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření v letech



Vývoj splátky u překlenovacího úvěru



Největší výhoda

Možností mimořádných splátek bez finančních sankcí je stavební spoření proslulé. A oprávněně. Během překlenovacího úvěru je však možné mimořádné splátky uplatnit dvěma způsoby. A jen jeden z nich je výhodnější.

Na co si dáte pozor

Jelikož není (zákon to neumožňuje) možné převést vklad na stavební spoření na jinou osobu, není úvěr od stavební spořitelny možné převést při prodeji nemovitosti na kupujícího. Pokud nebude stavební spořitelna, v případě, kdy chce klient nemovitost prodat, ochotna úvěr ukončit dohodou, může při prodeji nastat vážný problém.

Výhody stavebního spoření proti hypotéce

- mimořádné splátky kdykoliv bez finančních sankcí
- úroková stabilita – během úvěru ze stavebního spoření jsou úroky garantované na celou dobu již v době podpisu úvěrové smlouvy a během překlenovacího úvěru je úrok garantován obvykle nejméně na 6 let

Nevýhody stavebního spoření proti hypotéce

- neférovost běhu překlenovacího úvěru – úroky se platí z celé neklesající cílové částky, nikoliv jen férově ze skutečně dlužné částky, tedy rozdílu úspor a cílové částky.



Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví!

Mimořádné splátky během úvěru ze stavebního spoření (2. fáze)

S mimořádnou splátkou u úvěru ze stavebního spoření nenarazíte na vážný problém. Vyvarujte se ale následujících častých technických chyb.

Některé stavební spořitelny vyžadují, aby jim klient každou mimořádnou splátku předem písemně oznámil. Jinak vám vrátí peníze zpět. Touto stavební spořitelnou je Buřinka, ostatní peníze přijmou.

Mimořádné splátky během překlenovacího úvěru

Méně výhodné, leč časté, je vkládat mimořádné platby jako úložky na účet stavebního spoření. Mimořádné úložky na účet stavebního spoření urychlují růst hodnotícího čísla a zkracují tak trvání překlenovacího úvěru. Mimořádnými úločkami se totiž přibližuje okamžik přidělení cílové částky (přechodu z 1. do 2. fáze splácení), tedy:

- Dosažení požadované výše úspor (obvykle 35, 38 nebo 40 % cílové částky)
- Splnění požadované úrovně hodnotícího čísla.

Pokud nechcete nebo nepotřebujete (např. z důvodu prodeje nemovitosti nebo refinancování) překlenovací úvěr jednorázově rychle splatit, poslouží mimořádné splátky v podobě mimořádných úložek na spoření k vaší spokojenosti.

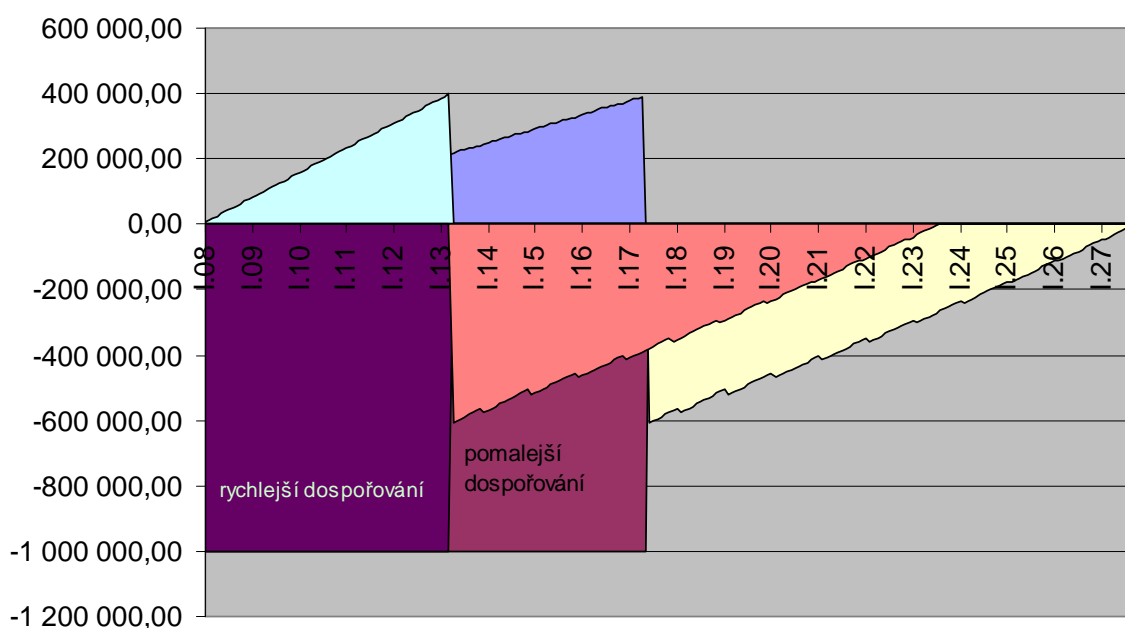
Pokud však budete chtít, aby překlenovací úvěr zanikl již následující měsíc, bude to téměř jistě potíže (leđa že je vaše smlouva těsně před splněním



podmínek pro přidělení cílové částky).

Pokud totiž vložíte na účet stavebního spoření byť vysokou částku – třeba i takovou, že tím dospoříte celou cílovou částku, v okamžiku, kdy je hodnotící číslo nízké, ani takto mohutná úložka nezpůsobí, že překlenovací úvěr zanikne hned následující měsíc. A tím přestává být doplacení překlenovacího úvěru prakticky (nikoli teoreticky) bez sankcí.

Průběh překlenovacího úvěru při rychlejším dospořování



I když stavební spořitelně vrátíte vše, co vám půjčila, tedy dorovnáte zůstatek vkladu do výše cílové částky, může trvat i přes 10 měsíců, než-li hodnotící číslo dosáhne potřebné úrovně.

Příklad:

Pan Skolil získal od stavební spořitelny překlenovací úvěr ve výši 1 000 000 Kč. Podle podmínek stavební spořitelny musí pro přidělení cílové částky vklady na stavebním spoření dosáhnout alespoň 400 000 Kč a hodnotící číslo 64 bodů.



Podle podmínek sjednaných v úvěrové smlouvě musí pan Skolil na účet stavebního spoření během trvání překlenovacího úvěru ukládat alespoň 3 000 Kč měsíčně.

Po třech letech splácení překlenovacího úvěru pan Skolil zdědil spoustu peněz a chce úvěr jednorázově splatit. Na účtu stavebního spoření má aktuálně naspořeno 110 000 Kč a hodnotící číslo jeho smlouvy dosahuje 10 bodů. Pan Skolil tedy vzal 890 000 Kč a jednorázově je vložil na účet stavebního spoření. Jeho úspory tak rázem dosáhly úrovně 1 000 000 Kč. Vrátil tedy vše, co si půjčil.

Jenže trvalo dalších 7 měsíců, než-li i při tak vysokém vkladu, hodnotící číslo vzrostlo z 10 bodů na požadovaných 64. Ještě 7 měsíců tedy musel pan Skolil platit úroky z překlenovacího úvěru. Úvěr tedy zanikl po 7 měsících po vrácení peněz.

Toto může být zásadním problémem zejména v případě prodeje nemovitosti, kdy kupující koupi financuje hypotékou nebo úvěrem od jiné stavební spořitelny.

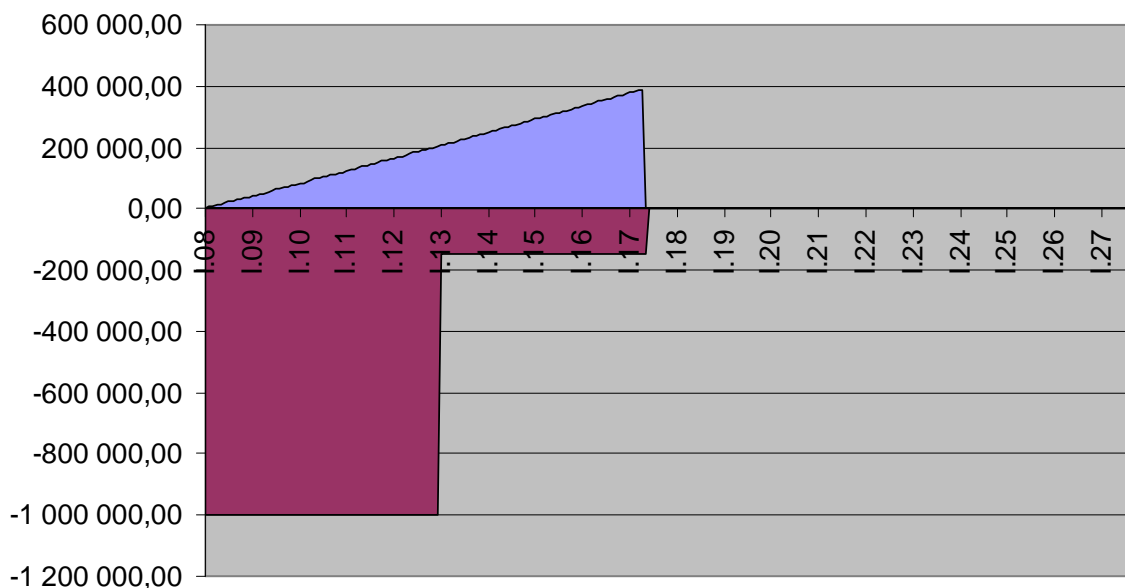
V takovém případě by totiž byla mimořádná splátka – mimořádná úložka, hrazena z peněz z úvěru kupujícího. Jeho banka však bude požadovat, aby zástavní právo stavební spořitelny prodávajícího bylo vymáháno dříve, než-li např. po 7 měsících, jako by tomu bylo v našem příkladě. Proto je třeba volit jiný, chytřejší postup.

Možné je překlenovací úvěr i přímo splatit

Není příliš známou skutečností, že je možné mimořádnými splátkami snižovat přímo překlenovací úvěr.



**Průběh překlenovacího úvěru při provedení přímé mimořádné splátky
překlenovacího úvěru**



Tím dojde k situaci, kdy bude překlenovací úvěr nižší než cílová částka. Doba trvání překlenovacího úvěru se v tomto případě mimořádnými splátkami nezkracuje. Mimořádné splátky totiž nejsou mimořádnými úločkami na účet stavebního spoření a nemají tedy vliv na růst hodnotícího čísla.

Hned od následujícího měsíce se však sníží měsíční platby úroků z překlenovacího úvěru. Pokud dojde postupně nebo jednorázově k mimořádné splátce ve výši celé cílové částky, překlenovací úvěr od následujícího měsíce zcela zanikne.

Kde je možné překlenovací úvěr přímo doplatit

Přehled stavebních spořitelen podle možnosti přímého doplacení překlenovacího úvěru ukazuje následující tabulka:



| Název stavební spořitelny | Možnost doplacení překlenovacího úvěru | Cena za doplacení překlenovacího úvěru |
|--------------------------------|---|---|
| Modrá Pyramida | Nelze; lze pouze při prodeji nemovitosti pouze na základě dohody se stavební spořitelnou. | 2% za každý kalendářní rok, o němž se zkrátí splácení překlenovacího úvěru v porovnání se situací, kdy by klient dospořoval dle podmínek úvěrové smlouvy. |
| Liška (ČMSS) | Lze. | Poplatek ve výši 2 měsíčních plateb úroků překlenovacího úvěru. |
| Buřinka | Lze bez sankcí. | |
| Raiffeisen stavební spořitelna | Lze bez sankcí. | |
| Wuestenrot stavební spořitelna | Lze. | Sankce 5 % z výše překlenovacího úvěru při jeho doplacení během prvních 5 – ti let jeho trvání; Sankce 3 % z výše překlenovacího úvěru při jeho doplacení během prvních 5 – ti let jeho trvání. |

Příjemné v tomto okamžiku navíc je, že tím však nezanikne účet stavebního spoření. Stavební spoření tak bude trvat dál se všemi výhodami.

Příklad:



Opět použijeme příklad pana Skolila z předcházejícího příkladu. Přidáme jen informaci, že úroková sazba z jeho překlenovacího úvěru činila 4,8 %. Měsíčně z něj tak platil úroky 4 000 Kč. Pro připomenutí zopakujme, že pan Skolil získal úvěr 1 000 000 Kč a během překlenovacího úvěru musí spořit nejméně 3 000 Kč. Dále víme, že má po třech letech naspořeno 110 000 Kč. Hodnotící číslo dosahuje ke stejnému okamžiku 10 bodů.

Pokud pan Skolil provede mimořádnou splátku ve výši 890 000 Kč, tedy ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a výší úspor tak, že přímo umoří překlenovací úvěr. Výše úvěru se sníží na 110 000 Kč. Od příštího měsíce tak začne platit úroky 4,8 % p.a. z částky 110 000 Kč, tedy 440 Kč měsíčně. Doba trvání překlenovacího úvěru se však nezkrátí na rozdíl od situace, že by 890 000 Kč uložil na účet stavebního spoření, čímž by vzrostlo hodnotící číslo. Kdyby pan Skolil provedl mimořádnou splátku ve výši 1 000 000 Kč, tedy vrátil vše, co si půjčil, překlenovací úvěr by zanikl. „Zůstalo by však trvat“ stavební spoření s vkladem 110 000 Kč, na které by si mohl spořit dál.

Pokud se nás chcete na něco zeptat, neváhejte a zavolejte nám na **775 70 60 10, 11 nebo 13.**



Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky

Uvažujete o hypotéce a obáváte se situace, že nebudete mít peníze na její splácení? Už za malý moment si přečtěte celý a kompletní přehled, jak se levně(!) ba dokonce výnosně proti nesplácení zabezpečit. Ještě před tím si ale uvedeme jednu z nejdůležitějších zkušeností a pravd, která se tohoto tématu týká. I ze své osobní zkušenosti vám mohu potvrdit, že zdaleka neohroženější skupinou dlužníků jsou jednopříjmové domácnosti.

Pokud žijete sám nebo sama nebo se vaše rodina chystá na mateřskou, držte se o to více uvedených pravidel.

Proti potížím se splácením se můžete chránit třemi základními způsoby:

Finanční rezervy

Pokud se chystáte vzít si hypotéku, doporučujeme vám držet si rezervu ve výši 6 měsíčních rozpočtů (nikoli tedy 6 splátek hypotéky!) své domácnosti včetně nové uvažované hypotéky.

To platí dvojnásob pro „singles“ a rodiny na mateřské.

Finanční rezervy mají ještě jednu velkou výhodu, zejména proti pojištění. Část rezerv můžete totiž investovat a mohou vám vydělávat peníze.

Jak rezervy investovat

- Již zmíněných 6 měsíčních rozpočtů doporučujeme investovat tak, abyste je měli rychle po ruce a přitom i něco vynášely. Výborně tak poslouží například spořicí účty jako jsou mKonto, ING Konto a podobně.
- Peníze převyšující 6 rozpočtů doporučujeme investovat třeba do stavebního spoření. Na úspory se dostanete pohodlně do 4 měsíců a



„stavebko“ vám vynese okolo 5,5% ročního zhodnocení.

- Další peníze lze investovat různými dostupnými způsoby do podílových fondů, investičních certifikátů, tradingu a tak dále.

Závěrem této kapitoly nabízíme ještě dvě pravidla:

1. Pokud se stěhujete do většího a své stávající bydlení neprodáte, ale pronajmete, doporučujeme spíše rezervu ve výši 12 rozpočtů domácnosti. Pravděpodobně si totiž berete hypotéku lehce přesahující vaše finanční „kapacity“. Při výpadku příjmů z pronájmu nebo vašich příjmů vás hypotéka rychleji potáhne dolů.
2. Druhým pravidlem je: pokud vaše rezervy klesnou pod 3 měsíční rozpočty, resp. 6 měsíčních rozpočtů po přestěhování do většího, začněte vážně jednat. Můžete například prodat své bydlení a jít do levnějšího nájmu a podobně.

Finanční pomoc blízkých

Toto je velice osobní téma, a proto vám do něj nechceme moc sahat. Nabídnou proto jednu zkušenost, která se u našich klientů občas vyskytuje:

Docela často máme v kanceláři klienty, kterým s pořízením jejich nového bydlení finančně výrazně pomáhají rodiče. Za tuto pomoc však tito rodiče často chtějí uplatňovat velký vliv v životě dětí, kterým pomáhají a dále kontrolovat a řídit jejich život. Děti pak tuto hru z vděku přijímají avšak velice to sráží jejich sebeúctu a cítí se poníženi, potupeni a neschopní. Ne však z důvodu, že jim rodiče pomáhají – to je v naší kultuře nejspíše společensky akceptovaná věc, ale proto, že se celá věc děje nevyřčeně a děti s hypotékou musejí kontrolu rodičů bez aktivně projeveného souhlasu snášet. Zkrátka ve vztahu chybí hranice a pozdější snahy o její nakreslení vedou často k výčitkám.

Nejsem psycholog a neodvážil bych se výše uvedenou situaci prohlašovat za fenomén, ale z mé zkušenosti ji podle mého názoru lze vyzorovat. Na jejím



základě si vám tedy dovolím nabídnou k úvaze následující návrh.

Pokud se chcete spolehnout na finanční pomoc blízkých, dohodněte se s nimi předem na podmínkách a prokomunikujte s nimi i své obavy z toho, že si od nich budete potřebovat půjčit peníze. Pokud je tedy cítíte. Nabídněte jim případně svoji interpretaci toho, jak by se v takové situaci mohli cítit oni a co by to znamenalo pro vás.

Pojištění hypotéky

Toto řešení doporučujeme nejméně z důvodů:

- Pojištění stojí peníze – pokud můžete, raději tvořte rezervy. Ty vydělávají vám.
- Pojištění má „děravé“ pojistné podmínky a spoustu rizikových situací nepokrývá.

Podrobněji se můžete s pojistnými podmínkami pojišťovny Cardif, která se v ČR nejčastěji používá, seznámit na dalších stránkách – a určitě to také udělejte. My zde krátce zmíníme jen dvě nejdůležitější fakta, resp. nejčastější omyly:

- Když si „pojistíte hypotéku“ neznámá to, že by pojišťovna za vás splácela hypotéku třeba po celou dobu. Doba výplaty pojistného plnění činí nejdéle rok – tedy jen 12 splátek.
- Doba vyplácení pojistného plnění je pro jednotlivá rizika omezena obvykle na dobu nejdéle 12 nebo méně měsíců.
- Pojištění hypotéky obvykle nekryje rizika s nejvážnějšími finančními následky – invaliditu a závažná onemocnění.

Jak se správně pojistit

Pokud už se pro pojištění rozhodnete, nabízíme ke zvážení několik zásad:



- Vždy si pojistěte rizika způsobující nejzásadnější výpadky příjmů – trvalou invaliditu a závažná onemocnění.
- Úmrtí si pojistěte, jen když je na vás někdo finančně závislý. Jinak je obvykle zbytečné.
- Na rizicích způsobující nezávažné výpadky příjmů šetřete – jejich sjednání hodně zvažte.
- Sjednejte si takové pojištění, u něž je pojistné plnění vyplaceno jednou vysokou částkou. Ta vám umožní situaci skutečně řešit – výplata důchodu nic obvykle neřeší a je spíš jen na přilepšenou.

S výběrem pojištění vám rádi pomůžeme a více se budete za čas moci dozvědět také na našem novém webu www.callidopojisteni.cz

Pro zajímavost: žádné pojištění hypotéky neexistuje

Pokud by mé předchozí odstavce četl některý z mých profesorů na pojišťovnictví nebo na základy pojistné matematiky, asi bych se před nimi červenal, protože jsem smotal páté přes deváté a přijal obecně špatné a nesprávně používané termíny. Tedy, pro ty z vás, které to zajímá a pro omluvu mým profesorům:

To, co se v ČR běžně nazývá pojištěním hypotéky a já jsem to tak doposud nazýval také, je ve skutečnosti rizikovým životním pojištěním s různými připojištěními životních rizik. Věc se má tedy tak, že ve skutečnosti nepojišťujeme hypotéku (ach, jak krásné by bylo, kdyby nám ji tak třeba někdo ukradl nebo jinak zanikla), ale pojišťujeme sebe. Správný název „pojištění hypotéky“ tedy je Rizikové životní pojištění k hypotéce.



Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.

Pokud si neberete hypotéku poprvé, máte nejspíše už zkušenost, že banka k žádosti o hypotéku vyžaduje odhad ceny nemovitosti.

Aby banka daný odhad nemovitosti akceptovala, musí ji vyhotovit odhadce autorizovaný danou bankou. Nejčastější je, že banka používá tzv. externí odhadce, tzn. že má seznam externích samostatně pracujících odhadců, z nichž si můžete vybrat.

Některé banky používají i tzv. interní odhadce, kteří jsou jejich interními zaměstnanci.

Seznam podkladů, které můžete pro odhad nemovitosti potřebovat naleznete na konci této kapitoly.

Máte odhad? Ještě není vyhráno

Důležité je, že odhady (zejména ty vyhotovované externími odhadci) jdou ještě na interní posouzení tzv. supervizorům. Věřím, že jste se s tím ještě nikdy neseťkali. Pokud totiž ano, asi vaše zkušenost nebyla nejmilejší – supervizoři totiž obvykle odhadní ceny stanovené odhadci pro potřeby schvalování hypotéky snižují. Bohužel k nemilému překvapení všech zúčastněných.

Interní odhady a rychloodhady

V poslední době se stále více pracuje s tzv. „rychloodhady.“ Tím, jak český hypoteční trh nabobtnal, mají banky již spoustu zkušeností s tím, za jaké ceny se nemovitosti zejména ve velkých městech (kde je obrat větší) prodávají. Často tak stačí přijít na pobočku nebo k poradci a tam vám bezplatně nebo za sníženou cenu vyhotoví odhad rovnou během návštěvy.



Odhad? A co mi řekne.

Mezi námi. Prozradím vám tajemství ze zákulisí. Prosím, nevěřte tomu, že by odhadní cena stanovená externím odhadcem měla nějakou větší vypovídací hodnotu o její tržní ceně. V podstatě, jak se dozvíme v další kapitole, to ani není možné. Bankovní odhad je dokumentem, na který se, kromě oddělního risku v bance, každý dívá jako na nezbytnou formalitu, která se dělá proto, že se dělat musí. I my se sami s externími odhadci domlouváme, „kolik potřebujeme, aby to vyšlo“ a „kde na tom naopak tolik nezáleží“ a oni se nám obvykle snaží vyjít vstříc.

Rychloodhady poví víc

Pokud si chcete udělat rychlou a platnou představu o tom, zda má nemovitost, o kterou stojíte obvyklou cenovou úroveň, doporučuji mnohem víc již zmíněné bankovní „rychloodhady“. Kromě katastrálních úřadů, které to nedělají, mají totiž pouze hypoteční banky přístup k informacím, za kolik se nemovitosti prodávají. Tím, že se ve velkých městech obchody „hýbou“ mohou z těchto údajů vytvořit jakési cenové mapy realizovaných cen. Ty mohou k vytvoření představy o reálné cenové úrovni posloužit výborně.

Jak se k rychloodhadu dostat

Navštivte pobočku ČSOB, HB, České spořitelny nebo třeba zavolejte nám. Rádi vám ho uděláme.



Přístup z veřejné komunikace

Chcete znát nejdůležitější radu, když si kupujete pozemek? Opravdu to nejdůležitější? (A tu druhou nejdůležitější se dozvíte hned v další kapitole!).

Vždy, když si kupujete pozemek, zajistěte si, abyste měli 100% jistotu, že k němu máte přístup z veřejné komunikace. Nejlépe přímý přístup.

Pokud přístup z veřejné komunikace nebude, tak vám na něj:

- a) Banka nedá hypotéku.
- b) Fakticky k němu nebudete mít přístup – podle českého práva vás totiž majitelé okolních pozemků na ten váš nemusejí pustit, když tam nevybudujete dům s více bytovými jednotkami. Materiál a dělníky na stavbu ale musíte dopravovat letecky.
- c) Zcela znehodnotíte svoji investici, protože takový pozemek velice obtížně prodáte – v podstatě jen někomu, kdo neví o tom, o čem si nyní povídáme.

Jak zjistit, zda k pozemku existuje přímý přístup z veřejné komunikace

Zda k pozemku je nebo není, přímý přístup z veřejné komunikace, zjistíte velice snadno. Navštivte příslušný katastrální úřad a nechte si vyhotovit – vždy na počkání – tzn. kopii snímku z katastrální mapy k předmětnému pozemku. Z ní se dozvíte parcelní čísla okolních pozemků a k nim se (například i zdarma na internetu na www.cuzk.cz) snadno dozvíte majitele cesty – komunikace – s níž pozemek sousedí a dozvíte se také aktuální majitele všech okolních parcel.



Jak může být přístup na pozemek z veřejné komunikace zajištěn

V zásadě třemi způsoby:

- a) Váš, resp. předmětný, pozemek přímo sousedí s obecní komunikací. Pozor, nestačí, když sousedí s pozemkem ve vlastnictví obce, kraje, nebo státu. Sousedící pozemek musí být v katastru přímo zapsán jako veřejná komunikace a je nejlépe, pokud ji vlastní stát, kraj nebo obec.
- b) Pokud pozemek s veřejnou komunikací přímo nesousedí, doporučuji vám investici vážně zvážit. Nicméně, funkční alternativou je, že se stanete spolumajitelem všech pozemků ležících mezi předmětným pozemkem a veřejnou komunikací. Jakožto spolumajitel totiž budete moci spoluvlastněné pozemky také užívat a tak se dostat z komunikace na vlastní pozemek.
- c) Ve váš prospěch bude ke všem pozemkům (obvykle bývá tedy jen jeden) zřízeno věcné břemeno práva chůze a jízdy. Ovšem pozor. Je zde ještě jeden háček. Věcné břemeno může být zřízeno ve prospěch majitele vašeho pozemku nebo ve prospěch konkrétní osoby – tedy jakožto budoucího majitele např. pro konkrétně vaši osobu. Dbejte tedy na to, aby bylo věcné břemeno zřízeno obecně ve prospěch majitele vašeho pozemku – pokud totiž budete chtít pozemek a dům na něm pronajímat nebo ho v budoucnu prodáte, je věcné břemeno ve prospěch konkrétně vaší osoby fakticky k ničemu.

Co na to banka

Dodajme, že v tomto ohledu mají české hypoteční banky a stavební spořitelny blahodárny vliv. Při žádosti o hypotéku totiž po vás budou požadovat prokázat, že má vámi kupovaný pozemek přístup z komunikace zajištěný. Obvykle akceptují všechny tři uvedené způsoby zajištění přístupu:



- a) přímým sousedstvím,
- b) věcným břemenem ve prospěch majitele (ne osoby),
- c) spoluvlastnickým podílem.

Co se dozvíte od realitní kanceláře

Potíž nastane, když zjistíte, že k vámi kupovanému pozemku přístup z veřejné komunikace není, až v okamžiku, kdy jste již složili rezervační zálohu. Tomuto tématu se podrobně věnujeme v samostatné kapitole jednoho z našich balíčků.



Ne na každém pozemku se smí stavět dům

Druhou zcela zásadní podmínkou vaší koupě pozemku je, abyste měli jistotu, že se na pozemku smí vůbec stavět rodinný dům.

Výhodu budou mít opět ti, kdo si na pořízení pozemku budou brát hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny. Ty po vás totiž budou chtít prokázat, že je pořizovaná parcela určená k výstavbě rodinného domu. Dozvíte se to na obecním nebo příslušném stavebním úřadě z územního plánu obce. V územním plánu je podrobně uvedeno, k jakému účelu jsou určeny jednotlivé lokality v obci.

Velice pečlivě si proto zjistěte, k jakému účelu je podle územního plánu obce určena právě vaše parcela.

Banka nebo stavební spořitelna po vás bude požadovat právě kopii příslušné části územního plánu, kde se nachází vaše parcela, a nebo písemné potvrzení od obce, že je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. To v případě malých obcí, které územní plán mít nemusejí.

Ještě jedna důležitá věc na závěr – územní plány obcí se obvykle jednou za deset let aktualizují a mění. Takže se na obecním nebo stavebním úřadě také rovnou zeptejte, zda s vaším pozemkem jako se stavební parcelou počítá také nový územní plán.

A na úplný závěr ještě jedna dobrá rada.

Vždy, vždy a ještě jednou vždy si výše uvedené skutečnosti ověřte sami a osobně. Majitel a tím méně realitní kancelář mají motivaci to pro vás udělat. Přesněji, mají motivaci přesně opačnou – pozemek prodat nějakému troubovi, který naletí. Tak ať se pak netrápíte 😊.



BRONZE PACK

Chcete získat poradenství i o produktech, za které nedostaneme peníze? A navíc získat jistotu při koupi pozemku od realitní kanceláře nebo devolepera? Pak je pro Vás BRONZE Pack správnou volbou. Získáte řadu výhod:

- Poradci pouze s vysokoškolským vzděláním v oblasti ekonomie a právních vztahů k nemovitostem.
- Každý z poradců se podílel na úspěchu 100 až 350 klientů před Vámi.

Co získáte:

- Výběr z 10 bank a 5 stavebních spořitelen na jednom místě.
- Výpočet RPSN ke každé variantě financování.
- Výhodné podmínky hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny po celou dobu jejího trvání díky refinancování.
- Zajištění bankovního odhadu ceny pozemku.
- Poradíme Vám, jak jednat s developerem při koupi pozemku.
- Dozvíte se, kde získat u hypoték slevy na internetu.

Navíc s Vámi podrobně probereme, jak jednat s realitní kanceláří, abyste nepřišli o rezervační zálohu.

BRONZE Pack Vám pomůže spát klidněji, že nepřijdete o své peníze.

Cena: 1 440



SILVER PACK

Úspěch při koupi pozemku

Callido FREE Pack a BRONZE Pack se zabývají zejména tím, jak nejlépe financovat nemovitost. SILVER Pack Vám dá nejen odpovědi na otázky ohledně financování koupě pozemku, ale širěji: „Jak mám uspět při koupi pozemku“. Dozvíte se:

- Jak zjistit férovou cenu nemovitosti.
- Co Vám poví bankovní odhad ceny nemovitosti. A co ne.
- Jak se ochránit proti exekuci na prodávajícího.
- Jak jednat na realitní kanceláři, abyste nepřišli o rezervační zálohu.
- Jak se chránit proti rizikům při koupi pozemku do developera.
- Dozvíte se, kde získat u hypoték slevy na internetu.

Co dostanete navíc:

- Dozvíte se, jak zavčas poznat, jaký dům můžete v budoucnu na pozemku stavět.
- Co zvyšuje cenu pozemku.
- Povíme Vám o dalších rizicích, které je dobré před koupí pozemku znát.

Chcete vědět, jak nejen výhodně financovat nemovitost, ale jak uspět při celé koupi. SILVER Pack je ta pravá volba.

Cena: 2 880 Kč

