

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANČNÍHO ZAJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ

COMPARISON OF POSSIBILITIES OF REAL ESTATE FINANCIAL ASSURANCE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LENKA ERBEROVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lenka Erberová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Komparace možností finančního zajištění nemovitostí

v anglickém jazyce:

Comparison of Possibilities of Real Estate Financial Assurance

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky bude vymezení a analýza možných finančních zdrojů, jejich porovnání z pohledu relevantních aspektů a výběr optimální varianty.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je porovnat možné zdroje pro finanční zajištění pořízení nemovitosti a navrhnout optimální variantu.

Seznam odborné literatury:

Bradáč, A.; Fiala, J. Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Nakladatelství Linde Praha, 2005

Bradáč, A. Teorie oceňování, AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM Brno, 2004

Radová, J. a kol. Finanční matematika pro každého, GRADA Publishing, 2008

Nývltová, R.; Marinič, P. Finanční řízení podniku, GRADA Publishing, 2010

Vedoucí diplomové práce: Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 18.11.2011



doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Předmětem diplomové práce „Komparace možností finančního zajištění nemovitostí“ je problematika alternativ financování vlastního bydlení v České republice. Práce pojednává o významných produktech financování bydlení. Věnuje se stavebnímu spoření a hypotečnímu úvěru v rámci vybraných finančních institucí. V praktické části se tyto produkty komparují ve snaze určit nejvhodnější formu zajištění vybrané nemovitosti, jejíž hodnota byla stanovena odhadem ceny nemovitosti pro úvěrová řízení.

Abstract

Subject of master thesis “Comparison of the possibilities of financial security of real estate” is the issue of alternative funding of housing in Czech republic. This thesis deals with the major housing finances products. It surveys building society accounts and mortgage loans withing the selected financial institutions. In the practical part these products are compared in an effort to determine the best form of securing of chosen property whose value was determined by estimation of cost of the property for credit management.

Klíčová slova

Nemovitost, stavební spoření, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr, financování bydlení, úrok.

Keywords

Real estate, building society account, bridge loan, mortgage, funding of housing, interest.

Bibliografická citace mé práce:

ERBEROVÁ, L. *Komparace možností finančního zajištění nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 81 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat zejména Ing. Evě Vítkové, Ph.D za cenné připomínky, odborné rady, za příkladnou pedagogickou pomoc a za trpělivost při konzultacích a při zpracování této diplomové práce. Také bych ráda poděkovala své mamince za všestrannou podporu při studiu a zpracování diplomové práce.

Bibliografická citace mé práce:

ERBEROVÁ, L. *Komparace možností finančního zajištění nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 81 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat zejména Ing. Evě Vítkové, Ph.D za cenné připomínky, odborné rady, za příkladnou pedagogickou pomoc a za trpělivost při konzultacích a při zpracování této diplomové práce. Také bych ráda poděkovala své mamince za všestrannou podporu při studiu a zpracování diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	12
2.1	ÚČEL OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	12
2.2	ODHADCE, ZNALEC A ZNALECKÁ ČINNOST	12
2.2.1	<i>Odhadce</i>	12
2.2.2	<i>Znalec</i>	13
2.2.3	<i>Znalecký posudek</i>	13
2.3	CENA A HODNOTA.....	14
2.3.1	<i>Cena</i>	14
2.3.2	<i>Hodnota</i>	15
2.4	METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	16
2.4.1	<i>Obvyklá cena</i>	16
2.4.2	<i>Nákladová metoda</i>	16
2.4.3	<i>Porovnávací metoda</i>	17
2.4.4	<i>Výnosová metoda</i>	18
3	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	19
3.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	19
3.1.1	<i>Definice úvěru</i>	19
3.1.2	<i>Účel hypotečního úvěru</i>	20
3.1.3	<i>Druhy hypotečních úvěrů</i>	23
3.1.4	<i>Parametry úvěru</i>	24
3.1.5	<i>Výhody a nevýhody hypotečního úvěru</i>	27
3.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	28
3.2.1	<i>Definice stavebního spoření</i>	28
3.2.2	<i>Obsah stavebního spoření, smlouva o stavebním spoření</i>	28

3.2.3	<i>Druhy stavebního spoření</i>	29
3.2.4	<i>Průběh stavebního spoření</i>	31
3.2.5	<i>Výhody a nevýhody stavebního spoření</i>	35
3.3	SAMOFINANCOVÁNÍ.....	36
3.4	DALŠÍ FORMY FINANCOVÁNÍ	36
4	PŘÍPADOVÁ STUDIE	38
4.1	VZOROVÁ RODINNA A JEJÍ FINANČNÍ SITUACE	38
4.2	POŘIZOVANÁ NEMOVITOST	38
4.3	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ.....	41
4.3.1	<i>Samofinancování</i>	41
4.3.2	<i>Úvěr ze stavebního spoření</i>	41
	<i>Hypoteční úvěr</i>	50
4.4	Komparace vybraných produktů	63
4.4.1	<i>Porovnání vybraných produktů stavebních spořitelén</i>	63
4.4.2	<i>Porovnání vybraných produktů hypotečních úvěrů</i>	65
4.4.3	<i>Porovnání vybraných produktů financování</i>	69
5	ZÁVĚR	74
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
7	SEZNAM TABULEK	79
8	SEZNAM GRAFŮ	80
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	80
10	SEZNAM PŘÍLOH.....	81

1 ÚVOD

Jak se uvádí v mnoha publikacích a odborných člancích, pak potřeby bydlení patří k základním potřebám člověka. Tuto potřebu prostoru, jenž nás bude chránit před negativními vlivy přírody a před nežádoucími sociálními kontakty, nelze nijak nahradit. Tato potřeba se projeví jak u mladých lidí, jež se chtějí osamostatnit, tak u dospělých, kteří zvažují změnu bydlení. Nejedná se však jen o potřebu jednotlivce, ale bydlení je důležité i pro společenský, hospodářský a kulturní vývoj společnosti. Nedostačující bydlení vede k nepříznivým sociálním jevům.

Častou otázkou je ale nedostatek prostředků pro financování bydlení a tím se otevírá otázka investování do bydlení. Může se jednat o soukromou investici nebo veřejnou investici, pokud by byl výnosem přisuzovaným společnosti. Ve společnosti figurují dva trhy bydlení, buď trh nájemní, nebo trh s vlastnickým bydlením. Nájemní bydlení je pro člověka finančně únosné, ale často převažuje potřeba financování vlastního bydlení, které bude v budoucnosti pouze jejich. Odlišností mezi nájemním bydlením a vlastnictvím je riziko splácení a vliv několika faktorů. Faktorů demografických a sociálních, finančních a politických. Je dobré si předem promyslet, který způsob bydlení by nám nevíce vyhovoval.

Nedisponuje-li člověk dostatečnými naspořenými finančními zdroji, pak musí od pořízení bydlení ustoupit nebo si půjčit prostředky od finančních institucí v rámci produktů určených k financování nemovitostí. Základními a stálými produkty financování jsou stavební spoření a hypoteční úvěry. Tyto produkty se snaží podpořit i vláda pomocí různých státních podpor.

Hodnotu pořizované nemovitosti se určí formou oceňování nemovitosti. Po přechodu české ekonomiky na ekonomiku tržní, se cena určovala porovnáním nabídky a poptávky na trhu. To vede k odhadu ceny nemovitosti pomocí odporného posouzení.

Ve své diplomové práci zaměřené na komparaci možností financování nemovitostí se prvně budu zabývat principem odhadu ceny pořizované nemovitosti, základními pojmy oceňování a financování nemovitostí, a následně vymezení a analýze finančních zdrojů. Pomocí modelového příkladu mladé rodiny nastíním porovnání a výběr optimálního řešení financování vybrané nemovitosti. Hodnota dané nemovitosti bude vyčíslena odhadem ceny nemovitosti. Výsledky, kterých se dosáhne, budou v závěru vyjádřeny graficky a následně interpretovány. Na jejich základě dojde k řadě doporučení a závěru.

2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Téměř každý člověk ve svém životě se může shledat s požadavkem na ocenění majetku, z něhož vychází určitá cena daného majetku. Ke správnému vytvoření ocenění majetku je potřeba určitých odborných znalostí a zkušeností. Ty se blíže specifikují podle účelu ocenění a předmětu ocenění. Například se může jednat o stanovení obvyklé hodnoty pro daňové účely, stanovení tržní hodnoty majetku pro prodej majetku nebo například stanovení tržní hodnoty majetku pro účel zajištění financování nemovitosti úvěrem.

Ocenění se provede na základě znaleckého posudku osobou soudního znalce nebo odhadce.

2.2 ODHADCE, ZNALEC A ZNALECKÁ ČINNOST

V nynější době existují dva typy odborníků, jež působí na poli oceňování. Jedná se o odhadce a znalce. Činnost těchto dvou subjektů se liší, avšak se neustále prolíná.

2.2.1 Odhadce

Osoba odhadce je definována jako:

„Odhadce je fyzická osoba mající potřební odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru (splňující požadavky živnostenského zákona pro získání koncese na oceňování majetku.“ [2]

Jedná se tedy o sobu, mající potřebné zkušenosti a kvalifikace pro provádění odhadů a svou činnost uskutečňuje na základě zákona 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů. Dané odhady jsou zejména obchodní a ekonomické, jež často provádí například banky či pojišťovny.

Nejprve osoba odhadce absolvuje vzdělávací kurz a následně se stane členem České komory odhadců majetku. Akreditovaný certifikační orgán pro certifikaci odhadců majetku řízený VŠE v Praze, Společnost pro certifikaci odhadců majetku, o.p.s., Česká společnost certifikovaných odhadců majetku či Certifikační orgán Ústavu soudního inženýrství [21] mu vydá mezinárodní certifikát EN ISO/IEC 17024.

Podmínky pro výkon odhadce a požadavky na vzdělání stanovuje novela živnostenského zákona č. 130/2008 Sb., a dále vymezuje požadavky na:

- „Zamezení střetu zájmů,
- uchování důvěrnosti informací,
- řádné provozování živnosti,
- pojištění profesní odpovědnosti za případné škody vzniklé v souvislosti s vykonávanou činností odhadce majetku,
- zajištění systému jakosti a odpovědnosti“ [22]

Výstupem činnosti odhadce může být vypracovaný odhad či odborné vyjádření. Není však v jeho kompetenci vypracování znaleckého posudku. Tato činnost přísluší znalci.

2.2.2 Znalec

Znalec, je fyzická osoba, jež byla jmenována příslušným krajským soudem nebo ministrem spravedlnosti znalcem pro určitou speciální oblast. Znalec byl jmenován na základě příslušné způsobilost a praxe v příslušné oblasti. Znaleckou činnost ustanovuje Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon rozšiřuje vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících, včetně všech novelizací.

Podle zákona jsou určeny podmínky na osobu znalce, jenž musí splňovat. Znalec musí mít české občanství (může být prominuto ministrem spravedlnosti), splňovat potřebné znalosti a zkušenosti v oboru a jeho osobní vlastnosti musí být takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti. Také musí uchazeč souhlasit se svým jmenováním. [2]

Znalec složí znalecký slib, jenž potvrdí svým podpisem v knize slibů. Současně dostane jmenovací listinu, svou znaleckou pečeť, znalecký deník a průkaz znalce.

Za určitých okolností, uvedených v příslušném zákoně, může být znalec odvolán nebo vyškrtnut ze seznamu znalců. Například když nastane skutečnost, pro kterou nemůže vykonávat svou činnost, neplní nebo porušuje své povinnosti a další.

2.2.3 Znalecký posudek

Výstupem činnosti znalce je znalecký posudek. Znalec, kterému byl posudek zadán, musí svou činnost vykonat osobně. Může si přizvat konzultanta, k posouzení ojedinělých

dílčích problémů. Toto přizvání musí odsouhlasit příslušný státní orgán. Existují jisté zavedené standardy, jež by měl znalec během výkonu své činnosti dodržovat. Měl by:

- Specifikovat znaleckou úlohu,
- využít veškeré podklady jen mu jsou k dispozici,
- v případě nutnosti se snažit získat doplňující informace,
- vykonat místní šetření
- dle platných předpisů provést výpočty a vyhotovit znalecký posudek, kvalitně a včas, srozumitelně, přehledně a přezkoumatelně,
- shrnout výsledky šetření.

Znalci nesmí vzniknout pochybnost o jeho podjatosti v daném řízení.

2.3 CENA A HODNOTA

2.3.1 Cena

Pojem cena je definován v mnohých literaturách. Pro účel ocenění je nejvhodnější definice ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Zde je cena definována v druhém odstavci:

„(2) Cena je peněžitá částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží,
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (podle zákona o oceňování majetku zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů a navazující vyhlášky) k jiným účelům než k prodeji.“[3]

Cena je požadovaná, nabízená a skutečně zaplacená suma, jenž je nezávislá na hodnotě, jež jí přiřazují účastníci prodeje. Existuje více druhů cen, jenž se liší způsobem jejich výpočtu.

Zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je upravena **cena obvyklá**, též nazývána cena tržní a cena obecná. Tato cena vznikla při prodeji stejného či podobného vlastnictví nebo služby v určitém dni ocenění a na určitém trhu. Podle zákona se musí vzít v potaz okolnosti, které mají na vznik této ceny vliv, ale nejedná se o mimořádné vlivy okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.[4]

Cena pořizovací, též historická, je cena, za kterou byl majetek či služba pořízen, spolu s náklady souvisejícími s jeho pořízením v době jeho koupě. Jedná-li se, v našem případě o nemovitost, jež si chceme pořídit, je to cena, za kterou byla stavba postavena.

Podobnou cenou je **reprodukční pořizovací cena**. Jedná se o cenu, za niž je možno si pořídit nový, stejný nebo podobný majetek či službu, k času ocenění bez odečtu opotřebení. K výpočtu této ceny nám, kupříkladu u stavby, slouží například položkový rozpočet nebo technickohospodářské ukazatele.

Cena za určitou jednotku se nazývá **jednotková cena**. Tato cena je určena v předpisu pro obvyklou realizaci nemovitosti.

Dalšími cenami jsou například cena zjištěná (administrativní, úřední), cena výchozí či stop cena vycházející z nařízení vlády.

2.3.2 Hodnota

Na rozdíl od ceny se hodnota nepokládá za opravdu požadovanou, nabízenou či zaplacenou. Jedná se o peněžitý vztah mezi zbožím a službou, který se stanovuje odhadem, do něž se zobrazuje profit vlastníka zboží či služby v čase, v němž dochází k odhadu. Je tedy důležité odlišovat, jaká hodnota je vyžadována, jelikož existuje více druhů hodnot a každá může dosahovat jiného čísla. Při ocenění nemovitosti se jedná o odhad hodnoty, ne o odhad ceny určité nemovitosti. [5]

Věcná hodnota, též substituční hodnota či časová cena, vychází z reprodukční ceny majetku či služby, přičemž dojde ke snížení ceny o opotřebení a intenzitu používání a náklady na opravy vážných závad.

K účelu pronájmu komerčních nemovitostí se využívá **hodnota výnosová**, také zvaná kapitalizovaná míra zisku, kapitálový zisk. Z pronájmu nemovitosti vzniká vlastníkově nemovitosti příjem, jenž by měl dostatečně zajistit náklady investované do pořízení nemovitosti. Tím vzniká vlastníkově zisk C_v .

Přesný výpočet vychází ze vzorce [5]:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} * 100\%$$

Vezme se příjem z ročního nájemného z nemovitosti, jenž se sníží o náklady na provoz nemovitosti a odpisy a vydělí se roční procentní úrokovou mírou. U úrokové míry se musí zohlednit inflace za období regulovaného nájemného.

2.4 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Základní předpis pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona se majetek oceňuje především cenou obvyklou, nebo jinou metodou, jež určuje tento předpis. Metoda, jež bude pro posuzování použita, vychází z požadovaného účelu posudku. Tyto jiné metody mohou být například:

- podle cenových předpisů:
 - nákladová metoda
 - porovnávací metoda
 - kombinace nákladové a výnosové metody
- pro tržní ocenění:
 - nákladová metoda
 - výnosová metoda
 - komparativní porovnávací metoda [6]

2.4.1 Obvyklá cena

Podle zákona o oceňování majetku je obvyklá cena:

„cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ [7]

2.4.2 Nákladová metoda

Při pořízení nemovitosti je nutno vynaložit určité náklady na její pořízení. S těmito náklady počítá nákladová metoda ocenění nemovitosti. Také bere v potaz charakter stavby, její stav, velikost, vybavení, polohu a prodejnost. Metodu ocenění rodinného domu nákladovou metodou upravuje vyhláška č. 3/2008 Sb. § 5 Rodinný dům.

Základní cena se vypočte u staveb nad 1 100m³ podle vztahu:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

kde,

ZCU ... základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle vyhlášky,

K₄... koeficient vybavení stavby,

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení,

K₅ ... koeficient polohový,

K_i ... koeficient změny ceny staveb podle vyhlášky,

K_p ... koeficient prodejnosti podle vyhlášky. [15]

2.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda vymezuje průměrnou cenu nemovitosti do 1 100m³ a indexy, kterými se se průměrná cena upravuje. Metoda je opět vymezena vyhláškou č. 3/ 2008 Sb., paragrafem 26.

Základním vztahem porovnávací metody je:

$$CU = IPC \times I$$

kde,

CU ... cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

IPC ... indexovaná průměrná cena podle vyhlášky,

I ... index cenového porovnání dle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

I_T ... index trhu,

I_P ... index polohový,

I_V ... index konstrukce a vybavení.

Indexy se pro výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.[16]

2.4.4 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z potenciálního výnosu z nemovitosti a z jeho kapitalizace. Metoda je definována ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v § 23 a je určena vztahem:

$$CV = (N/p) \times 100$$

kde,

CV ... cena zjištěná výnosovým způsobem,

N ... roční nájemné upravené dle vyhlášky,

P ... míra kapitalizace v procentech.[15]

3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

3.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

3.1.1 Definice úvěru

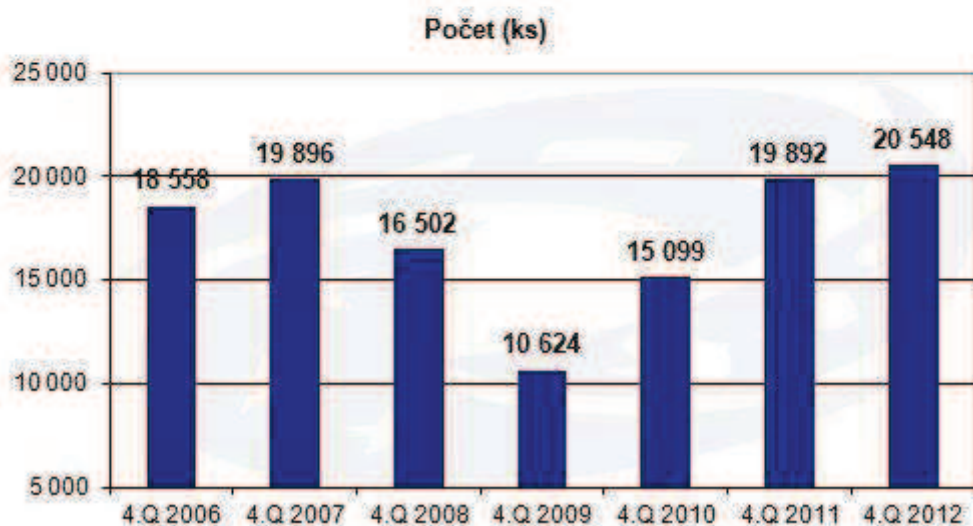
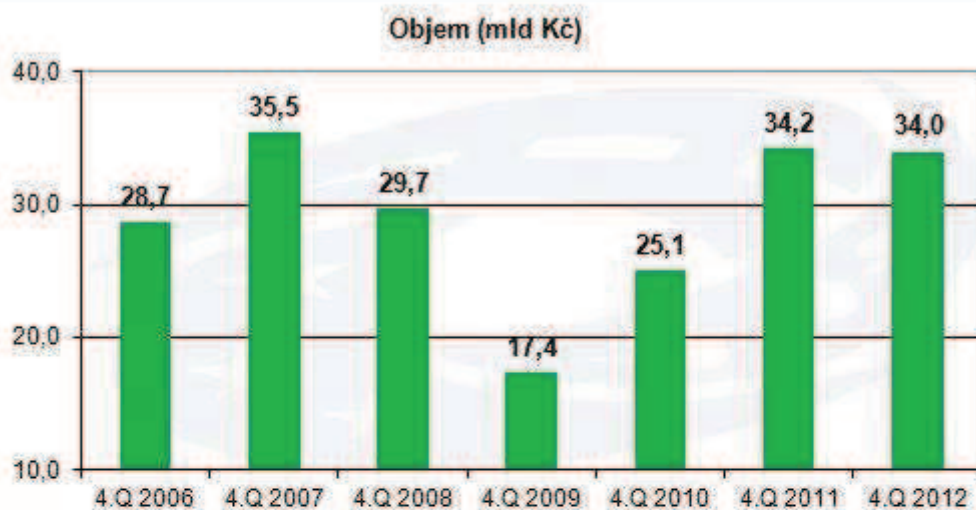
Jednou ze základních a nejstarších a forem financování vlastního bydlení je hypoteční úvěr. Tento typ úvěru je poskytován bankami na základě zákona č. 21/1992 sb. o bankách. Tyto banky vydává hypotéky na základě zvláštního povolení dle zákona 190/2004 sb. o dluhopisech (§28-32). Dříve bylo jejich pořizování omezeno vysokou úrokovou sazbou, ale v nynější době úroková sazba hypoték klesá, což z nich činí zajímavější způsob financování bydlení pro veřejnost. Zvýšený zájem o hypoteční úvěry, oproti minulosti, nastal i kvůli zvykání si na stále častější zadlužování obyvatel.

Zákon č. 190/2004 sb. o dluhopisech definuje hypoteční úvěr takto:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.“ [23]

Velice zjednodušeně se jedná o pravý opak spoření, ale bez ztráty hodnoty peněz díky inflaci. Nejprve dojde ke koupi nemovitosti, jejíž cena dlouhodobě nabývá na hodnotě, a splácení úvěru probíhá až poté. Nově je podle zákona možno financovat z hypotečního úvěru i potřeby pro bydlení, jako jsou například koupě družstevního bytu, zaplacení odstupného předchozího uživatele družstevního bytu, rekonstrukci bytu patřícího obci nebo družstvu pro získání užívacího práva k bytu apod. Předpokladem ovšem je, že úvěr musí být zajištěn nemovitostí. Financování jiných movitých věcí než pro bydlení (automobil, motocykl apod.) z hypotečního úvěru ale není možné.

Období	4. Q 2006	4. Q 2007	4. Q 2008	4. Q 2009	4. Q 2010	4. Q 2011	4. Q 2012
Objem (mld Kč)	28,7	35,5	29,7	17,4	25,1	34,2	34,0
Počet (ks)	18 558	19 896	16 502	10 624	15 099	19 892	20 548



Obr. 1: Úvěry poskytnuté občanům ve 4.čtrtletí let 2006 - 2012 [24]

3.1.2 Účel hypotečního úvěru

Podle zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů, může být hypoteční úvěr využit pro:

- Koupí nemovitosti,
- koupí rozestavěné nemovitosti a její dostavbu,
- výstavbu nemovitosti,

- rekonstrukci nemovitosti,
- přístavbu, nástavbu a vestavbu k nemovitosti,
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků na nemovitost,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů či půjček poskytovaných na investice. [8]

V České republice nyní operuje celkem 16 hypotečních bank, jenž nabízí hypoteční produkty. V minulosti o tyto produkty mohla požádat pouze fyzická osoba, starší 18 -ti let s trvalým pobytem v České republice. V dnešní době mohou o úvěr požádat, vedle fyzických osob, i další subjekty, jako například obce, podnikatelé a další.

Aby si banka byla jista, že žadatel bude schopen plnit své závazky po dobu trvání úvěru, zjišťuje jeho platební schopnost. Banka tedy srovná klientovy příjmy a výdaje s velikostí splátek úvěru. Tato metodika však není nijak legislativně zastíněna a banka si může sama stanovit svou metodiku při zjišťování platební schopnosti klienta.

Žadatel o úvěr musí při žádosti o úvěr poskytnout bance či jiné autorizované poradenské firmě celou řadu dokumentů, jimiž prokáže svou platební schopnost, a banka by měla poskytnout jejich seznam. Žadatel musí vyplnit tiskopis žádosti o hypoteční úvěr. Doložit doklady, jež potvrdí platební schopnost uchazeče. Zaměstnanec dokládá potvrzení o svém příjmu a přehled o všech dalších půjčkách a závazcích. Podnikatel dokládá své daňové přiznání, účetní doklady, výkaz cash flow a podnikatelský plán. Dále se může dokládat též dokument, prokazující schopnost uhradit zbytek ceny nemovitosti a v některých případech i životní pojištění. Podstatná je dokumentace k nemovitosti, již se úvěr týká a na niž může být uvalena zástava. Svou platební schopnost při žádosti o hypoteční úvěr může prokázat žadatel, spolužadatel (neplatí u podnikatelského charakteru úvěru) či ručitel.

U nově stavěné

Projektová dokumentace s podrobnými kalkulacemi nákladů, časový harmonogram, rozpis

Územní rozhodnutí a stavební povolení

Kupní smlouva od pozemku a výpis z katastru

Smlouva o dílo s dodavatelem

Pojistná smlouva

U nemovitosti sloužící k

Kupní smlouva nebo jiný dokument o nabytí

Fotodokumentace

Pozemková mapa

Výpis z katastru nemovitostí

Odhad nemovitosti

Pojistná smlouva

Obr. 2: Doklady potřebné pro předložení žádosti o hypoteční úvěr

3.1.3 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se dělí dle svého účelu do dvou základních typů na úvěry účelové a neúčelové (americká hypotéka). Zvláštním typem úvěru je předhypoteční úvěr.

Účelové hypoteční úvěry jsou takové, jenž jsou definovány bankou pouze na předem dané účely zajištění potřeb bydlení a na investice do bydlení. Dělí se na účelové úvěry **rezidenční** a **nerezidenční**. Rezidenční úvěry jsou stanoveny na pořízení bydlení pro účel bydlení. Nerezidenční úvěry slouží k zajištění nemovitosti, avšak jiné než určené k osobnímu bydlení.

Neúčelové hypoteční úvěry nemají žádná omezení jako účelové úvěry a je jedno, na co jsou finanční prostředky použity. Mohou být použity na cokoli a nejsou omezeny žádnými kritérii, zato jsou více rizikové. Mají zvláštní požadavky na zajištění a jejich úroková míra je o něco vyšší než u účelových úvěrů.

Existují též tzv. **předhypoteční úvěry**. Jsou to velice specifické typy úvěrů, jenž se odlišují od výchozích požadavků na hypoteční úvěry dle zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech. Nevyžadují zástavní právo nemovitostí, a tedy fyzická osoba může pořídit nemovitost, na niž by nebylo možno uvalit zástavní právo, např. privatizace obecních bytů. Domlouvá se při pořízení hypotečního úvěru, v němž následně pokračuje a jenž má předhypoteční úvěr uhradit. Fyzické osoby nejsou nijak zajištěny a pro zřízení doloží doklady o výši svých příjmů, tedy prokáží svou platební schopnost.

Předhypoteční úvěr je poskytován po dobu jednoho roku, po kterou by měla být nemovitost převedena do osobního vlastnictví klienta, a na katastru nemovitostí došlo k uvalení zástavního práva na nemovitost ve prospěch zřizovatele úvěru. Zřizovatel úvěru poté plně uhradí předhypoteční úvěr, jenž zaniká, a uvede vchod klientův úvěr hypoteční. Po dobu trvání předhypotečního úvěru hradí klient pouze úroky, nikoliv jistinu, a nemůže jej předčasně splatit z vlastních zdrojů, čímž je tento typ úvěru nevýhodný. Další nevýhodou je, že odkladem splátek jistiny od předhypotečního úvěru se podstatně zdražuje následný hypoteční úvěr.[25]

Další možností rozdělení úvěrů je dělení dle způsobu jejich splácení. Pokud klient hradí splátku o stejné výši po celou dobu trvání úvěru, jedná se o **anuitní** úvěr. Pokud je výše splátek od počátku nižší a následně je jejich hodnota zvyšována, jedná se o **progresivní** úvěr. Opakem progresivního úvěru je úvěr **degresivní**, kde jsou první splátky vysoké a postupně dojde k jejich snižování.

3.1.4 Parametry úvěru

Výše úvěru

Z předchozí definice hypotečního úvěru vyplývá, že výše úvěru nemůže být vyšší než hodnota zastavované nemovitosti. Kdyby částka překračovala hodnotu zastavované nemovitosti, byla by ohrožena návratnost hypotečního úvěru. Není ale příliš časté, že by banky poskytovaly úvěr v plné výši ceny nemovitosti. V ČR je úvěr poskytován většinou na 70 % obvyklé ceny nemovitosti stanovené odhadcem, ale v poslední době lze vybírat z více variant, jež nabízí jednotlivé banky. Čím je ale toto procento vyšší, tím banky zvyšují úročení a zpřísňují požadavky na platební schopnost klienty. Kolik finančních prostředků banka skutečně žadateli poskytne, závisí na několika faktorech. Těmito faktory jsou:

- obvyklá cena zastavené nemovitosti,
- doložené výši a účelu investice do nemovitosti,
- platební schopnost žadatele.

Banky mají též stanovenou pevnou minimální částku úvěru, již jsou ochotné poskytnout. Částky se u jednotlivých bank mohou lišit a pohybují přibližně od 100.000 Kč (Oberbank Standart Hypotéka – Oberbank AG) až do 500.000 Kč (Hypotéka České spořitelny – Česká spořitelna, a.s.).

Splátka, splatnost úvěru

Hypoteční úvěr je splácen anuitní splátkou, v níž je obsažen úrok a jistina.

„Jistina je doposud nesplacená část hypotečního úvěru. Úrok je násobek jistiny a úrokové sazby (děleno 100). „ [9]

Splátka se určí podle výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti úvěru. Banky mají pro výpočet vytvořené speciální kalkulačky, jež často zveřejňují na svých internetových stránkách. Také je možno využít vypracovaných směrodatných tabulek.

Tabulka 1: Splátka hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč [10]

Úroková sazba	Doba splatnosti (roky)					
	5	10	15	20	25	30
3,0%	17 969	9 656	6 906	5 546	4 742	4 216
3,2%	18 058	9 749	7 002	5 647	4 847	4 325
3,4%	18 147	9 842	7 100	5 748	4 953	4 435
3,6%	18 237	9 935	7 198	5 851	5 060	4 546
3,8%	18 326	10 030	7 297	5 955	5 169	4 660
4,0%	18 417	10 125	7 397	6 060	5 278	4 774
4,2%	18 507	10 220	7 498	6 166	5 389	4 890
4,4%	18 598	10 316	7 599	6 273	5 502	5 008
4,6%	18 689	10 412	7 701	6 381	5 615	5 126
4,8%	18 780	10 509	7 804	6 490	5 730	5 247
5,0%	18 871	10 607	7 908	6 600	5 846	5 368
5,2%	18 963	10 705	8 013	6 711	5 963	5 491
5,4%	19 055	10 803	8 118	6 823	6 081	5 615
5,6%	19 147	10 902	8 224	6 935	6 201	5 741
5,8%	19 240	11 002	8 331	7 049	6 321	5 868
6,0%	19 333	11 102	8 439	7 164	6 443	5 996
6,2%	19 426	11 203	8 547	7 280	6 566	6 125
6,4%	19 519	11 304	8 656	7 397	6 690	6 255
6,6%	19 613	11 406	8 766	7 515	6 815	6 387
6,8%	19 707	11 508	8 877	7 633	6 941	6 519
7,0%	19 801	11 611	8 988	7 753	7 068	6 653
7,2%	19 896	11 714	9 100	7 873	7 196	6 788
7,4%	19 990	11 818	9 213	7 995	7 325	6 924
7,6%	20 086	11 922	9 327	8 117	7 455	7 061
7,8%	20 181	12 027	9 441	8 240	7 586	7 199
8,0%	20 276	12 133	9 557	8 364	7 718	7 338

Nejkratší dobou splácení hypotečního úvěru je 5 let a maximální dobou splácení je 15 až 30 let, podle účelu nemovitosti. Nejvhodnější dobou splatnosti je 10 až 20 let. Předčasné splacení úvěru je možné pouze za dojednaných podmínek.

Možnost splácení můžeme rozdělit na:

- jednorázové,
- postupné,
- kombinaci předchozích.

Jednorázového splácení se využívá pouze ve výjimečných případech, obvykle při kombinaci hypotečního úvěru s jinými produkty. Těmito produkty mohou být stavební spoření či životní pojištění. Jednorázové splácení se používá u termínovaných hypotečních úvěrů, úvěrů s neurčitou dobou splatnosti a úvěrů splatných na viděnou. Po čas splatnosti úvěru hradí dlužník pouze úroky z úvěru a zároveň si tvoří fond, z něhož se po čase hypoteční úvěr jednorázově splatí.

Postupným splácením se řeší většina hypotečních úvěrů. Do doby úplného vyčerpání úvěru klient hradí měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky. Nato klient začne hradit úvěr obvykle konstantními (anuitními) splátkami či méně často degresivními nebo progresivními splátkami v měsíčních periodách. Anuita se určí dle vztahu:

$$a = \frac{D * (i * (1 + i)^n)}{(1 + i)^n - 1}$$

kde,

a ... anuita,

D... výše dluhu,

i ... p/100, kde p je úroková sazba,

n... počet let. [17]

Splátka úvěru je tedy po celou dobu konstantní a obsahuje v sobě jistinu a úroky. Poměr jistiny a úroku se postupně mění. Ze začátku je poměr ve prospěch úroků a později se podíl úroků zmenšuje na úkor splátky jistiny. Výhodou jsou výhodnější daňové odpočty a výše úvěru klesá pomalu. Jelikož je anuitní splátka konstantní zbývá na splacení jistiny

postupně více finančních prostředků. Splácení úvěru se tímto stále zrychluje a výše úvěru postupně rychleji klesá.

Úroková sazba určena bankou je pevná obvykle po dobu od jednoho do patnácti let. Tato doba se nazývá obdobím fixace úrokové sazby. Podle úroku poznáme či je hypoteční úvěr pro klienta levný či drahý. Výše úroků se spočítá podle vzorce:

$$u = \frac{D}{100} \cdot p \cdot \frac{d}{365}$$

kde,

u ... úrok,

D ... výše dluhu,

p ... úroková sazba,

d ... délka období ve dnech. [18]

3.1.5 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Jako výhody hypotečního úvěru můžeme uvést:

- okamžitý zdroj finančních prostředků na bydlení,
- dlouhodobá splatnost až 30 let,
- nízké úrokové sazby a úroky z úvěru jsou odečitatelné z daně z příjmu,
- schopnost fixace úrokové sazby,
- možnost státní podpory

Nevýhodou úvěru může být:

- náročná administrativa pro získání úvěru,
- poplatky z poskytnutí a vedení úvěru (Na základě nespokojenosti klientů od těchto poplatků banky postupně ustupují, viz. Příloha 4, ale zvyšuje se tak obvykle úroková sazba produktu),
- dlouholeté zatížení rozpočtu,
- mimo období fixace úrokové sazby vzniká sankce za předčasné splacení úvěru,
- omezení finanční podpory státem.

3.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

3.2.1 Definice stavebního spoření

Stavební spoření jako produkt banky nabízejí od roku 1993 na základě zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o uzavřenou soustavu, jež vytváří finanční zdroje pro financování účelových úvěrů.

„Stavební spoření je systém ukládání peněz, na jehož výnosech se přímo podílí stát.“ [11]

Zákon o stavebním spoření je rozdělen do dvou základních oddělení, stavební spoření a státní podporu. Stavební spoření se zakládá na přijímání vkladů od klientů, zajišťování úvěrů těmto klientům a poskytování státní podpory. Stavební spoření mohou poskytovat banky, které vykonávají svou činnost na základě bankovní licence a především vlastní licenci na stavební spoření. Tyto banky se nazývají stavební spořitelny.

Mimo stavebního spoření mají stavební spořitelny možnost vykonávat i tyto činnosti:

- umožňovat půjčky podnikatelům na uspokojování bytových potřeb,
- přejímat záruky za půjčky, jenž je zmocněna poskytovat,
- přijímat podíly nebo účasti na obchodních společnostech, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely,
- podílet se majetkově na jiné stavební spořitelně se souhlasem ČNB,
- získávat nezbytné zdroje po poskytování úvěrů nebo vydávat dluhopisy s maximálně pětiletou splatností,
- obchodovat s hypotečními zástavními listy, státními dluhopisy nebo s dluhopisy v záruce státu. [12]

Předností stavebního spoření je jeho průhlednost a srozumitelnost. Jedná se o výnosnou formu ukládání peněžních prostředků a poměrně bezpečnou investici.

3.2.2 Obsah stavebního spoření, smlouva o stavebním spoření

Stavební spoření nemusí být nutně využito pouze pro financování nemovitosti, ale u stavebního spoření bez nároku na úvěr, je možno finanční prostředky využít na cokoliv.

Smlouvu o stavebním spoření uzavírá se stavební spořitelnou účastník řízení. Účastníkem řízení může být:

- fyzická osoba s přiděleným rodným číslem a s trvalým pobytem na území České republiky,
- právnická osoba s identifikačním číslem organizace IČO a se sídlem na území České republiky.

Tato smlouva je v písemné formě a střadatel se v ní zavazuje k ukládání peněžní částky u stavební spořitelny ve sjednané výši. Účastník řízení může uzavřít více smluv o stavebním spoření, ovšem má právo pouze na jednu státní podporu ke stavebnímu spoření. Naspořenou částku není možné během spoření převést na jiného účastníka. Smlouva o stavebním spoření musí zahrnovat úrokové sazby vkladů a úvěrů. Úroková sazba z vkladů se pohybuje v rozmezí 1 a 3 %. Úrok z úvěru je omezen zákonem. Rozdíl mezi těmito sazbami nesmí přesáhnout 3 %. Doba stavebního spoření začíná podepsáním smlouvy až po vyplacení naspořených finančních prostředků nebo ukončení poskytnutého úvěru. Účastníku řízení může být poskytnut úvěr ze stavebního spoření, i když ještě nemají nárok na tento úvěr. Tento úvěr může být poskytnut do výše cílové částky. Stavební spořitelna může kontrolovat využití finančních prostředků úvěru.

Cílová částka je celkový finanční obnos, který může spořitelna svému klientovi nabídnout. Cílová částka bývá omezena pouze spodní finanční hranicí a jsou v ní obsaženy všechny finanční prostředky spojené s úvěrem. Jedná se o kompletní vklady klienta a jejich úroky, státní podporu s úroky a úvěr ze stavebního spoření. Výše cílové částky by se měla odvíjet od výše nákladů, určených danou investicí. Obvykle se tato hodnota volí i něco vyšší.

3.2.3 Druhy stavebního spoření

Varianty spoření se od sebe základem příliš neodlišují. Jednotlivé druhy produktů stavebního spoření jsou určovány jednotlivými stavebními spořitelkami a klient si volí mezi nimi tu, jenž nejvíce vyhovuje jeho záměru splácení úvěru. Záleží na jednotlivých spořitelkách, jak si nastaví jednotlivé produkty. Jaká bude maximální výše jimi poskytnutého úvěru, výše splátek a doba, po kterou se bude úvěr splácet.

K tomuto účelu jsou určeny tři varianty spoření:

- standartní,
- pomalá,
- rychlá.

Standartní varianta je rovnováhou mezi výší splátek a dobou splácení. Při pomalé variantě se sníží výše jednotlivých splátek, což se promítne do doby splatnosti úvěru. S pomalou variantou spoření se splácí úvěr déle. Na opačném principu funguje varianta rychlá. Úvěr splácíte po kratší období, ale s vyšší hodnotou splátek. Je to určeno tím, že pro každou variantu má spořitelna určeny koeficienty pro hodnotící čísla a dosažení tohoto hodnotícího čísla je jedním z předpokladů pro přidělení konečné výše úvěru. Pomalé varianty mají koeficient nižší a tím hodnotící číslo narůstá pomaleji, čímž se prodlužuje doba splatnosti.

Hodnotící číslo je ukazatel, který bodově ohodnocuje smlouvu o stavebním spoření k danému období. Faktory, jež ovlivňují výši hodnotícího čísla (HČ), jsou úroveň úroků ze spoření, varianta spoření a výše celkových úspor. Vzorec pro výpočet HČ je [26]:

$$HČ = \frac{\text{Výše úroků k danému dni} * \text{Hodnotící číselný faktor} * \text{Výkonnostní faktor}}{\frac{1}{1000} \text{ Cílové částky}}$$

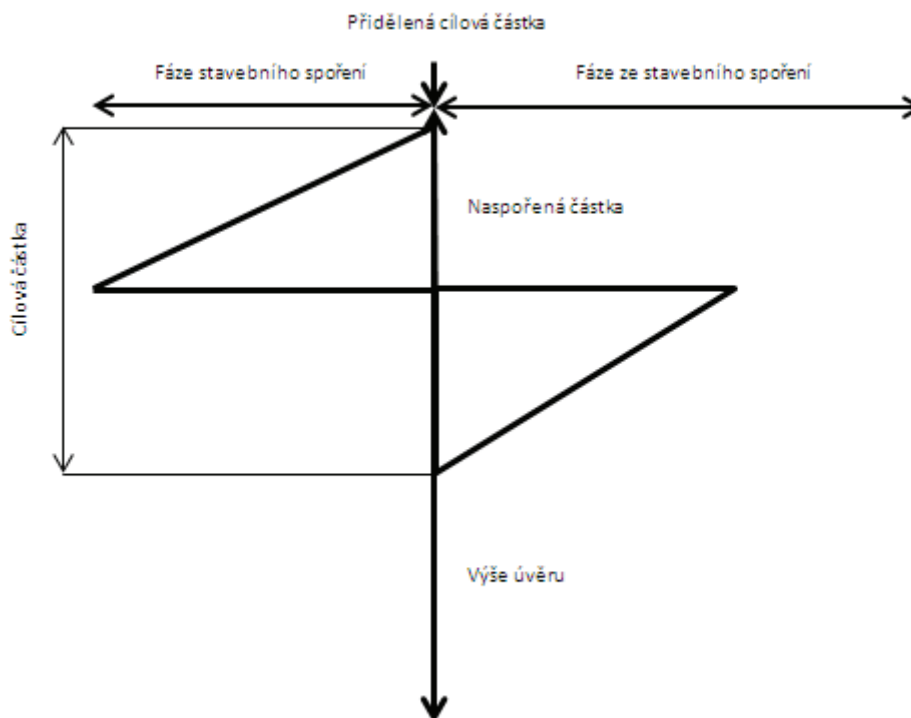
Výkonnostní faktor (VF) se vypočte dle vzorce:

$$VF = \frac{\text{Zůstatek na účtu k danému dni}}{\text{Cílová částka}}$$

V průběhu splácení spoření je možno měnit cílovou částku a tím i variantu spoření. Tato změna musí být písemná a je penalizována poplatkem. Tento poplatek je v procentní hodnotě navýšené částky. Při změně cílové částky provádí spořitelna zároveň přepočtení daného hodnotícího čísla.

3.2.4 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření probíhá jako celek tvořen dvěma stádii. V prvním dochází ke spořicímu cyklu a po něm následuje cyklus úvěrový.



Obr. 3: Průběh stavebního spoření [10]

Spořicí stadium je prvním krokem stavebního spoření. Začíná ihned po uzavření smlouvy, v níž je dohodnuto, jaká bude konečná částka spoření, podmínky spoření a úroková sazba. Doba spoření není ve smlouvě pevně daná. Minimální doba pro spoření je kolem šesti let. Vklady mohou přicházet naprosto libovolně, podle vůle klienta. Je možno je posílat měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo i naprosto nahodile.

Státní podpora přichází jednou ročně jako roční záloha a je vyplácena ze státního fondu. Má ani nárok klient, jenž spoří minimální dobu spoření, tedy šest let. Jedná se o částku 10% z očního vkladu a to z maximální částky 20 000 Kč. Nejvyšší hodnota státního příspěvku tak může činit 2 000 Kč. Zároveň se připsané úroky na spoření od roku 2011 zdaňuje daní z příjmu a to 15 procenty. Od roku 2014 se plánuje, že státní podpora bude omezena pouze na financování vlastního bydlení a to jak u nových tak u stávajících spoření. Tomuto koku se říká účelové vázání státní podpory stavebního spoření. O nárok na výplatu státní podpory klient ztrácí, pokud provádí operace se stavebním spořením během spořicí fáze spoření.

Klient může i přerušit stavební spoření, přičemž smlouva běží dál i se všemi výhodami. Ovšem hodnota hodnotícího čísla se odvíjí dle skutečně uhrazených vkladů, tudíž je vhodné ukládat co nejdříve a co největší částky. Je možno spořit i na více stavebních spoření, ale státní příspěvek se přiznává pouze u jednoho.

K ukončení spořicí fáze dochází několika způsoby. Vyplacením naspořené částky po dosažení cílové částky, pokud nečerpá úvěr, vyřízením úvěru, vytvořením tzv. překlenovacího úvěru (pro klienty, jež nemají ještě nárok na úvěr ze stavebního spoření), výpovědí smlouvy, zánikem účastníka nebo jeho smrtí, pokud se dědící osoby rozhodnou spoření ukončit.

Úvěrové stadium nastává po splnění sjednaných podmínek a po uplynutí minimální části spořicí fáze. Tento úvěr bývá velmi často vyhledáván jako nejlevnější úvěrový produkt a to především díky nízkým úvěrovým sazbám. Obvykle vzniká nárok na tento úvěr po uplynutí pěti/šesti let od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna je tou dobou připravena vyplatit klientovi jeho úspory a poskytnout mu úvěr. Klient musí ale splnit několik podmínek pro jeho získání. Musí mít naspořenou částku v požadované výši (liší se dle spořitelny, např. 40 – 50% úspor z cílové částky), musí splnit minimální délku spořicí fáze a to nejméně 24 měsíců (dáno zákonem o stavebním spoření), musí dosáhnout optimálního hodnotícího čísla dle spořitelny. Například Česká spořitelna používá bodového hodnocení klientů dle vzorce:

$$BH = \frac{(UČ + SP + ÚF)}{0,004 * CČ}$$

kde,

BH ... bodové hodnocení,

UČ ... uspořená částka,

SP ... zálohy státní podpory evidované na účtu účastníka,

ÚF ... úrokový faktor,

CČ ... cílová částka. [27]

Občas je předkládána i čtvrtá podmínka, že k úvěru nemůže dojít do určité doby od změny nastavení smlouvy.

Úvěr ze stavebního spoření je prvek účelový a prostředky lze využít pouze pro potřeby bytové. Klient tedy musí dostatečně prokázat, že uvolněné prostředky budou využity pro financování bytových potřeb. Těmito potřebami se rozumí:

- koupě pozemku pro účel stavby nemovitosti pro bydlení,
- výstavba stavby určené pro bydlení,
- koupě bytu,
- rekonstrukce, modernizace a údržba bytu,
- stavební úprava nebytových prostor na bytové.

Musí rovněž prokázat, že je schopen zajistit úvěr a jeho dostatečnou návratnost. Musí prokázat svou způsobilost splácet úvěr, tedy prokázat úvěrovou bonitu žadatele o úvěr. Pokud klient toto neprokáže, může přizvat ručitele nebo spoludlužníka, jenž je dostatečně bonitní nebo může ručit nemovitostí v jeho držení. Některé spořitelny hodnotí se bonitu celé rodiny a nerozlišuje se, zda žijí v jedné domácnosti, nebo naopak hodnotí bonitu všech osob v domácnosti bez rozlišení příbuzenských vztahů. Nehodnotí se ale pouze příjmy, ale i skladba a výše výdajů. Zejména úhrada životních nákladů odvozená od násobků životního minima.

Splátky úvěru jsou již předem dohodnuty v době podpisu smlouvy a to vzhledem k cílové částce. Součástí jsou všeobecné úvěrové předpoklad spořitelny. Úrokové sazby našich spořitelen se pohybují kolem 3 až 6 % p.a. a jsou garantovány po celé období splácení úvěru. Splátky jsou nastavené jako minimální a tak klient může splácet vyššími částkami, mimořádnými či předčasnými splátkami. Doba splatnosti úvěru je odvozena od doby, po kterou klientovi bude úvěr poskytnut. U úvěru ze stavebního spoření je možnost splatit úvěr předčasně a klient nebude nijak sankciován.

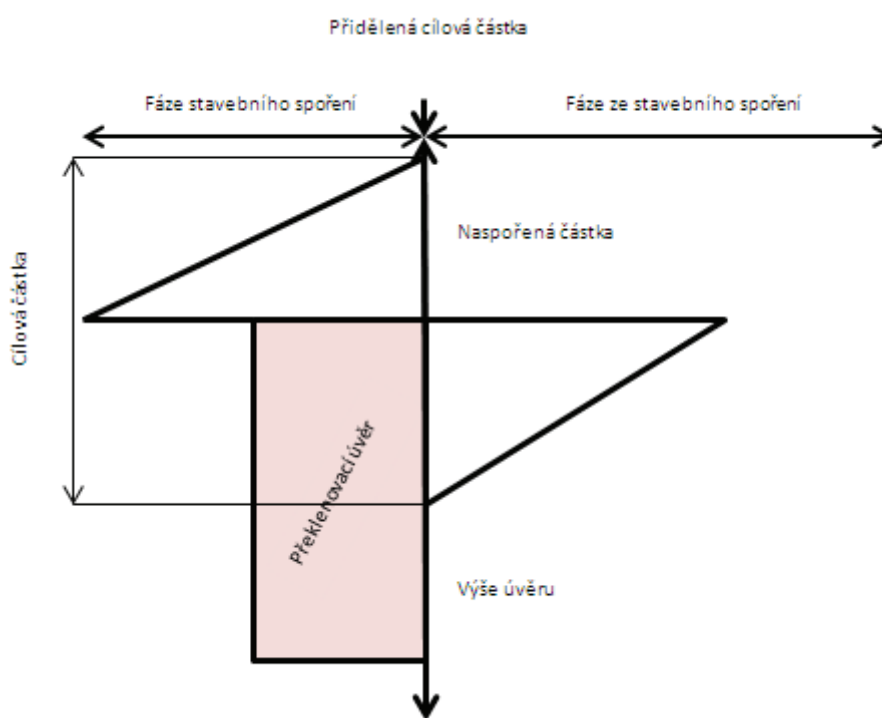
Klientům, již ještě nemají nárok na úvěr ze stavebního spoření vycházejí spořitelny vstříc produktem, jenž se nazývá **překlenovací úvěr**. Tím je možno „překlenout“ dobu před splněním podmínek pro získání úvěru a získat úvěr ihned.

Při poskytnutí této formy úvěru musí klient dále spořit do doby, než dosáhne částky pro poskytnutí úvěru. K tomu splácí i úroky z úvěru. Klient vlastní oddělené dva účty, jeden po úvěr a jeden pro spoření. Na tuto formu úvěru se poskytuje celá výše cílové částky. V době

splácení úvěru se nesplácí jistina. Překlenovací úvěr zaniká po ukončení spoření a dosažení cílové částky a touto cílovou částkou je překlenovací úvěr následně splacen spolu s částkou z úvěru na stavební spoření. Podmínky pro získání překlenovacího úvěru jsou:

- naspoření minimálních finančních prostředků stanovených spořitelnou,
- prokázání účelovosti úvěru,
- prokázání bonity klienta.

Překlenovací úvěr je oproti úvěru ze stavebního spoření poměrně nákladný způsob financování bydlení. Existuje ale spousta překlenovacích úvěrů od vícera spořitelen s různými variantami podmínek úvěru. Produkty se liší výší úrokových sazeb, požadavky na další spoření či dobou splatnosti úvěru.



Obr. 4: Překlenovací úvěr [10]

Bonitu klienta spořitelny určují dle vzorce:

$$CC - \text{naspořený zůstatek} = \text{riziko, které musí klient zajistit nemovitostí}$$

kde,

CC ... cílová částka. [27]

3.2.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody, které můžeme uvést u stavebního spoření, jsou:

- státní podpora,
- pojištění vkladů ze zákona,
- účelovost pouze při úvěru ze stavebního spoření, na spoření se účelovost nedokládá,
- úvěr je možno splácet libovolně, anebo jej celý předčasně splatit a to bez sankcí ze strany spořitelny,
- výhodné úročení vkladu po celé období spoření, výhodné zhodnocení peněžních prostředků,
- již po 24 měsících spoření vzniká možnost získání výhodně úročeného a rychlého úvěru,
- klientem může být kterýkoliv obyvatel s rodným číslem a trvalým pobytem v ČR a tento klient může mít zároveň uzavřených více smluv o stavebním spoření bez věkového omezení,
- možnost využití překlenovacího úvěru.

Naproti výhodám jsou i určité nevýhody jako například že:

- státní podpora byla v posledních letech snížena na 10% a to z maximální částky 20 000 Kč, tedy na maximálně 2 000 Kč,
- tato podpora je vyplácena pouze při uplynutí minimálně pěti/šesti let spoření,
- tato minimální lhůta je potřebná i k vyplacení prostředků spoření bez uvedení účelovosti,
- u překlenovacích úvěrů je značná výše úroků (a to i na již naspořené prostředky) a klient při tomto produktu spoří a splácí úvěr současně.

Je tedy na nás, jestli si vybereme stavební spoření nebo hypoteční úvěr pro financování bydlení. Zjednodušené srovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru je v příloze 5, této práce.

3.3 SAMOFINANCOVÁNÍ

Klíčovým zdrojem pro financování nemovitosti jsou vlastní finanční prostředky. Kdybychom využili ke koupi nemovitosti vlastní finanční prostředky, zaniknou nám úrokové náklady a tím je tato forma financování pro nás vhodnější a bez zbytečných formalit. Staví nás to do poměrně vlivného vyjednávacího postoje. Ve zvláštních případech si kupující takto dopomůže ke slevě z nemovitosti s ohledem na urychlení kupního procesu. Ihned se stáváme vlastníky nemovitosti a možný pokles příjmů pro nás neznamena hrozbu její ztráty.

Připravujeme se tak ale o požitky z uspokojivé spotřeby, zejména pokud pro nás možné budoucí splátky úvěru nepředstavují finanční problém. Ten to jev bývá nazýván „náklady obětovaných příležitostí“ [13]. Bylo by finančně výhodnější nemovitost financovat z úvěru a vlastní kapitál investovat do produktu s většími výnosy, které by pokryly náklady na úvěr. I samotné naspoření potřebné částky pro spoření je poměrně dlouhodobou záležitostí, pokud nekumulujeme zisky z minulosti. V některých případech bychom mohli spořit na nemovitost skoro celý život. Možností nám je také zapůjčení prostředků v rodinném kruhu nebo blízkých známých. Tato forma je využívána poměrně s oblibou.

Samofinancování vlastními prostředky je tedy nejbezpečnějším způsobem financování ale ne nejlevnějším.

3.4 DALŠÍ FORMY FINANCOVÁNÍ

Spotřebitelské úvěry

Spotřebitelskými úvěry lze financovat pořízení nemovitosti, ale oproti stavebnímu spoření nebo hypotečnímu úvěru jsou jeho úrokové sazby příliš vysoké a tím je tento produkt nevýhodný.

Úver ze Státního fondu rozvoje bydlení České republiky

Na tento úvěr nemá klient právní nárok a musí splnit podmínky pro poskytnutí. Tyto úvěry se poskytují do 850.000 Kč s úrokovou sazbou 2% po celou dobu splácení se splatností

na 20 let a jsou vypláceny pouze manželům (popř. osoba pečující o nezaopatřené dítě). Nevýhodou je, že pro jeden kalendářní rok je určena výše vyhrazených finančních prostředků a k jejich vyčerpání dochází zpravidla velmi brzy. Je tedy nejlepší o ně žádat začátkem kalendářního roku.

Americká hypotéka

Finanční prostředky jsou bankou vypláceny neúčelově, ale se zástavou nemovitosti. Tento druh hypotéky je velice oblíben v zahraničí a v České republice se řídí zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Splácet lze po dobu od pěti až po dvacet let. Výše úvěru se pohybuje od 100.000 Kč až po 75% ceny zastavované nemovitosti.

Tyto formy financování v modelovém případě uvažovat nebudeme.

4 PŘÍPADOVÁ STUDIE

4.1 VZOROVÁ RODINNA A JEJÍ FINANČNÍ SITUACE

Pro naši případovou studii si určíme průměrnou českou rodinu. Otec rodiny je 32 let a pracuje manuálně v továrně. Matce je 28 let a pracuje v supermarketu. Mají dvě malé děti, šestiletého chlapce a tříletou dívku. Jejich společný příjem činí průměrně 34.000 Kč měsíčně. Jiné příjmy nemají. Partneři splácejí zároveň úvěr a spoří si na důchod v celkové hodnotě 1.600 Kč měsíčně. Výdaje domácnosti lze vyčíslit přibližně na 16.000 Kč měsíčně včetně zábavy. Bydlí v bytě 3+1 v hodnotě přibližně 780.000 Kč, který se chystají prodat a výnos investovat na rekonstrukci nového bydlení.

Tabulka 2: Finanční situace rodiny – měsíční rozvaha [vlastní tvorba]

Příjmy		Výdaje	
výplata muž	23.000,00 Kč	domácnost	10.500,00 Kč
výplata žena	11.000,00 Kč	splátka úvěru, spoření	1.600,00 Kč
		nečekané výdaje	1.000,00 Kč
		zábava	3.000,00 Kč
		školní výdaje	1.500,00 Kč
Příjmy celkem	34.000,00 Kč	Výdaje celkem	17.600,00 Kč
Příjmy - výdaje	16.400,00 Kč		

4.2 POŘIZOVANÁ NEMOVITOST

Rodina by si chtěla pořídit rodinný dům se zahradou. Na veřejně dostupné inzerci si zvolili rodinný dům v obci Kaliště, č.p. 79, stojící na pozemku p.č. 76 v katastrálním území Kaliště u Horních Dubenek.

Jedná se o samostatně stojící domek, ke kterému náleží vedlejší stavba a kolna. Podle informace z projektové dokumentace pochází dům z roku 1942. V průběhu užívání objektu

neproběhly žádné významné stavební úpravy. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a v dobrém stavebně technickém stavu.

Domek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace do průjezdu, z něj po schodech se vstupuje na přízemí. Z průjezdu vpravo je dále přístupný suterén.

1. PP

Vstup do suterénu se nachází v průjezdu vpravo. Nachází se zde celkem šest sklepních místností a uhelna. V místnosti vedle uhelny se nachází ohřívač vody na plyn. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové. V celém 1.NP jsou rovné podhledy a hladké omítky.

1. NP

V patře jsou rovné podhledy a hladké omítky. Z chodby je vstup do koupelny, WC a na schody na půdu. Vpravo se vchází do kuchyně a z ní vpravo do pokoje a spíže. Vlevo z chodby se nachází další kuchyně a vpravo pak průchozí ložnice a další pokoj. Koupelna je vybavena plastovým sprchovým koutem a dále umyvadlem. Podlaha v koupelně a wc je z keramické dlažby, ostatní pokoje mají podlahy z prkenných palubek. Zdrojem teplé vody v domě je plynový ohřívač vody.

Vedlejšími budovami jsou hospodářská kolna, studna a venkovní úpravy (oplocení pozemku, vrátka, zděný pilíř, přípojky, žumpa, domácí regulátor a betonová zpevněná plocha)

Na pozemku je velká oplocená zahrada jak pro rekreaci, tak pro pěstitelskou činnost. Jsou tu ovocné i okrasné stromy a křoviny a několik záhonů.

U nemovitosti byl proveden odborný odhad nemovitosti pro potřeby banky. Cenu nemovitosti, vedlejších staveb a náležitých pozemků odhadce v posudku, jenž je přílohou 1 této práce, určil na 2.100.000,00 Kč. Posudek č. 1-1/2012 byl vypracován dle zákona č. 151/1997 sb. ve znění vyhlášky 3/2008 sb. ke dni 7. 11. 2012. Jako vlastníci nemovitosti jsou uvedeni:

Burianová Blažena, bytem Kaliště 79, 588 51 Batelov

Burian Michal, bytem Kaliště 79, 588 51 Batelov.



Obr. 5: Fotodokumentace pořizované nemovitosti

4.3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

Rodina tedy potřebuje získat pro financování koupě nemovitost částku 2.100.000 Kč a dosavadní naspořené finance chce následně investovat do rekonstrukce dané nemovitosti. Formy, jimiž koupi mohou financovat a s nimiž budeme pracovat, jsou následující.

4.3.1 Samofinancování

Rodina nedisponuje s dostatečnými finančními prostředky pro financování koupě nemovitosti. Tuto variantu financování tedy neuvažujeme.

4.3.2 Úvěr ze stavebního spoření

Předpokládejme, že rodina má uzavřeno stavební spoření a splňuje veškeré podmínky pro udělení úvěru ze spoření nebo překlenovacího úvěru. Rodina vybírala mezi produkty stavebních spořitelen na českém trhu (příloha 2), a nakonec si vybrala tyto, které jim vyhovovaly a z kterých vybírali jednu:

Modrá pyramida stavební spořitelna

- Moudré stavební spoření

Tabulka 3: Podrobnosti o produktu – Moudré stavební spoření [28]

Uzavření smlouvy, vedení	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 %
Poplatek za vedení	25,00 Kč
Další poplatky	
Poplatek za zvýšení cílové částky	1 %
Sankce za předčasnou výpověď smlouvy	1 %
Výpisy	
Mimořádný výpis	50,00 Kč
Úrokové sazby	
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru	2 %
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru	2 %

Úvěr ze stavebního spoření	
Řádný úvěr - základní úroková sazba	5 %
Řádný úvěr - poplatek za poskytnutí	0 %
Řádný úvěr - poplatek za vedení	25,00 Kč
Řádný úvěr - minimální naspořená částka	40,00 %
Řádný úvěr - výše úvěru bez zajištění	bez omezení
Hodnotící číslo pro poskytnutí řádného úvěru	údaj není znám
Překlenovací úvěr	
Překlenovací úvěr - základní úroková sazba	6,34 %
Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí	1 %
Překlenovací úvěr - poplatek za vedení	25,00 Kč
Překlenovací úvěr - minimální naspořená částka	0 %
Překlenovací úvěr - výše úvěru bez zajištění	
Překlenovací úvěr - maximální výše - % cílové částky	100 %
Poznámky	
Poznámka	Pokud do 4 měsíců vložíte 20 000 Kč, dostanete prémii 2000 Kč, čímž se vám vynuluje poplatek za sjednání produktu na cílovou částku 200 000 Kč.
Aktualizace	Údaje aktuální k dni 2. 10. 2012

Moudré spoření od Modré pyramidy představuje flexibilní, bezpečný a výnosný způsob financování bydlení. Úvěr ze stavebního spoření lze využít po dvou letech, naspoření minimálně 40 % cílové částky a splnění kritéria poskytnutí úvěru – hodnotícího čísla. Výhodou je nízká úroková sazba a úvěr může být kdykoliv předčasně splacen.

Po zadání vstupních výdajů žádosti o úvěr nám byl předložen návrh úvěru:

Tabulka 4: Návrh úvěru – Moudré stavební spoření [28]

Vstupní údaje:	
Výše úvěru (plně financování nemovitosti)	2.100.000,00 Kč
Poplatek za vedení účtu	25,00 Kč
Celková doba splácení	23 let
1. fáze – Překlenovací úvěr	
Měsíční splátka	11.645,00 Kč
Doba splácení	14 let a 10 měsíců
Úroková sazba	4,24%
2. fáze – Přidělený úvěr	
Měsíční splátka	15.750,00 Kč
Doba splácení	8 let
Úroková sazba	5 %
Přeplatek	1.461.520,00 Kč

Raiffeisenbank stavební spořitelna

- Úvěrový tarif

Tabulka 5: Podrobnosti o produktu – Úvěrový tarif [29]

Uzavření smlouvy, vedení	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 %
Poplatek za vedení	26,33 Kč
Další poplatky	
Poplatek za zvýšení cílové částky	1 %
Sankce za předčasnou výpověď smlouvy	0,50 %

Výpisy	
Mimořádný výpis	21,00 Kč
Úrokové sazby	
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru	2 %
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru	2 %
Úvěr ze stavebního spoření	
Řádný úvěr - základní úroková sazba	od 3,5 %
Řádný úvěr - poplatek za poskytnutí	0 %
Řádný úvěr - poplatek za vedení	30,00 Kč
Řádný úvěr - minimální naspořená částka	40 %
Řádný úvěr - výše úvěru bez zajištění	700.000,00 Kč
Hodnotící číslo pro poskytnutí řádného úvěru	údaj není znám

Překlenovací úvěr	
Překlenovací úvěr - základní úroková sazba	4,70 %
Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí	1 %
Překlenovací úvěr - poplatek za vedení	30,00 Kč
Překlenovací úvěr - minimální naspořená částka	0 %
Překlenovací úvěr - výše úvěru bez zajištění	
Překlenovací úvěr - maximální výše - % cílové částky	100%
Poznámky	
Poznámka	
Aktualizace	Údaje aktuální k dni 5. 9. 2012

Pomocí úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisenbank stavební spořitelny je možno financovat rekonstrukci či modernizaci a zároveň financování nového bydlení. Finance je možno čerpat jednorázově nebo postupně po dobu dvou let. Úvěr je poskytován do

výše 700.000,00 Kč bez zajištění a bez nutnosti vlastních úspor. Splátky je možno zvýšit dle potřeby a posunout je až o šest měsíců.

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutno uzavřít smlouvu o stavebním spoření, spořit minimálně dva roky na 35 – 40 % cílové částky a dosažení potřebného ukazatele zhodnocení.

Po zadání vstupních údajů žádosti o úvěr nám byl předložen návrh úvěru:

Tabulka 6: Návrh úvěru – Úvěrový tarif [29]

Vstupní údaje:	
Výše úvěru	2.000.000,00 Kč
Poplatek za vedení účtu	90 Kč/čtvrtletí, úhrada za výpis z účtu 21 Kč/rok, úhrada za uzavření smlouvy o úvěru 20 000 Kč
Přidělený úvěr	
Měsíční splátka	8.170,00 Kč
Doba splácení	28 let a 10 měsíců
Úroková sazba	3,5 %
Přeplatek úvěru	826.820,00 Kč

Stavební spořitelna České spořitelny

- Stavební spoření

Tabulka 7: Podrobnosti o produktu – Stavební spoření České spořitelny [27]

Uzavření smlouvy, vedení	
Poplatek za uzavření smlouvy	0,50 %
Poplatek za vedení	25,83 Kč
Další poplatky	
Poplatek za zvýšení cílové částky	1 %
Sankce za předčasnou výpověď smlouvy	0,50 %

Výpisy	
Mimořádný výpis	50,00 Kč
Úrokové sazby	
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru	2 %
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru	2 %
Úvěr ze stavebního spoření	
Řádný úvěr – základní úroková sazba	4,75 %
Řádný úvěr – poplatek za poskytnutí	0 %
Řádný úvěr – poplatek za vedení	59,00 Kč
Řádný úvěr – minimální naspořená částka	40 %
Řádný úvěr – výše úvěru bez zajištění	bez omezení
Hodnoticí číslo pro poskytnutí řádného úvěru	220
Překlenovací úvěr	
Překlenovací úvěr – základní úroková sazba	6,35 %
Překlenovací úvěr – poplatek za poskytnutí	1 %
Překlenovací úvěr – poplatek za vedení	59,00 Kč
Překlenovací úvěr – minimální naspořená částka	0 %
Překlenovací úvěr – výše úvěru bez zajištění	
Překlenovací úvěr – maximální výše - % cílové částky	100 %
Poznámky	
Poznámka	
Aktualizace	Údaje aktuální k dni 5. 9. 2012

Stavební spoření od České spořitelny nabízí vyřízení úvěru na bytové potřeby zdarma do 800.000,00 Kč bez zástavy nemovitosti. Spořitelna garantuje stálou úrokovou sazbu. Je možnost použít mimořádných splátek zdarma a možnost odstoupit od úvěru do dvou týdnů od uzavření.

Podmínkami pro uzavření úvěru je stavební spoření uzavřené minimálně dva roky a mít naspořeno minimálně 40% minimální částky. Hodnotící číslo musí být spočteno minimálně na 20 bodů. Úvěr ne možno vyřídít i rok po vyplacení stavebního spoření a státních podpor. Finance jsou proplácené na základě dokladů a faktur za stavební práce a materiál na rekonstrukci.

Pokud mají manželé stálý účet u České spořitelny, nemusejí při vyřizování úvěru dokládat potvrzení o příjmu. Pokud by nebyli klienty a žádali o úvěr nad 300.000 Kč, musí u vyřízení doložit potvrzení o příjmu a dva výpisy z účtu, kde bude možno prokázat příchozí mzdu za poslední pololetí. Pokud by některý z manželů podnikal, musel by předložit daňové přiznání za poslední zdaňovací období, včetně potvrzení o zaplacení daně.

Tabulka 8: Návrh úvěru – Česká spořitelna [27]

Vstupní údaje:	
Výše úvěru	2.100.000,00 Kč
Poplatek za vedení účtu	-
Přidělený úvěr	
Měsíční splátka	8.723,00 Kč
Doba splácení	28 let
Úroková sazba	3,35%
Přeplatek úvěru	830.928,00 Kč

Wüstenrot stavební spořitelna

- Stavební spoření

Tabulka 9: Podrobnosti o produktu- Stavební spoření Wüstenrot [30]

Uzavření smlouvy, vedení	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 %
Poplatek za vedení	20,00 Kč

Další poplatky	
Poplatek za zvýšení cílové částky	1 %
Sankce za předčasnou výpověď smlouvy	0,90 %
Výpisy	
Mimořádný výpis	100,00 Kč
Úrokové sazby	
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru	2 %
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru	1 %
Úvěr ze stavebního spoření	
Řádný úvěr – základní úroková sazba	3,70 %
Řádný úvěr – poplatek za poskytnutí	0 %
Řádný úvěr – poplatek za vedení	25,00 Kč
Řádný úvěr – minimální naspořená částka	30 %
Řádný úvěr – výše úvěru bez zajištění	bez omezení
Hodnotící číslo pro poskytnutí řádného úvěru	600
Překlenovací úvěr	
Překlenovací úvěr – základní úroková sazba	3,80 %
Překlenovací úvěr – poplatek za poskytnutí	1 %
Překlenovací úvěr – poplatek za vedení	25,00 Kč
Překlenovací úvěr – minimální naspořená částka	0 %
Překlenovací úvěr – výše úvěru bez zajištění	
Překlenovací úvěr – maximální výše - % cílové částky	100%
Poznámky	
Poznámka	
Aktualizace	Údaje aktuální k dni 12. 3. 2013

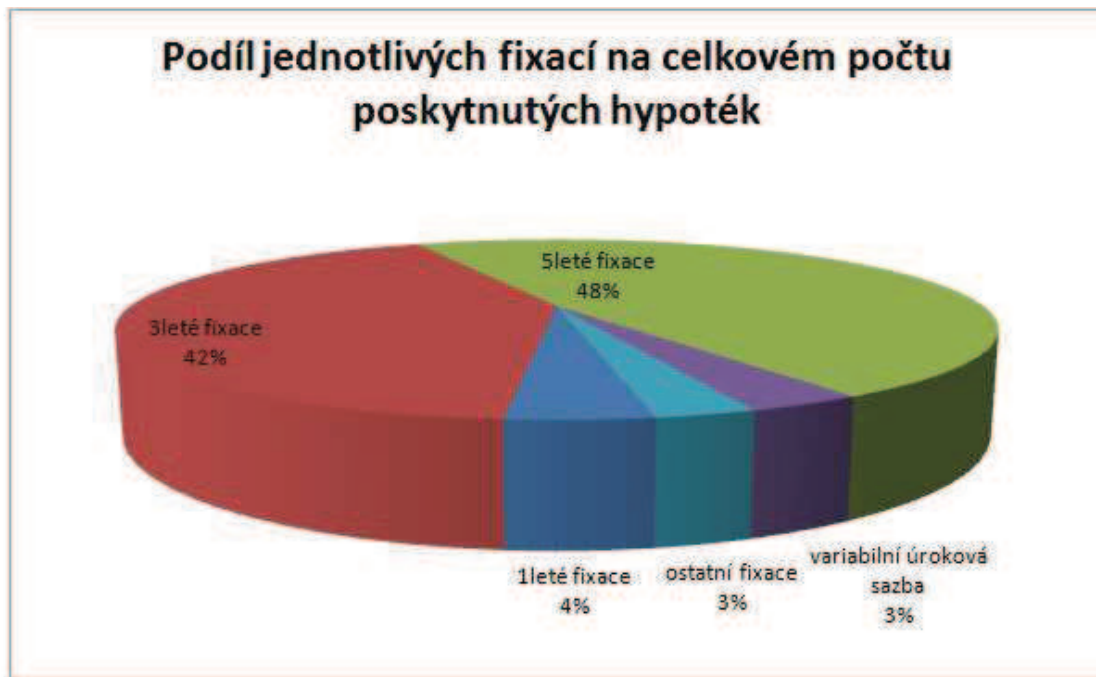
Wüstenrot nabízí u stavebního spoření úrokové sazby od 3,7%. Úvěr je poskytován již po naspoření 30% z cílové částky. Úrok je konstantní po celé období splácení. Splátky lze rozložit na delší dobu splácení nebo naopak lze splatit úvěr rychleji mimořádnými splátkami.

Tabulka 10: Návrh úvěru – Wüstenrot [30]

Vstupní údaje:	
Výše úvěru	2.100.000,00 Kč
Poplatek za vedení účtu	25,00 Kč/měsíc
1. fáze – Překlenovací úvěr	
Měsíční splátka	14.700,00 Kč
Doba splácení	7 let
Úroková sazba	3,8%
2. fáze – Přidělený úvěr	
Měsíční splátka	14.700,00 Kč
Doba splácení	8 let a 6 měsíců
Úroková sazba	3,8 %
Přeplatek úvěru	634.200,00 Kč

Hypoteční úvěr

Na českém trhu je přijatelná nabídka hypotečních úvěrů od několika bank a s různými podmínkami. Na základě statistických dat z grafu č. 1 si rodina vybrala pětiletou fixaci úrokové sazby.



Graf č. 1 – Podíl fixací úrokových sazeb na poskytnuté hypotéky [31]

Rodina si produkty prošla a porovnávala dle veřejně dostupných informací, viz Příloha č. 3. Vyhovovala by jim hypotéka pro plné, tedy stoprocentní, financování koupě nemovitosti. Z nabídky trhu si tedy vybrali tyto čtyři produkty, o kterých by uvažovali:

Komerční banka a.s.

- Flexibilní hypotéka

Tabulka 11: Podrobnosti o produktu – Flexibilní hypotéka [32]

Výše úvěru	
Minimální výše úvěru	200 000,00 Kč
Maximální výše úvěru - % z ceny nemovitosti	100 %

Doba splatnosti (v letech)	
Minimální doba splatnosti	1
Maximální doba splatnosti	30
Základní úroková sazba	
Základní úroková sazba - fixace 1 rok	4,09 %
Základní úroková sazba - fixace 3 roky	3,49 %
Základní úroková sazba - fixace 5 let	3,49 %
Základní úroková sazba - fixace 10 let	4,39 %
Základní úroková sazba - fixace 15 let	4,69 %
Poplatek při schválení úvěru	
Poplatek při schválení úvěru	0 %
Minimální poplatek	2 900,00 Kč
Maximální poplatek	2 900,00 Kč
Měsíční poplatky	
Vedení hypotéky bez státní podpory	250,00 Kč
Vedení hypotéky se státní podporou	neposkytuje se
Měsíční výpis poštou	20,00 Kč
Měsíční výpis elektronicky	0 Kč
Ostatní	
Běžný účet v bance podmínkou	ano
Předčasné splacení úvěru - sankce	5 %

Čerpání	0
Změna smluvních podmínek	2000 Kč
Doplňkový úvěr	
Odhad ceny nemovitosti	3500 - 4500 Kč
Maximální doba fixace úrokové sazby	15

Pojištění	Pojištění schopnosti splácet
Poznámky	1x ročně lze provést změnu parametrů hypotéky bez poplatků
Aktualizace	Údaje aktuální k 17. 4. 2012

Banka u tohoto produktu nabízí snížení splátek v průběhu spoření až o polovinu a naopak opakovaně užít mimořádné splátky do 20 % z úvěru. Také lze splátky přerušit po tři měsíce nebo odložit počátek splátek o celý kalendářní rok. Všechny tyto změny lze užít po dvanácti po sobě následujících splátkách a to úrokových i anuitních. Čerpat úvěr je nutno do 9 měsíců od podpisu smlouvy. Úvěr lze čerpat účelově nebo zálohově.

Rodina musí zajistit úvěr zástavním právem k pořizované nemovitosti v ČR a musí mít, nebo si zřídit, běžný účet u Komerční banky a to po celou dobu trvání úvěru.

Pokud bychom vytvořili porovnání dob fixace úrokových sazeb a různých dob splatnosti, získali bychom jednotlivé splátky u Komerční banky.

Tabulka 12: Porovnání fixace úrokových sazeb a doby splatnosti Flexibilní hypotéky od Komerční banky[32]

Fixace [roky]	Úrok [%]	Doba splatnosti [roky]				
		5	10	15	20	30
1	5,09	39 716 Kč	22 366 Kč	16 705 Kč	13 964 Kč	11 389 Kč
3	3,99	38 665 Kč	21 251 Kč	15 523 Kč	12 715 Kč	10 014 Kč
5	3,99	38 665 Kč	21 251 Kč	15 523 Kč	12 715 Kč	10 014 Kč
10	4,79	-	22 059 Kč	16 378 Kč	13 617 Kč	11 005 Kč
15	4,89	-	-	16 487 Kč	13 732 Kč	11 133 Kč

Pokud tedy nastavíme vstupní parametry tak, že rodina by chtěla úvěr v plné výši, tedy na částku 2.100 tis. Kč a zvolí si dobu splátek úvěru po dobu 29 let. Úvěr by následovně vypadal takto:

Tabulka 13: Návrh hypotečního úvěru – Flexibilní hypotéka [32]

Výše poskytnutého hypotečního úvěru	2.100.000,00 Kč
Doba splácení	29 let
Úroková sazba	3,99 %
Platnost úrokové sazby	5 let
Měsíční splátka	10.193,00 Kč

Československá obchodní banka a.s.

- ČSOB hypotéka s bonusem

Tabulka 14: Podrobnosti o produktu – ČSOB hypotéka [33]

Výše úvěru	
Minimální výše úvěru	200 000,00 Kč
Maximální výše úvěru - % z ceny nemovitosti	100 %
Doba splatnosti (v letech)	
Minimální doba splatnosti	5
Maximální doba splatnosti	30
Základní úroková sazba	
Základní úroková sazba - fixace 1 rok	4,14 %
Základní úroková sazba - fixace 3 roky	3,49 %
Základní úroková sazba - fixace 5 let	3,49 %
Základní úroková sazba - fixace 10 let	4,49 %
Základní úroková sazba - fixace 15 let	4,59 %
Poplatek při schválení úvěru	
Poplatek při schválení úvěru	0,60 %
Minimální poplatek	4 000,00 Kč
Maximální poplatek	18 000,00 Kč
Měsíční poplatky	
Vedení hypotéky bez státní podpory	150,00 Kč
Vedení hypotéky se státní podporou	220,00 Kč
Měsíční výpis poštou	20,00 Kč
Měsíční výpis elektronicky	0 Kč
Ostatní	
Běžný účet v bance podmínkou	ano
Předčasné splacení úvěru - sankce	5 %

Čerpání	0 Kč první 3 čerpání, poté 800 Kč za každé další
Změna smluvních podmínek.	2000 - 10 000 Kč
Doplňkový úvěr	
Odhad ceny nemovitosti	0 - 5000 Kč
Maximální doba fixace úrokové sazby	30
Pojištění	Pojištění schopnosti splácet, majetkové pojištění
Poznámky	
Aktualizace	Údaje aktuální k 17. 4. 2012

Hypotéka s bonusem je poměrně novým produktem ČSOB. Pokud by rodina splácela celou dobu hypotéku u ČSOB, pak by jim banka prominula 5 % z celkové výše úvěru, formou mimořádné splátky úvěru. Polovina z této úspory je vyplácena po prvních dvanácti letech pravidelného splácení.

Pokud by nebyly dodrženy podmínky pro získání bonusu, pak nevznikají žádné sankce a hypotéka se přetransformuje na běžný úvěr. Dalším kladem hypotéky je snížení úrokové sazby o 0,15 % při běžném účtu u ČSOB nebo 0,10 % z úrokové sazby, pokud dojde ke sjednání pojištění úvěru a majetku.

Po vytvoření porovnání dob fixace úrokových sazeb a různých dob splatnosti, získáme jednotlivé splátky u Československé obchodní banky.

Tabulka 15: Porovnání fixace úrokových sazeb a splatnosti – ČSOB hypotéka [33]

Fixace [roky]	Úrok [%]	Doba splatnosti [roky]				
		5	10	15	20	30
1	5,39	40 006 Kč	22 676 Kč	17 036 Kč	14 315 Kč	11 779 Kč
3	4,09	38 760 Kč	21 351 Kč	15 628 Kč	12 825 Kč	10 135 Kč
5	4,19	38 855 Kč	21 452 Kč	15 734 Kč	12 937 Kč	10 257 Kč
10	4,79		22 989 Kč	17 371 Kč	14 672 Kč	12 175 Kč
15	4,89			17 484 Kč	14 792 Kč	12 308 Kč

Pokud tedy opět nastavíme parametry úvěru, že rodina by chtěla úvěr v plné výši, tedy na částku 2.100 tis. Kč a volí si dobu splátek úvěru po dobu 29 let. Úvěr by následovně vypadal takto:

Tabulka 16: Návrh hypotečního úvěru – ČSOB hypotéka [33]

Výše poskytnutého hypotečního úvěru	2.100.000,00 Kč
Doba splácení	29 let
Úroková sazba	4,19 %
Platnost úrokové sazby	5 let
Měsíční splátka	10.435,00 Kč
Měsíční splátka u hypotéky s bonusem	10.280,00 Kč

Hypoteční banka a.s.

- Hypotéka hypoteční banky

Tabulka 17: Podrobnosti o produktu – Hypotéka hypoteční banky [34]

Výše úvěru	
Minimální výše úvěru	300 000,00 Kč
Maximální výše úvěru - % z ceny nemovitosti	100 %
Doba splatnosti (v letech)	
Minimální doba splatnosti	5
Maximální doba splatnosti	30
Základní úroková sazba	
Základní úroková sazba - fixace 1 rok	4,19 %
Základní úroková sazba - fixace 3 roky	3,59 %
Základní úroková sazba - fixace 5 let	3,49 %
Základní úroková sazba - fixace 10 let	4,29 %
Základní úroková sazba - fixace 15 let	4,59 %
Poplatek při schválení úvěru	
Poplatek při schválení úvěru	0,60 %
Minimální poplatek	4 000,00 Kč
Maximální poplatek	18 000,00 Kč
Měsíční poplatky	
Vedení hypotéky bez státní podpory	150,00 Kč
Vedení hypotéky se státní podporou	220,00 Kč
Měsíční výpis poštou	20,00 Kč
Měsíční výpis elektronicky	0 Kč
Ostatní	
Běžný účet v bance podmínkou	ne
Předčasné splacení úvěru - sankce	5 %

Čerpání	0 Kč první 3 čerpání, 800 Kč každé další
Změna smluvních podmínek.	2000 - 10 000 Kč
Doplňkový úvěr	
Odhad ceny nemovitosti	0 - 5000 Kč
Maximální doba fixace úrokové sazby	30
Pojištění	Pojištění schopnosti splácet, majetkové pojištění
Poznámky	
Aktualizace	Údaje aktuální k 17. 4. 2012

Produkt nabízí snížení měsíční splátky splatností úvěru až na třicet let. Financovat nemovitost je možno od 300.000,00 Kč až po 100 % pořizované hodnoty, po dobu splácení pěti až třiceti let. K poskytnutí úvěru je nutno doložit bonitu žadatele a kupní smlouvu, popř. smlouvu o smlouvě budoucí.

Po vytvoření porovnání dob fixace úrokových sazeb a různých dob splatnosti, získáme jednotlivé splátky u Hypoteční banky.

Tabulka 18: Porovnání fixace úrokových sazeb a splatnosti – Hypotéka hypoteční banky [34]

Fixace [roky]	Úrok [%]	Doba splatnosti [roky]				
		5	10	15	20	30
1	5,39	40 006 Kč	22 676 Kč	17 036 Kč	14 315 Kč	11 779 Kč
3	4,09	38 76 0Kč	21 351 Kč	15 628 Kč	12 825 Kč	10 135 Kč
5	4,19	38 855 Kč	21 452 Kč	15 734 Kč	12 937 Kč	10 257 Kč
10	4,79	40 297 Kč	22 989 Kč	17 371 Kč	14 872 Kč	12 175 Kč
15	5,79	40 394 Kč	23 093 Kč	17 484 Kč	14 792 Kč	12 308 Kč

Po nastavení parametrů, že rodina by chtěla úvěr v plné výši, tedy na částku 2.100 tis. Kč a volí si dobu splátek úvěru po dobu 29 let. Úvěr by následovně vypadal takto:

Tabulka 19: Návrh hypotečního úvěru – Hypotéka hypoteční banky [34]

Výše poskytnutého hypotečního úvěru	2.100.000,00 Kč
Doba splácení	29 let
Úroková sazba	4,19 %
Platnost úrokové sazby	5 let
Měsíční splátka	10.435,00 Kč
Měsíční splátka s bonusem – 1. období (12 let)	10.279,00 Kč
Měsíční splátka s bonusem – 2. období (17 let)	10.096,00 Kč

Česká spořitelna a.s.

- Hypotéka české spořitelny

Tabulka 20: Podrobnosti o produktu - Hypotéka české spořitelny [27]

Výše úvěru	
Minimální výše úvěru	500 000,00 Kč
Maximální výše úvěru - % z ceny nemovitosti	100 %
Doba splatnosti (v letech)	
Minimální doba splatnosti	1
Maximální doba splatnosti	30
Základní úroková sazba	
Základní úroková sazba - fixace 1 rok	4,09 %
Základní úroková sazba - fixace 3 roky	3,39 %
Základní úroková sazba - fixace 5 let	3,19 %
Základní úroková sazba - fixace 10 let	4,29 %
Základní úroková sazba - fixace 15 let	individuální
Poplatek při schválení úvěru	
Poplatek při schválení úvěru	0 %
Minimální poplatek	3 000,00 Kč
Maximální poplatek	8 000,00 Kč
Měsíční poplatky	
Vedení hypotéky bez státní podpory	150,00 Kč
Vedení hypotéky se státní podporou	200,00 Kč
Měsíční výpis poštou	9,50 Kč
Měsíční výpis elektronicky	0 Kč

Ostatní	
Běžný účet v bance podmínkou	ano
Předčasné splacení úvěru - sankce	50 %
Čerpání	0 Kč za 1. čerpání, 500 Kč za 2. a další čerpání
Změna smluvních podmínek.	500 - 5000 Kč
Doplňkový úvěr	
Odhad ceny nemovitosti	1500 - 4400 Kč
Maximální doba fixace úrokové sazby	30
Pojištění	Pojištění schopnosti splácet
Poznámky	
Aktualizace	Údaje aktuální k 17. 4. 2012

Hypotéka České spořitelny je poskytována bez poplatku na vyřízení a tím je zajímavější. Hodnotu splátky úvěru lze měnit dle potřeb nebo přerušit splácení. Při splátkách delších jak dvacet let a tři až pětileté fixace úrokové sazby banka nabízí zvýhodnění 0,3 %.

Po vytvoření porovnání dob fixace úrokových sazeb a různých dob splatnosti, získáme jednotlivé splátky u Hypoteční banky.

Tabulka 21: Porovnání fixace úrokových sazeb a splatnosti - Hypotéka české spořitelny [27]

Fixace [roky]	Úrok [%]	Doba splatnosti [roky]				
		5	10	15	20	30
1	4,79	39 428 Kč	22 059 Kč	16 378 Kč	13 617 Kč	11 005 Kč
3	4,49	39 141 Kč	21 754 Kč	16 054 Kč	12 937 Kč	10 257 Kč
5	4,49	39 141 Kč	21 754 Kč	16 054 Kč	12 937 Kč	10 257 Kč
10	4,99	39 620 Kč	22 263 Kč	16 596 Kč	13 847 Kč	11 260 Kč

Také u posledního vybraného hypotečního produktu nastavíme, že rodina by chtěla úvěr v plné výši, tedy na částku 2.100 tis. Kč a volí si dobu splátek úvěru po dobu 29 let. Úvěr by následovně vypadal takto:

Tabulka 22: Návrh hypotečního úvěru - Hypotéka české spořitelny [27]

Výše poskytnutého hypotečního úvěru	2.100.000,00 Kč
Doba splácení	29 let
Úroková sazba	4,19 %
Platnost úrokové sazby	5 let
Měsíční splátka	10.435,00 Kč

4.4 KOMPARACE VYBRANÝCH PRODUKTŮ

4.4.1 Porovnání vybraných produktů stavebních spořitelen

Pro porovnání vybraných produktů jsme vytvořili tabulku s porovnatelnými údaji.

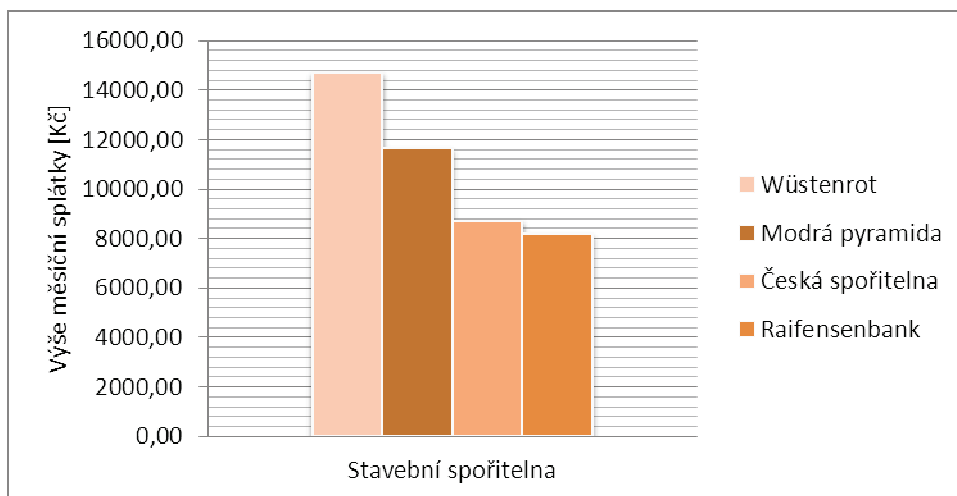
Tabulka 23: Porovnání uvedených produktů úvěru ze stavebního spoření

Produkt	Cílová částka úvěru [tis. Kč]	Měsíční splátka úvěru [Kč]	Doba splácení úvěru [roky]	Jednorázové platby [Kč]	Měsíční platby [Kč]	Úroková sazba [%]	Přeplatek [Kč]
Moudré stavební spoření Modrá pyramida	2.100	11.645 15.750	22,8	16.500	25	4,24 5	1.462.520
Úvěrový tarif Raiffeisenbank	2.000	8.170	28,8	21.000	61	3,5	826.820
Stavební spoření Česká spořitelna	2.100	8.723	28	8.305	59	3,35	830.928
Stavební spoření Wüstenrot	2.100	14.700	15,5	21.000	25	3,8	634.200

Pro větší přehled jsou data dosažena do grafů.

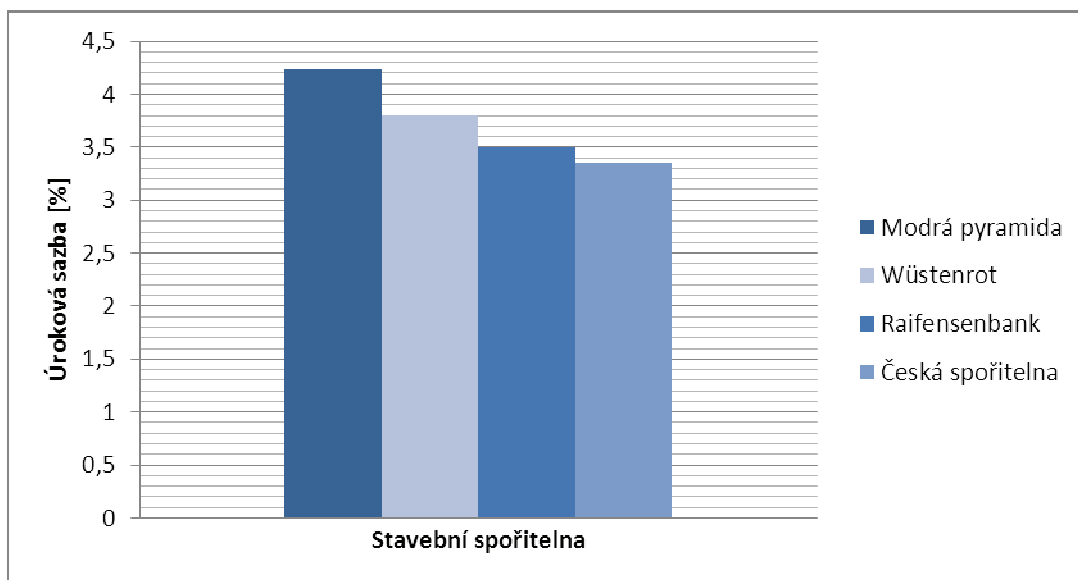
S ohledem na měsíční příjmy a výdaje, lze konstatovat, že rodina si nemůže dovolit příliš vysoké měsíční splátky a měla by volit raději delší dobu financování se splátkami

nižšími. Nejnižší měsíční plátky v našem modelovém případě nabízí Raifensensbank a Česká spořitelna.



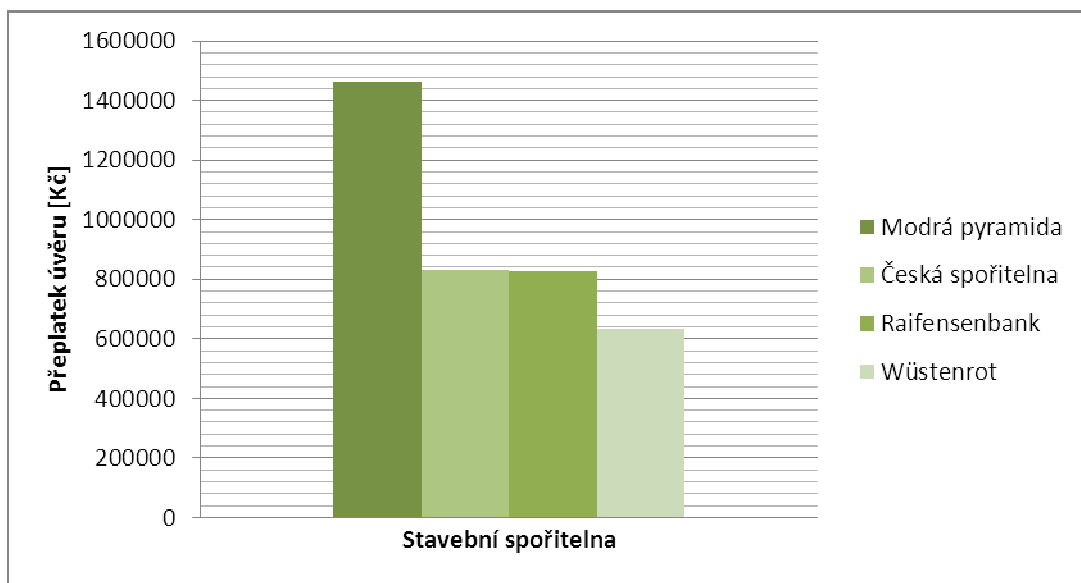
Graf č. 2 – Porovnání výše měsíčních splátek úvěru ze st. spoření

Porovnáme-li úrokové sazby jednotlivých produktů, pak zde nalezneme rozdíly u jednotlivých bank. Nejvyšší úrokové sazby opět uvádí Česká spořitelna a Raifensensbank a to 3,35 % a 3,5 %.



Graf č. 3 – Porovnání výše úrokových sazeb ze st. spoření

Nelze ale zůstat pouze u těchto hodnotících kritérií. Celková cena úvěru ze stavebního spoření se nám ještě navýší o jednorázové poplatky při vyřízení a o pravidelné měsíční platby za vedení.



Graf č. 4 – Porovnání výše úrokových sazeb ze st. spoření

U měsíčních plateb vychází dva doposud nejvýhodnější produkty podstatně hůře jak u Wüstenrot banky a Modré pyramidy a to až dvojnásobně. Jednorázové platby jsou vysoké a vystupuje z nich nabídka od České spořitelny s hodnotou 8.305 Kč.

Na základě získaných informací by bylo vhodné zvolit úvěr ze stavebního spoření od Buřinky České spořitelny. Podstatné ale je, že před úvěrem musí být uzavřené stavební spoření po nějakou dobu a výběr produktu pro úvěr se musí zvážit několik let předem.

4.4.2 Porovnání vybraných produktů hypotečních úvěrů

Nejprve by bylo dobré určit, podle čeho hypotéku vybrat, aby plně vyhovovala. Jedná se o **úrokovou sazbu** hypotéky a **fixaci úrokové sazby**, což je období po které banka zaučuje stálou úrokovou sazbu. Čím delší se fixace úrokové sazby volí, tím je vyšší úrok. Při volbě fixace je dobré zvážit, zda budeme mít možnost předčasně hypoteční úvěr splatit. Teprve až po skončení fixace úrokové sazby vzniká možnost hypotéku předčasně splatit, snížit nebo přejít k jiné bance.

Dalšími faktory, jenž by měli ovlivňovat rozhodování, by měli být nejrůznější **sazby** ze strany banky. Banky si mohou účtovat sazbu pro nové klienty, sazby pro stávající klienty. Mají i sazby na měsíční poplatky za vedení úvěru. Tyto poplatky se běžně pohybují do 150 Kč měsíčně. Pak jsou tu ještě mimořádné poplatky. Poplatek za poskytnutí úvěru, za ocenění nemovitosti a za čerpání úvěru dříve, než je na katastrálním úřadě zapsána zástava na

nemovitost bankou, což je celkem častým jevem. Banky také vyžadují zároveň pojištění pořizované nemovitosti, čímž vznikne bance záruka pro případ, kdyby se s nemovitostí něco stalo. V tom případě má banka zaručeno, že se úvěr doplatí z pojištění a klient si může uzavřít nový hypoteční úvěr.

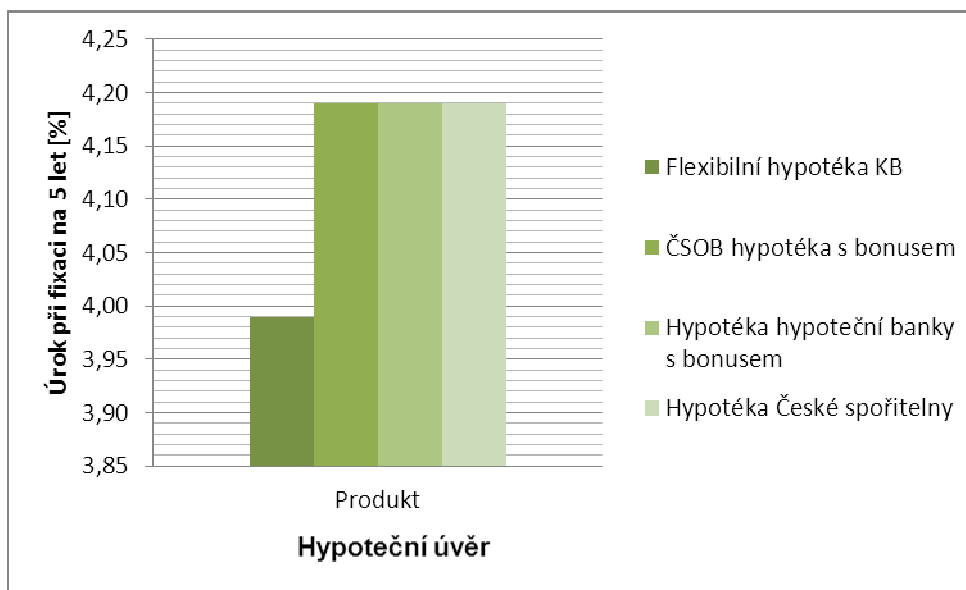
Banka může nabízet, krom obvyčejných sazeb i garantované sazby. Tyto sazby může dostat klient, jenž dosáhne na hypotéku, a jsou výhodnější tím víc, čím větší jsou příjmy klienta nebo je pořizovaná nemovitost hodnotnější než žádaný úvěr.

Pro porovnání vybraných hypotečních produktů jsme vytvořili tabulku s porovnatelnými údaji při době splácení 29 let a fixací na 5 let.

Tabulka 24: Porovnání uvedených produktů hypotečního

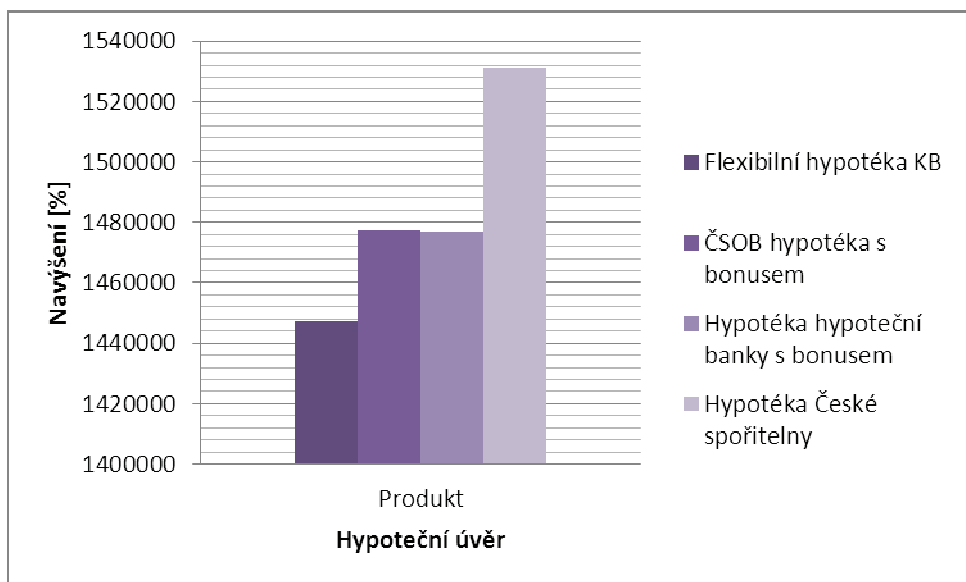
Produkt	Doba splácení [roky]	Fixace [roky]	Úrok [%]	Výše splátky [Kč]	Navýšení [Kč]	Jednorázové poplatky [Kč]	Měsíční platby [Kč]
Flexibilní hypotéka KB	29	5	3,99	10.193	1.447.255	7.400	270
ČSOB hypotéka s bonusem	29	5	4,19	10.280	1.477.440	9.500	240
Hypotéka hypoteční banky s bonusem	29	5	4,19	10.279	1.477.092	16.500	240
Hypotéka České spořitelny	29	5	4,19	10.435	1.531.357	23.300	209,50

Porovnáme-li tedy úrokové sazby, zjistíme, že jsou značně srovnatelné, činí 4,19% s fixací 5 let. Pouze u Flexibilní hypotéky komerční banky je úrok nižší s hodnotou 3,99 %.



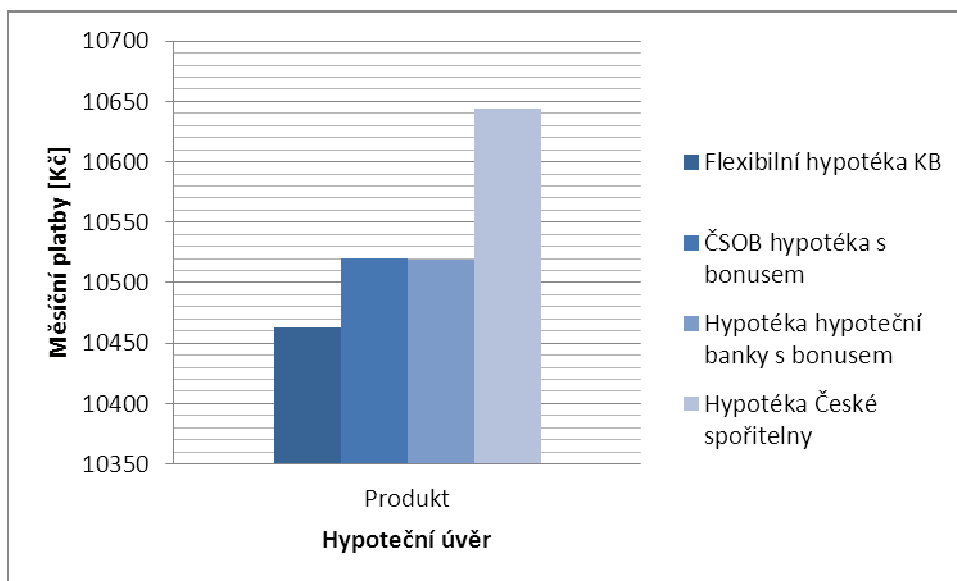
Graf č. 5 – Porovnání úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Pomocí úroku přibude na úvěru určité finanční navýšení, jenž se u všech produktů pohybuje kolem 1.477.000 Kč. Nejvíce si klient přeplatí u Hypotéky České spořitelny a to s částkou 1.531.357 Kč.



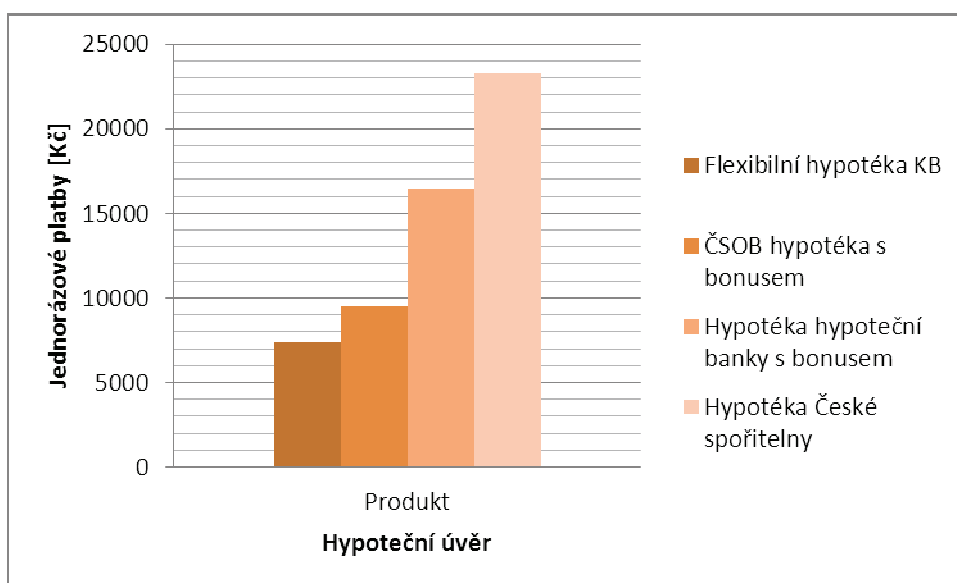
Graf č. 6 – Porovnání cenových navýšení hypotečních úvěrů

Výše splátek se ale i přes stejný úrok odlišují pouze nepatrně, a to pomocí různých reklamních akcí a bonusů. Ale každý měsíc se ke splátce připočte i poplatek za vedení.



Graf č. 7 – Porovnání měsíčních plateb hypotečních úvěrů [vlastní tvorba]

Připojíme-li k tomu ještě vstupní poplatky při vyřízení, o kterých jsme se již zmiňovali a které se liší podstatně od 7.400 Kč po 23.300 Kč, nejlevněji opět vychází Flexibilní hypotéka komerční banky.



Graf č. 8 – Porovnání jednorázových plateb hypotečních úvěrů

4.4.3 Porovnání vybraných produktů financování

Z předchozích šetření vyplynuli jednotliví zástupci vybraných produktů pro financování nemovitosti.

U stavebního spoření byl vybrán úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny s hodnotami:

Tabulka 25: Hodnoty úvěru České spořitelny

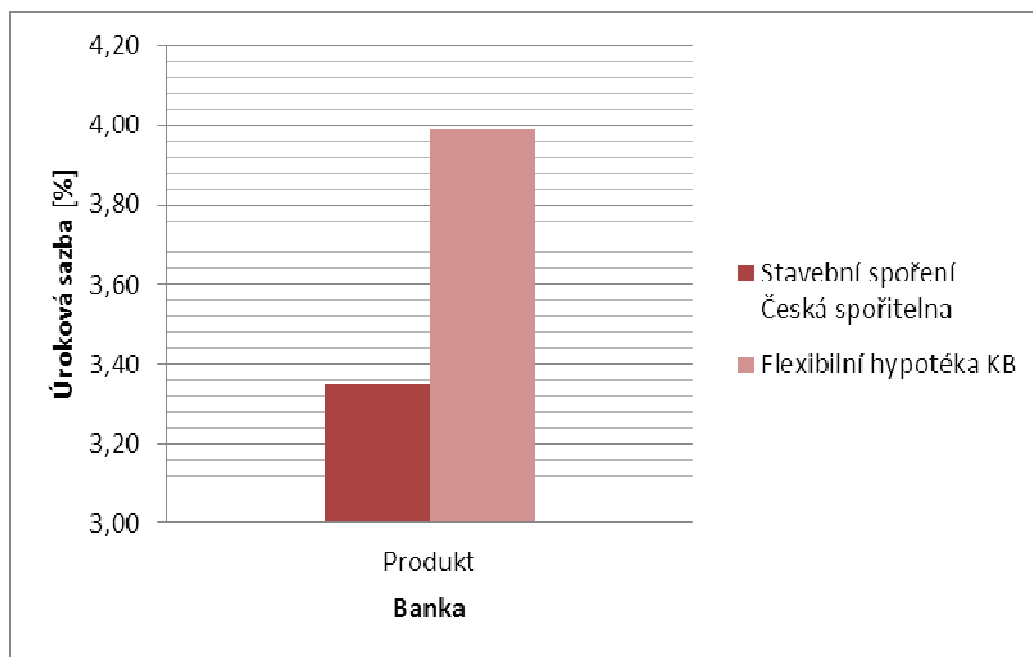
Produkt	Doba splácení úvěru [roky]	Úrok [%]	Cílová částka úvěru [tis.Kč]	Výše splátky [Kč]	Navýšení [Kč]	Jednorázové poplatky [Kč]	Měsíční platby [Kč]
Stavební spoření Česká spořitelna	28	3,35	2.100	8.723	830.928	8.305	59

U hypotečních úvěrů byl vybrán hypoteční úvěr Flexibilní hypotéka od Komerční banky s hodnotami:

Tabulka 26: Hodnoty hypotečního úvěru Komerční banky

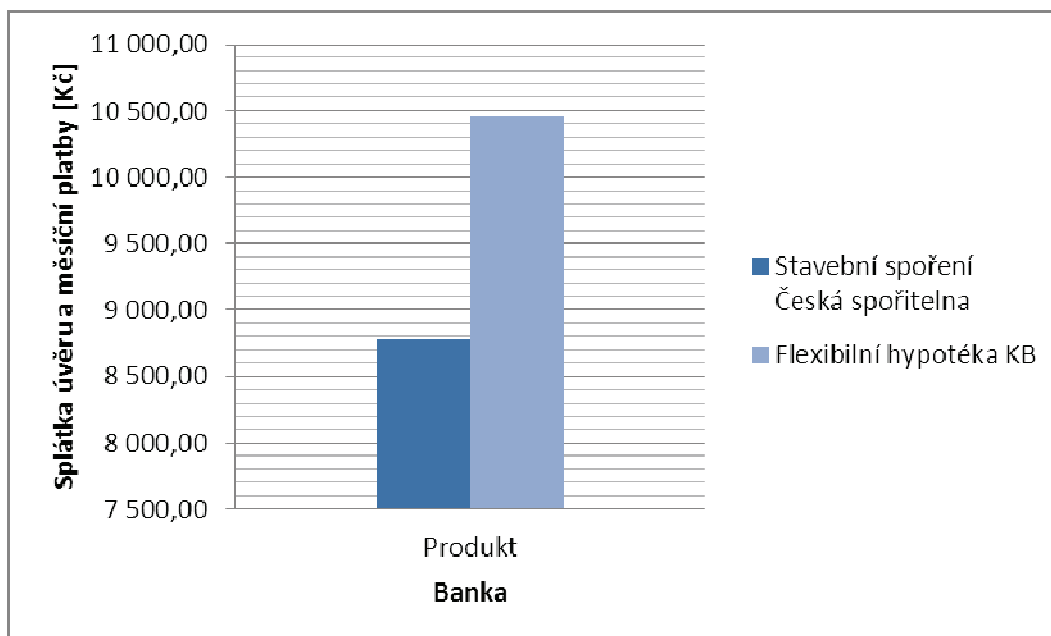
Produkt	Doba splácení [roky]	Fixace [roky]	Úrok [%]	Výše splátky [Kč]	Navýšení [Kč]	Jednorázové poplatky [Kč]	Měsíční platby [Kč]
Flexibilní hypotéka KB	29	5	3,99	10.193	1.447.255	7.400	270

Jak vyplývá z obou tabulek, bude se daný produkt splácet srovnatelnou dobu 28 až 29 let, s úroky od 3,35 % u spořitelny a 3,99 % u hypotéky. U stavebního spoření jsou úrokové sazby po celou dobu neměnné, u hypotečního úvěru se váží na fixaci úrokové sazby. Tedy s ohledem na úroky se jeví výhodněji úvěr ze stavebního spoření.



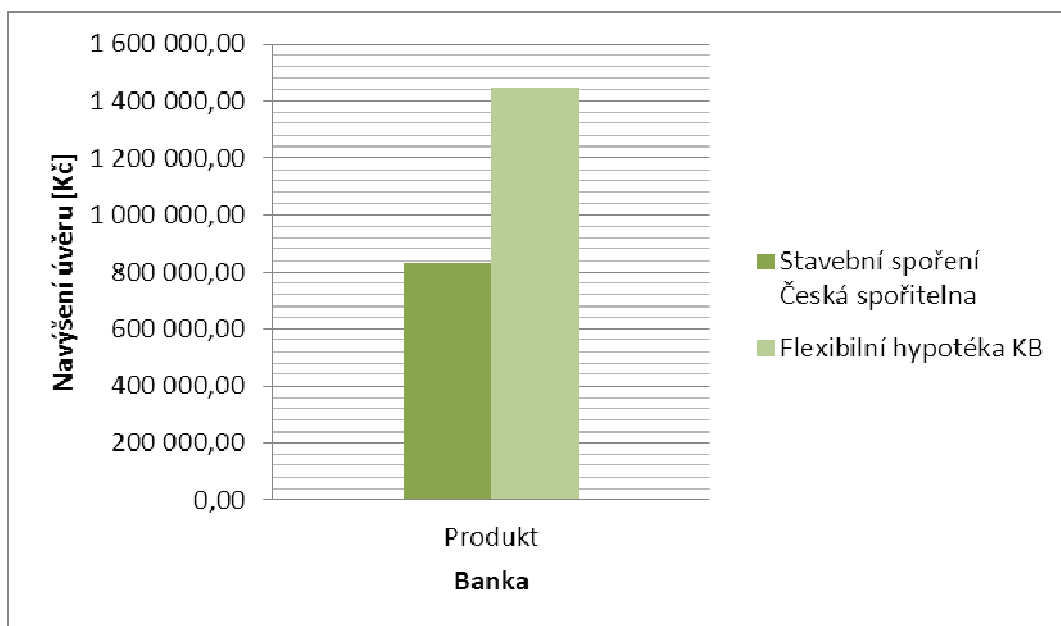
Graf č. 9 – Porovnání měsíčních plateb produktů

Měsíční splátky jsou o přibližně dva tisíce nižší u úvěru ze spoření, se splátkou 8.305 Kč, než u hypotéky se splátkou 10.193 Kč. Připočteme-li ke splátkám ještě měsíční poplatky, pak by měsíční částka u spoření činila 8.364 Kč a u úvěru 10.463 Kč. Tedy se jeví pro modelový případ opět výhodněji stavební spoření, které měsíčně rodinný rozpočet zatíží méně.



Graf č. 10 – Porovnání měsíčních plateb produktů

Pokud bychom se měli zaměřit na přeplatky získaného úvěru, pak nám také vyjde hůře hypoteční úvěr, kde přeplatíme kolem 68%, na rozdíl od stavebního spoření, kde přeplatíme 39 % z cílové částky.



Graf č. 11 – Porovnání navýšení úvěrů jednotlivých produktů

U hypotečního úvěru se bez výjimky ručí zástavním právem na nemovitost. U stavebního spoření může být při nižších částkách úvěr ze stavebního spoření bez zajištění. Ovšem v našem případě by spořitelny zajištění vyžadovaly, neboť by byla požadována od úvěru vysoká částka. I ohledně bonity si stojí rodina u stavební spořitelny lépe a má lepší šanci finanční prostředky získat.

Úvěr ze spoření bychom ale mohli uvažovat, pouze pokud by rodina měla uzavřené stavební spoření dříve. Pokud by ale rodina spoření měla, ale ještě nedosahovala podmínek pro přidělení klasického úvěru ze stavebního spoření je možno uvažovat o překlenovacím úvěru. Nicméně závisí jen na spořitelně, jestli se rozhodne úvěr přidělit nebo nepřidělit. Může mu poradit jak nejlépe se připravit na přidělení úvěru, dle konkrétních požadavků spořitelny, jako například dostatečné příjmy nebo dostatečné zajištění úvěru.

Nejedná se ani o úvěr za účelem výstavby např. stavby na klíč, a tak není problém doložit potřebné faktury pro získání stavebního spoření. Kdyby se jednalo, o stavbu na klíč, pak by se vyplatil hypoteční úvěr, kde se faktury nedokládají.

Nepředpokládá se, že by rodina mohla úvěr předčasně splatit. Kdyby tuto možnost rodina měla, pak by byl výhodnější úvěr ze stavebního spoření. Předčasné splátky jsou možné

kdykoliv a bez sankcí, popř. bývají pouze u překlenovacího úvěru. U hypotéky je bez sankce předčasné splacení možné až po ukončení fixace úroku. V tomto modelovém případě ale není tento fakt příliš podstatný.

U stavebního spoření má klient nárok na státní podporu pouze po dobu překlenovacího úvěru, u klasického úvěru již u ve fázi úvěru ze stavebního spoření na státní podporu již nárok není. Ale i u hypotečních úvěrů lze získat státní podporu formou úrokové dotace, ale pouze do věku žadatele pod 36 let a na pořízení starší nemovitosti do 1.500.000 Kč, což náš modelový žadatel nesplňuje, pořizovaná nemovitost má hodnotu 2.100.000 Kč.

Shrneme-li si tedy body, jimiž porovnáváme příhodnost u daných produktů, a dosadíme je do tabulky s bodovým ohodnocením, bude tabulka vypadat takto:

Tabulka 27: Hodnoty hypotečního úvěru Komerční banky

Produkt	Stavební spoření Česká spořitelna	Body	Flexibilní hypotéka KB	Body
Cílová částka úvěru [tis.Kč]	2 100,00	1,00	2 100,00	1,00
Měsíční splátka úvěru [Kč]	8 723,00	1,00	10 193,00	4,00
Doba splácení úvěru [roky]	28,00	1,00	29,00	2,00
Jednorázové platby [Kč]	8 305,00	5,00	7 400,00	3,00
Měsíční platby [Kč]	59,00	1,00	270,00	5,00
Úroková sazba [%]	3,35	2,00	3,99	5,00
Navýšení [Kč]	830 928,00	1,00	1 447 255,00	5,00
Σ bodů	-	12,00	-	25,00
Ø bodů	-	1,71	-	3,57

Body jsme si volili na základě zvolených číselných hodnotových řad.

V tabulce 27 je tedy vyčíslen bodový průměr stavebního spoření České spořitelny na číslo 1,71 a u Flexibilní hypotéky Komerční banky toto číslo činí 3,57. Pro klienta je nejlepší varianta s co nejmenší hodnotou těchto čísel a tudíž lze uvažovat produkt stavebního spoření pro klienta příhodnějším. U hypotečního úvěru také není zaručeno, že by byla rodina dostatečně bonitní. Podle průzkumu u Hypoteční banky by rodina nejspíše hypotečního úvěru nedosáhla.

Tento výchozí souhrn je pouze teoretický, výhodnost jednotlivých produktů se může změnit mnoha dalšími okolnostmi. Tedy je nejlepší probrat danou situaci s jednotlivými finančními poradci vybraných bank a následně si vybrat dle svého uvážení, nebo se poradit s nestranným finančním poradcem.

5 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo porovnat zdroje pro finanční zajištění pořízení nemovitosti a navrhnout optimální variantu.

Nejprve se tedy práce věnuje potřebné terminologii, teoretickému rozboru, charakterizování finančních produktů a terminologii ocenění nemovitost pro potřebu získání finančního produktu. V druhé části práce pomocí modelového příkladu mladé rodiny jsem nastínila porovnání a výběr optimálního řešení financování vybrané nemovitosti. Hodnota dané nemovitosti byla vyčíslena odhadem ceny nemovitosti.

Produkty k zajištění nemovitosti jsou důležité pro oblast bytové politiky a jejich rozvoj má pozitivní vliv na hrubý domácí produkt. Proto do nich vstupuje stát nejrozličnějšími formami. Poskytují státní podporu, odpočty od daní z příjmu, úrokovou dotaci a další.

Postupem let roste poptávka po vlastním bydlení, po pořízení vlastního bytu či nemovitosti. Negativní stránkou této poptávky jsou vysoké a stále rostoucí ceny nemovitostí. Na trhu se vyskytuje řada produktů sloužících pro financování pořízení nemovitosti. Některé z nich mají letité, pevné základy a těm především se diplomová práce věnuje. Těmito produkty jsou Stavební spoření a hypoteční úvěry. Třetí, úplně nejstarší formou financování bydlení, je financování vlastními naspořenými prostředky. Uvádím i další příklady financování nemovitosti, ty jsem ale pro modelový případ zavrhl jako nevhodné.

Stavební spoření je na trhu velice atraktivním produktem a to i přes svou likviditu. Především pro lidi, jenž si chtějí pořídit bydlení za nízké finanční prostředky a nebo lidi, jenž mají zájem pouze spořit. Stavební spoření je produktem, u něhož na základě jeho bezpečnosti vznikají přitažlivý roční výnosy a státní příspěvky. Stává se tak konkurenceschopné vůči hypotečním úvěrům. Výběr produktu stavebního spoření si musíme předem rozmyslet. Jestli chceme spořit nebo budeme uvažovat o úvěru, nám ovlivní výběr tarifu a varianty spoření. Oblíbenými faktory, které lidé porovnávají, při výběru jsou výše splátek a úrokové sazby, které jsou u úvěru ze stavebního spoření neměnné. Je potřeba se ale zabývat i souvisejícími poplatky, dobou splatnosti, formou zajištění a mnoha dalšími faktory, které si stavební spoření mohou určovat jednotlivě. Úvěry se u stavebního spoření dělí na řádné úvěry a překlenovací úvěry. Na řádný úvěr vzniká právní nárok, ale poskytnutí překlenovacího úvěru závisí pouze na rozhodnutí spořitelny.

Hypoteční úvěr býval poskytován osobám s vyššími příjmy a zajištěním, ale banky se nyní snaží o jeho lepší zpřístupnění. Nabízet produkt hypotečního úvěru mohou nabízet pouze banky s licenci a i tento produkt je podporován státem v úvěrové části. Na poskytnutí hypotečního úvěru nemá klient právní nárok a je mu poskytnut na základě posouzení banky. Existuje mnoho variant úvěrů a banka na jejich základě hodnotí bonitu klienta, výši investice a výši záruky, obvykle nemovitost. Banka tak nastaví výši úvěru a úrokovou sazbu, u níž se volí určité období pro fixaci od jednoho roku až po třicet let.

Pro porovnání produktů byla vybrána modelová čtyřletá rodina s průměrnými až nižšími příjmy. Také byla popsána a posudkem oceněna pořizovaná nemovitost. Použitými metodami ocenění bylo ocenění pomocí cenového předpisu a stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Z výsledných hodnot těchto metod byl proveden odborný odhad ceny nemovitosti ve výši 2.100.000 Kč.

Forma samofinancování byla zavrhnuta, protože rodina nedisponuje dostatečnými úsporami. Výběr zbylých dvou produktů probíhal v třech fázích. Nejprve se ze všech poskytovaných produktů na trhu vybrali čtyři nejvhodnější stavební spoření a čtyři hypoteční úvěry. Tyto produkty byly v druhé fázi podrobněji rozebrány, charakterizovány a pomocí příslušných bank a potřebných výpočtů se určily hodnoty nabídky, dle nadefinovaných kritérií. V poslední, třetí fázi, se porovnával nejvýhodnější produkt stavební spořitelny a hypoteční banky.

Vybraným produktem za stavební spoření je Stavební spoření od Buřinky České spořitelny a za hypoteční úvěry byla zvolen nejvhodnější Flexibilní hypotéka od Komerční banky. Česká spořitelna nabídla lepší úrokovou sazbu v hodnotě 3,35 % a měsíční splátku 8.723 Kč po dobu 28 let. Při zřízení se uhradí jednorázové poplatky v přibližné výši 8.305 Kč a měsíčně se za vedení úvěru zaplatí 59 Kč. U Komerční banky je s pětiletou fixací určena úroková sazba 3,99 %. Měsíční splátky činí 10.193 Kč po 29 let. Při zřízení se jednorázově uhradí přibližně 7.400 Kč za poskytnutí úvěru, ocenění nemovitosti a další poplatky spojené se zřízením. Jelikož je zřízení hypotečního úvěru podmíněno založením běžného účtu, měsíční platby činní 270 Kč.

Z daného modelu pro diplomovou práci tedy vyplynulo, že modelová rodina by měla zvážit úvěr ze stavebního spoření. Ten příliš nezatíží jejich měsíční rodinný rozpočet, úrokovou sazbu mají garantovanu po celou dobu splácení a je snazší získat potřebnou bonitu.

U hypotečního úvěru není jisté, zda by byla rodina dostatečné bonitní. Podle průzkumu u Hypoteční banky by rodina nejspíše hypotečního úvěru nedosáhla.

Tímto posouzením dle mého názoru došlo k naplnění cíle práce. Výsledkem nemůže být jednoznačné určení nejvýhodnějšího produktu k zajištění financování nemovitosti, protože do problematiky zasahuje celá řada proměnných ze strany klienta i poskytovatele.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] HÁJEK, V. *Oceňování majetku v praxi* 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., Boženy Němcovej 8, 2009. 244 str. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. a kolektiv. *Úvod do soudního znaleství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2004. 220 str. ISBN 80-7204-365-X.
- [3] *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů*.
- [4] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2011*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2011. 302 str. ISBN 978-80-7204-719-2.
- [5] BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 745 str. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] OREMB, L. *Srovnání vybraných způsobů ocenění rodinných domů ve Znojmě a přidružených obcích*, Diplomová práce, 2012. 102 str.
- [7] *Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*.
- [8] *Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů*.
- [9] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky* 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 str. ISBN 80-901486-5-4.
- [10] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení* 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. 144 str. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [11] DOUCHA, R., *Stavební spoření: výhody a rizika* 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 1995. 95 str. ISBN 80-7169-182-8.
- [12] ŠEDO VÁ, J. *Právní základy bankovníství České republiky*. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 119 str. ISBN 80-210-2732-0.
- [13] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 1999. 160 str. ISBN 80-7169-617-X.
- [14] BRADÁČ, A., OŠLEJŠEK, J. *Znalecká činnost ve stavebnictví* 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 1994. 187 str. ISBN 80-85867-06-0.
- [15] BRADÁČ, A., OŠLEJŠEK, J. *Znalecká činnost ve stavebnictví* 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 1994. 187 str. ISBN 80-85867-06-0.
- [16] *Zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů*.

- [17] SŮVOVA, H. *Specializované bankovníctví* 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 str. ISBN 80-902243-2-6.
- [18] ČÁMSKÝ, f. *Finanční matematika I* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004. 120 str. ISBN 80-210-3479-3.
- [19] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika* 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 str. ISBN 80-86929-03-5
- [20] LUX, M., SUNEKA, P. *Jak dobře investovat do bydlení* 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3
- [21] ČESKÝ INSTITUT PRO AKREDITACI, o. p. s. [on line]. Cit. 4. 1. 2012. Dostupný z WWW: < <http://www.cai.cz/default.aspx?id=19&scopeId=10> >.
- [22] Česká komora odhadců majetku [on line]. Cit. 4. 1. 2012. Dostupný z WWW: < <http://www.ckom.cz/index.php/cs/profese-odhadce> >.
- [23] Ministerstvo pro místní rozvoj [on line]. Cit. 1. 5. 2013. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2013/MMR-zverejnilo-udaje-o-poctu-a-objemu-hypotecnich>>.
- [24] Měsíc.cz server o osobních financích. ISSN 1213-4414 [on line]. Cit. 29. 1. 2013. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/predhypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi/>>.
- [25] Českomoravská stavební spořitelna [on line]. Cit. 4. 1. 2013. Dostupný z WWW: <www.cmss.cz/produkty/uver/hodnotici-cislo>
- [26] Česká spořitelna [on line]. Dostupný z WWW: <www.csas.cz>
- [27] Modrá pyramida [on line]. Dostupný z WWW: <www.modrapyramida.cz>
- [28] Raiffeisenbank [on line]. Dostupný z WWW: <www.rb.cz>
- [29] Wüstenrot [on line]. Dostupný z WWW: < <http://www.wuestenrot.cz/> >
- [30] Hypoindex.cz [on line]. Cit. 24. 4. 2013 Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>>
- [31] Komerční banka [on line]. Dostupný z WWW: < www.kb.cz >
- [32] Československá obchodní banka [on line]. Dostupný z WWW: < www.csob.cz >
- [33] Hypoteční banka [on line]. Dostupný z WWW: < hypotecnibanka.cz >

7 SEZNAM TABULEK

- Tabulka 1: Splátka hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč
- Tabulka 2: Finanční situace rodiny – měsíční rozvaha
- Tabulka 3: Podrobnosti o produktu – Moudré stavební spoření
- Tabulka 4: Návrh úvěru – Moudré stavební spoření
- Tabulka 5: Podrobnosti o produktu – Úvěrový tarif
- Tabulka 6: Návrh úvěru – Úvěrový tarif
- Tabulka 7: Podrobnosti o produktu – Stavební spoření České spořitelny
- Tabulka 8: Návrh úvěru – Stavební spoření Česká spořitelna
- Tabulka 9: Podrobnosti o produktu- Stavební spoření Wüstenrot
- Tabulka 10: Návrh úvěru – Stavební spoření Wüstenrot
- Tabulka 11: Podrobnosti o produktu - Flexibilní hypotéka
- Tabulka 12: Porovnání fixace úrokových sazeb a doby splatnosti Flexibilní hypotéky
- Tabulka 13: Návrh hypotečního úvěru – Flexibilní hypotéka
- Tabulka 14: Podrobnosti o produktu – ČSOB hypotéka
- Tabulka 15: Porovnání fixace úrokových sazeb a splatnosti – ČSOB hypotéka
- Tabulka 16: Návrh hypotečního úvěru – ČSOB hypotéka
- Tabulka 17: Podrobnosti o produktu – Hypotéka hypoteční banky
- Tabulka 18: Porovnání fixace úrokových sazeb a splatnosti – Hypotéka hypoteční banky
- Tabulka 19: Návrh hypotečního úvěru – Hypotéka hypoteční banky
- Tabulka 20: Podrobnosti o produktu - Hypotéka české spořitelny
- Tabulka 21: Porovnání fixace úrokových sazeb a splatnosti - Hypotéka české spořitelny
- Tabulka 22: Návrh hypotečního úvěru - Hypotéka české spořitelny
- Tabulka 23: Porovnání uvedených produktů úvěru ze stavebního spoření
- Tabulka 24: Porovnání uvedených produktů hypotečního
- Tabulka 25: Hodnoty úvěru České spořitelny
- Tabulka 26: Hodnoty hypotečního úvěru Komerční banky
- Tabulka 27: Hodnoty hypotečního úvěru Komerční banky

8 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Podíl fixací úrokových sazeb na poskytnuté hypotéky

Graf č. 2 – Porovnání výše měsíčních splátek úvěru ze st. spoření

Graf č. 3 – Porovnání výše úrokových sazeb ze st. spoření

Graf č. 4 – Porovnání výše úrokových sazeb ze st. spoření

Graf č. 5 – Porovnání úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Graf č. 6 – Porovnání cenových navýšení hypotečních úvěrů

Graf č. 7 – Porovnání měsíčních plateb hypotečních úvěrů

Graf č. 8 – Porovnání jednorázových plateb hypotečních úvěrů

Graf č. 9 – Porovnání měsíčních plateb produktů

Graf č. 10 – Porovnání měsíčních plateb produktů

Graf č. 11 – Porovnání navýšení úvěrů jednotlivých produktů

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Úvěry poskytnuté občanům ve 4.čtrtletí let 2006 - 2012

Obr. 2: Doklady potřebné pro předložení žádosti o hypoteční úvěr

Obr. 3: Průběh stavebního spoření

Obr. 4: Překlenovací úvěr

Obr. 5: Fotodokumentace pořizované nemovitosti

10 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Znalecký posudek pro zjištění ceny nemovitosti

Příloha 2: Seznam produktů stavebního spoření

Příloha 3: Seznam hypotečních úvěrů

Příloha 4: Porovnání zavedených nebo plánovaných poplatků za vedení účtu hypotečního úvěru za rok 2012 a v roce 2013

Příloha 5: Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

Příloha 6: Vzor - Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance Česká spořitelna

Příloha 7: Vzor - Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance Komerční banka

Příloha 8: Vzor – Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru Komerční banka

Příloha 9: Tabulka - Výpočet úroku a úmoru hypotečního úvěru Flexibilní hypotéky od Komerční banky

Příloha 1:

Znalecký posudek

č. 1-1/2012

nemovitosti – rodinného domu č.p. 79 v obci Kaliště, okres Jihlava, včetně všech součástí a příslušenství na pozemcích p.č. st. 76 a 429/24 v katastrálním území Kaliště u Horních Dubenek, zapsané u Katastrálního úřadu pro vysočinu – Katastrálního pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 134 pro obec Kaliště.

Objednatel posudku:

Paní
Blažena Burianová
Kaliště 79
588 51 Batelov

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti dle zákona
č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky 3/2008 Sb.
pro účely prodeje a převodu nemovitosti.

Datum místního šetření:

7.11.2012

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 7.11. 2012

Posudek vypracoval/a:

Bc. Lenka Erberová,
Masná 442
378 56 Studená

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Ocenění nemovitostí je provedeno podle
zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a
vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění
vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a
vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí
některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

V Brně dne

7.11.2012

Tento znalecký posudek obsahuje 44 stran a 4 strany příloh a předává se v
1 vyhotovení.

OBSAH

1.	NÁLEZ.....	4
1.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	4
1.2	DOKLADY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	4
1.2.1	Výpis z katastru nemovitosti ze dne 7.11. 2012.....	4
1.3	STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE	4
1.3.1	Stavební výkres z roku 1942.....	4
1.3.2	Znalecký posudek z roku 2004	4
1.4	DALŠÍ PODKLADY	4
1.4.1	Porovnávací databáze cen nemovitostí	4
1.4.2	Cenová mapa pozemků.....	4
1.4.3	Předpisy (zákony a vyhlášky).....	5
1.4.4	Literatura	5
1.4.5	Další podklady.....	5
1.5	SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	5
1.5.1	Obec a okolí nemovitosti.....	5
1.5.2	Umístění nemovitosti v obci.....	6
1.5.3	Vlastní nemovitost	6
1.5.4	Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.	6
1.5.5	Připojení na inženýrské sítě.....	7
1.6	POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V DANÉ OBLASTI PRO 4. ČTVRTLETÍ 2012	7
1.7	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 7. 11. 2012	7
1.8	CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ	7
1.8.1	Obytný objekt č.p. 79	7
1.8.2	Popis jednotlivých podlaží.....	8
1.8.3	Stavebně technický stav objektu.....	8
1.8.4	Vedlejší stavba	8
1.8.5	Studna.....	8
1.8.6	Venkovní úpravy.....	8
1.8.7	Trvalé porosty	9
2.	POSUDEK.....	10
2.1	VÝCHOZÍ PODKLADY	10
2.2	STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	10
2.2.1	Rodinný dům č.p. 79.....	10
2.2.2	Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhlášky.....	11
2.2.3	Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem	13
2.2.4	Vedlejší stavba – hospodářská kolna	16
2.2.5	Venkovní úpravy.....	18
2.2.6	Trvalé porosty	24
2.2.7	Ocenění pozemků.....	25
2.2.8	Dílčí rekapitulace ocenění podle vyhlášky.....	28
2.3	STANOVENÍ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY NEMOVITOSTÍ	28
2.3.1	Ocenění časovou cenou.....	28
2.4	OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	29
2.4.1	Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách	31
2.4.2	Ocenění pozemků Naegeliho metodou	37
3.	REKAPITULACE PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	39

Přílohy:

Příloha č. 1.1: Výpis z katastru nemovitostí – informace o stavbě	1 list
Příloha č. 1.2: Výpis z katastru nemovitostí – informace o parcele	1 list
Příloha č. 1.3: Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví	1 list
Příloha č. 1.4: Výřez z Katastrální mapy.....	1 list

1. NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je budova č.p. 79, rodinný dům, stojící na pozemku p.č. 76, dále hospodářská kolna na pozemku č.429/24, pozemek č. 429/24, venkovní úpravy a studna, vše v katastrálním území Kaliště u Horních Dubenek.

1.2 Doklady z katastru nemovitostí

1.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 7.11. 2012

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 134 ze dne 7.11.2012 je budova zapsána pod číslem popisným 79, se způsobem využití rodinný dům na pozemku p.č. st. 76, o výměře 194 m², a parcela č. 429/24, se způsobem využití zahrada, výměra: 1047 m², k.ú. Kaliště u Horních Dubenek. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Burianová Blažena, bytem Kaliště 79, 588 51 Batelov

Burian Michal, bytem Kaliště 79, 588 51 Batelov

1.3 Stavebně právní dokumentace

Doložené dokumenty, které jsme dostali k dispozici od majitelky paní Blaženy Burianové jsou následující:

1.3.1 Stavební výkres z roku 1942

Plán pro postavení RD v Kalištích ověřený německým úřadem v Telči dne 26. 11. 1942: Půdorysy 1.PP a 1.NP, krov, dále potom řez rodinného domu vše v měřítku 1:100, pohled západní.

1.3.2 Znalecký posudek z roku 2004

Dále byly majitelkou poskytnuty údaje o nemovitosti ze znaleckého posudku znalce In. Jana Ondřejky, Jihlavská 534/11, 588 51 Batelov ze dne 27. 10. 2004 a zapsaného ve znaleckém deníku pod č.2068 – 123/2004.

1.4 Další podklady

1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity databáze, sestavené z údajů získaných z realitních serverů během října a listopadu 2012. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru MS©Excel. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny v kapitole 2.4 tohoto posudku.

1.4.2 Cenová mapa pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků pro posuzovanou oblast neexistuje.

1.4.3 Předpisy (zákony a vyhlášky)

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- [2] Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.4.4 Literatura

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.

1.4.5 Další podklady

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě v rámci místního šetření spojeného s prohlídkou nemovitosti,
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz a dalších
- Realitní servery – www.sreality.cz, www.remax.cz, www.re-max.cz, www.finance.cz,

1.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Kaliště č.p. 79, okres Jihlava. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti:

Nemovitosti zapsané na LV č. 134:

- rodinný dům č.p. 79 na p.č76,
- pozemek p.č. 429/24.

1.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Počet obyvatel:	153
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	mateřská školka
Poštovní úřad:	není
Obecní úřad:	v místě
Stavební úřad:	v místě
Okresní úřad:	není
Kulturní zařízení:	kulturní dům
Sportovní zařízení:	venkovní hřiště
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství,
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely ap.:	není
Územní plán:	není

1.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	čtvrť obytných domů, krátkou vzdáleností do centra (10 minut chůze).
Vzdálenost k nádraží ČD:	1,8 km, pěšky
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 400 m
Vzdálenost k zastávce MHD:	není
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	svažitý
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	na chodníku
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	není
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn, telekom.

1.5.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	rodinný dům samostatně stojící
Počet pokojů	3
kuchyní	2
koupelen	1
WC	1
provozní prostory	2 x spíž
sklepní místnosti	7
prádelna v domě	není
Zahrada	zahrada kolem domu
Pozemky - zastavěná plocha	194 m ²
Pozemky celkem	1241 m ²
Příslušenství	vedlejší stavba (hospodářská kolna), studna, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá
Možnost dalšího rozšíření	přístavbou do zahrady, obytné podkroví
Údržba stavby	průběžná, dům v dobrém stavu

1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Kalištích v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

1.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka z veřejného kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	je zaveden
Dálkové vytápění:	není
Telefonní přípojka:	zavedena

1.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 4. čtvrtletí 2012

V posuzované lokalitě je vzhledem k počtu obyvatel nabídka nemovitostí postačující. Převládají spíše rodinné domy na prodej. Pronájem bytů či rodinných domů je na trhu zastoupen v menší míře.

1.7 Místní šetření 7. 11. 2012

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 7.11.2012 v 9.00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. v Kalištích, č.p. 79. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů.

1.8 Celkový popis nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 79, který je umístěn v obci Kaliště, okres Jihlava a nachází se v jihovýchodní části zastavěného území obce, vlevo při státní silnici směr Kláovec, na pozemcích p.č. 76 a 429/24 v katastrálním území Kaliště u Horních Dubenek.

Jedná se o samostatně stojící budovu, ke které náleží vedlejší stavba a kolna. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Domek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace do průjezdu, z něj po schodech se vstupuje na přízemí – do předsíně, z ní vpravo se nachází kuchyně a z ní vpravo pokoj a spíž. Vlevo z kuchyně je přístupný obývací pokoj a z něho vlevo další pokoj. Z předsíně je pak přístupná koupelna a WC a schody na půdu, vlevo pak další kuchyně s jídelnou. Z průjezdu vpravo je dále přístupný suterén, který sestává z chodby a uhelny a šesti sklepních místností.

1.8.1 Obytný objekt č.p. 79

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současné kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dům má 1 nadzemní podlaží, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví*). Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází dům z roku 1942.

Střecha: krov dřevěný vázaný.

Krytina: klasické pálené tašky.

Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdivo: cihelné, tl. 45 cm.

Venkovní úprava stěn: stříkaný břizolit.

Vnitřní úprava stěn: omítka vápenná hladká.

Stropy: dřevěné s rovným podhledem.
Schodiště: dřevěné, zábradlí dřevěné .
Podlahy a dlažby: prkna palubky, betonové podlahy.
Okna: dřevěná špaletová.
Dveře: dřevěné náplňové.
Vytápění: lokální - WAV.
Rozvod vody: studené a teplé.
Sanitární zařízení: WC, umyvadla, vana.
Kanalizace: z WC, umyvadel, vany a dřezů, plastové potrubí.
Zdroj teplé vody: plynový bojler.

1.8.2 Popis jednotlivých podlaží

1.PP

Vstup do suterénu se nachází v průjezdu vpravo. Nachází se zde celkem šest sklepních místností a uhelna. V místnosti vedle uhelny se nachází ohřívač vody na plyn. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové. V celém 1.NP jsou rovné podhledy a hladké omítky.

1.NP

V patře jsou rovné podhledy a hladké omítky. Z chodby je vstup do koupelny, WC a na schody na půdu. Vpravo se vchází do kuchyně a z ní vpravo do pokoje a spíže. Vlevo z chodby se nachází další kuchyně a vpravo pak průchozí ložnice a další pokoj. Koupelna je vybavena plastovým sprchovým koutem a dále umyvadlem. Podlaha v koupelně a wc je z keramické dlažby, ostatní pokoje mají podlahy z prkenných palubek. Zdrojem teplé vody v domě je plynový ohřívač vody.

1.8.3 Stavebně technický stav objektu

Podle informace z projektové dokumentace pochází dům z roku 1942. V průběhu užívání objektu neproběhly žádné významné stavební úpravy. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a v dobrém stavebně technickém stavu.

1.8.4 Vedlejší stavba

Hospodářská kůlna byla postavena v roce 1953. Základy má z betonových pasů. Obvodové stěny jsou vyzděné z cihel tl. 15-30 cm. Střecha je sedlová, pokrytá pálenými taškami, krov je dřevěný. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou jednoduchá. Podlaha je betonová. Do kolny je zavedena elektřina 220V.

1.8.5 Studna

Jedná se o kopanou studnu z železobetonových skruží o průměru 1,0m a hloubky 4,0m s ručním čerpadlem. Studna je z roku 1938.

1.8.6 Venkovní úpravy

- Oplocení pozemku
- Přípojka kanalizace
- Vodovodní přípojka, plynová přípojka
- Ocelová vrátka
- Žumpa
- Zděný pilíř
- Domácí regulátor
- Betonová zpevněná plocha

Stáří přípojky vodovodu, kanalizace a žumpy je 16 let, plynovodní přípojky 8 let, stáří všech plotů a vrátek činí rovněž 47 let.

1.8.7 Trvalé porosty

Z trvalých porostů se na pozemku zahrady nachází 1 ks hrušně VK stáří 67 let, 4 ks jabloní PK stáří 67 let, 1 ks švestky stáří 67 let, 1 ks švestky stáří 52 let, 1 ks hrušně stáří 52 let, 5 ks jabloní ČK stáří 13 let, 1 ks třešně PK stáří 13 let, 3 ks černých rybízů stáří 27 let, 1 keř šedíku stáří 17 let, 2 ks okrasných tují stáří 12 let a 3 keře růží stáří 10 let.

Některé ovocné stromy a keře jsou poškozené – přestárlé nebo nemocné.

2. POSUDEK

2.1 Výchozí podklady

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány zadáním posudku, část výkresové dokumentace byla poskytnuta na místním šetření vlastníkem domu.

2.2 Stanovení ceny nemovitostí podle cenového předpisu

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

2.2.1 Rodinný dům č.p. 79

Jedná se o obytnou budovu, podrobně popsanou v nálezové části posudku 1 – 1/2012.

Stáří a opotřebení

Podle informace od paní Blaženy Burianové a dle projektové dokumentace pochází dům z roku 1942 a v průběhu existence objektu nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

Výpočet výměr pro ocenění

1	1.PP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	část	m	m	m	m2	m3
	Základní část	12,50	11,00	2,80	137,50	385,00
	Celkem 1.PP				137,50	385,00

2	1.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	část	m	m	m	m2	m3
	Základní část	12,60	11,10	3,10	139,86	433,57
	Průjezd	4,40	11,10	3,10	48,84	151,40
	Celkem 1.NP				188,70	584,97

3	Střecha	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	část	m	m	m	m2	m3
	Základní část	17,00	11,10	5,00	188,70	471,75
	Celkem střecha				188,70	471,75

Rekapitulace		ZP	OP
		m2	m3
1 PP		137,50	385,00
1 NP		188,70	584,97
Střecha		188,70	471,75
Celkem		514,90	1441,72

Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Objekt č.p. 79 je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Rodinný dům – základní definice

- Dle zákona o DPH (§ 48 odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

– stavba pro bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena pro bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7.11.2012 je dům uveden jako budova č.p. 79, se způsobem využití jako rodinný dům. RD má jeden byt a obestavěný prostor je 1 441,72 m³.

2.2.2 Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
Vypočteno programem MS Excel						
Obec	Kaliště					
Katastrální území	Kaliště u Horních Dubenek					
Oblast	příloha č. 39					1,071
Základní cena	příloha č. 20a, tab. 1	ZC			Kč / m ³	2 375
Výpočet koeficientu cenového porovnání / podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I _T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						1
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.		0	0
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.		0	0
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.		0	0
Index polohy I _P - příloha č. 18a, tabulka č. 4 (pro obce do 2 000 obyvatel včetně, kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha- západ						0,97
1	Význam obce	Bez většího významu	I.		0	0
2	Poloha nemovitosti v obci	Okrajová území obce	II.		0	0
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Objekty pro bydlení	II.		0	0
4	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Obchod, kulturní zařízení	III.		0,03	0,03
5	Školství a sport v obci	Žádná základní škola	I.		-0,03	-0,03

6	Zdravotnické zařízení v obci	Žádné zdravotnické zařízení	I.		-0,03	-0,03
7	Veřejná doprava	Omezené dopravní spojení	II.		0	0
8	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.		0	0
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	Průměrná nezaměstnanost	II.		0	0
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí	Bez vlivu	III.		0	0
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.		0	0
Index vybavení I_v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						0,882
0	Typ stavby	Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III.			C
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dum	III.		0	0
2	Provedení obvodových stěn	Cihelné nebo tvárnice zdivo	III.		0	0
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	II.		0	0
4	Podlažnost	Hodnota větší než 2	I.		0	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V.		0,08	0,08
6	Způsob vytápění stavby	Lokální vytápění el. nebo plynem	II.		-0,04	-0,04
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné-standardní provedení	III.		0	0
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.		0	0
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III.		0	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II.		0	0

11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Nad 800 m ² celkem	III.		0,01	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.		0	0
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.		1,05	0,84
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,8
Koeficient cenového porovnání / podle § 24 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,8555
Základní cena upravená		ZCU=ZC × I			Kč/m ³	2031,9075
Výměra		celkem			m ³	1441,72
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	2929441,68
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	2 929 440

2.2.3 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 17 s využitím § 5 a přílohy č. 6.

Cena rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		Typ	C	podsklepený
Střecha			sklonitá	podkroví nad 2/3
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2130
Koeficient využití podkroví		Kpod		1,12
Základní cena po 1. úpravě		= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1441,72
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-
Koeficient vybavení stavby				1

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0,054	100	0,054	0,46	0,0248
2	Zdivo	zdivo z cihel tl. 45 cm a 90 cm	S	0,234	100	0,234	1	0,2340
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0,091	100	0,091	1	0,0910
4	Střecha	krov dřevěný vázaný	S	0,054	100	0,054	1	0,0540
5	Krytina	pálená krytina	S	0,033	100	0,033	1	0,0330
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,008	100	0,008	1	0,0080
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,061	100	0,061	1	0,0610
8	Fasádní omítky	břizolitové stříkané	S	0,028	100	0,028	1	0,0280
9	Vnější obklady	chybí	C	0,005	100	0,005	0	0,0000
10	Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně	S	0,022	100	0,022	1	0,0220
11	Schody	betonové	S	0,023	100	0,023	1	0,0230
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,032	100	0,032	1	0,0320
13	Okna	dvojitá	S	0,051	100	0,051	1	0,0510
14	Podlahy obytných místností	prkna palubky	P	0,021	76	0,01596	0,46	0,0073
114	Podlahy obytných místností	laminátová podlaha	S	0,021	24	0,00504	1	0,0050
115	Podlahy ostatních místností	betonové	P	0,013	100	0,013	0,46	0,0060
116	Vytápění	lokální - WAV	S	0,053	100	0,053	1	0,0530
117	Elektroinstalace	plně vybaven - světelná třífázová, poj. automaty	S	0,042	100	0,042	1	0,0420
118	Bleskosvod	ne	C	0,006	100	0,006	0	0,0000
119	Rozvod vody	studená a teplá	S	0,029	100	0,029	1	0,0290
220	Zdroj teplé vody	plynový bojler	S	0,017	100	0,017	1	0,0170
221	Instalace plynu	ano	S	0,005	100	0,005	1	0,0050
222	Kanalizace	plastové potrubí	S	0,027	100	0,027	1	0,0270
223	Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	0,005	100	0,005	1	0,0050
224	Vnitřní hygienické vybavení	sprchový kout, umyvadlo, WC	S	0,043	100	0,043	1	0,0430
225	Záchod	standartní splachovací	S	0,003	100	0,003	1	0,0030
226	Ostatní	chybí	C	0,04	100	0,04	0	0,0000
	Celkem			1,0000		1,0000		0,9042
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,9042
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 527,8578
Zákl. cena upravená s Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³				3 778,3357
Rok odhadu								2012

Rok pořízení							1942
Stáří		S	roků				70
Způsob výpočtu opotřebení	(analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
Opotřebení		O	%				73,15
Výchozí cena		CN	Kč				5 086 183,19
Stupeň dokončení stavby		D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč				5 086 183,19
Odpočet na opotřebení	73,15%	O	Kč				3 720 674
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč				1 365 509,64
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?							NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0%	Kč				0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč				1 365 509,64
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		CN	Kč				1 462 460,82

Stupeň dokončení stavby					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení	100*A*B/C
1	2	10,0000	11	12	13,0000	14	15	16	17
		(9)/suma(9)		(10)*(11)	(12)/suma(12)			(14)/(15)	(13)*(16)
1	Základy	0,0275	100	3	0,0275	70	200	0,3500	0,9615
2	Svislé konstrukce	0,2588	100	26	0,2588	70	150	0,4667	12,0770
3	Stropy	0,1006	100	10	0,1006	70	150	0,4667	4,6966
4	Zastřešení mimo krytinu	0,0597	100	6	0,0597	70	100	0,7000	4,1805
5	Krytiny střež	0,0365	100	4	0,0365	70	60	1,1667	4,2579
6	Klempířské konstrukce	0,0088	100	1	0,0088	70	55	1,2727	1,1261
7	Vnitřní omítky	0,0675	100	7	0,0675	70	60	1,1667	7,8707
8	Fasádní omítky	0,0310	100	3	0,0310	70	45	1,5556	4,8170
9	Vnější obklady	0,0000	100	0	0,0000	70	45	1,5556	0,0000
10	Vnitřní obklady keramické	0,0243	100	2	0,0243	8	40	0,2000	0,4866
11	Schody	0,0254	100	3	0,0254	70	130	0,5385	1,3697
12	Dveře	0,0354	100	4	0,0354	70	65	1,0769	3,8113
13	Okna	0,0564	100	6	0,0564	8	65	0,1231	0,6942
14	Podlahy obytných místností	0,0081	100	1	0,0081	70	40	1,7500	1,4209

14	Podlahy obytných místností	0,0056	100	1	0,0056	8	40	0,2000	0,1115
15	Podlahy ostatních místností	0,0066	100	1	0,0066	70	40	1,7500	1,1574
16	Vytápění	0,0586	100	6	0,0586	8	35	0,2286	1,3398
17	Elektroinstalace	0,0464	100	5	0,0464	70	40	1,7500	8,1287
18	Bleskosvod	0,0000	100	0	0,0000	70	40	1,7500	0,0000
19	Rozvod vody	0,0321	100	3	0,0321	70	35	2,0000	6,4145
20	Zdroj teplé vody	0,0188	100	2	0,0188	8	30	0,2667	0,5014
21	Instalace plynu	0,0055	100	1	0,0055	20	35	0,5714	0,3160
22	Kanalizace	0,0299	100	3	0,0299	70	45	1,5556	4,6450
23	Vybavení kuchyně	0,0055	100	1	0,0055	70	20	3,5000	1,9354
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,0476	100	5	0,0476	3	45	0,0667	0,3170
25	Záchod	0,0033	100	0	0,0033	70	45	1,5556	0,5161
26	Ostatní	0,0000	100	0	0,0000	70	10	7,0000	0,0000
	Celkem	1,0000		100	1,0000				73,15
		Stup. dokončení stavby		100					73,15
								Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.	26,85

2.2.4 Vedlejší stavba – hospodářská kolna

Hospodářská kolna byla postavena v roce 1953. Základy má z betonových pasů. Obvodové stěny jsou vyzděné z cihel tl. 30 cm. Přízemní, nepodsklepená s krovem sedlovým s krytinou taškovou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou jednoduchá. Podlaha je betonová.

Výpočet výměr:

	1.NP vč. zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1NP	10,85	4,90	2,60	53,17	138,23
	zastřešení	10,85	4,90	2,40	53,17	63,80
	Celkem 1.NP				53,17	202,03

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	53,17	202,03
Celkem	53,17	202,03

Výpočet ceny objektu

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle § 2 a § 7 – vedlejší stavba.

Cena hospodářské budovy se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Výpočet ceny		Hospodářská kolna						
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						Podkroví nad 2/3 sedlová zast. plochy 1.NP		
Rok odhadu					2012			
Rok pořízení resp. kolaudace					1953			
Stáří			S	roků	59			
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	1750			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,12			
Základní cena po 1. úpravě ZC/ x Kpod			ZC	Kč/m³	1960			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	202,03			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K _s	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)			Ki	-	CZ-CC 1274		2,103	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp		1,071			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 30 cm	S	0,304	100	0,304	1	0,304
3	Stropy	dřevěné	S	0,193	100	0,193	1	0,193
4	Krov	dřevěný, umožňující podkroví	S	0,108	100	0,108	1	0,108
5	Krytina	pálená krytina	S	0,069	100	0,069	1	0,069
6	Klempířské práce	žlaby a svody z pozinkov. plechu	S	0,019	100	0,019	1	0,019
7	Úprava povrchů	vápenná omítka	S	0,049	100	0,049	1	0,049
8	Schodiště	chybí	C	0,038	100	0,038	0	0,000
9	Dveře	svlakové	P	0,031	100	0,031	0,46	0,014
10	Okna	jednoduchá	S	0,01	100	0,01	1	0,010
11	Podlahy	betonové	S	0,068	100	0,068	1	0,068
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,049	100	0,049	1	0,049
	Celkem			1				0,945
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K ₄						0,945
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				3 311,81
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				3 546,95
Rok odhadu					2012			
Rok pořízení					1953			

Stáří	S	roků	59
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	73,75
Výchozí cena	CN	Kč	669 075,25
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	669 075,25
Odpočet na opotřebení 73,75	O	Kč	493 443,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	175 632,25
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	175 632,25
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	188 102,14

2.2.5 Venkovní úpravy

Studna			
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		4
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1938
Stáří	roků		74
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		74
Ocenění	základní cena dle příl. č. 10		
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	4	1950*4	7 800,00
5.00 až 10.00 m	0	2054*0	0,00
nad 10.00 m	0	2772*0	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	7 800,00
Stupeň dokončení studny	100	%	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	7 800,00
Opotřebení studny	74%	Kč	5 772,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	Studna	Kč	2 028,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		rok pořízení 2004
Výchozí cena		Kč	9 480,00
Stupeň dokončení čerpadla	100	%	
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	9 480,00
Opotřebení čerpadla	8%	Kč	758,40
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	Čerpadlo	Kč	8 721,60
<i>Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp</i>	<i>studna + čerpadlo</i>	<i>Kč</i>	<i>10 749,60</i>
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 46.25.22.2	2,323
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		1,071
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	22 733
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč	0
Cena dokončené stavby bez Kp		Kč	21 226

Vodovodní přípojka §10		přípojka vody DN 25 mm	
Umístění:	Kaliště		
Popis:	přípojka vody DN 25 mm - ocelová		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		2
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,323
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	32
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/jedn.	340
Koeficient polohový	K ₅	-	1,071
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	845,90
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 691,79
Opotřebení		Kč	541,37
Cena ke dni odhadu bez Kp	Vodovodní přípojka §10	Kč	1 150,42
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Cena ke dni odhadu s Kp	Vodovodní přípojka §10	Kč	1 232,10

Přípojka kanalizace §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	přípojka kanalizace DN 150 - potrubí kameninové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		2
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,327
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	17,78
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 180,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	2 333,98
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	4 667,96
Opotřebení		Kč	829,86
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojka kanalizace §10	Kč	3 838,10
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka kanalizace §10	Kč	4 110,61

Žumpa §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	žumpa celoplastová osazená		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	1,80*1,20*1,60		3,456
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,327
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	70
Opotřebení	O	%	22,86
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3 620,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	7 160,18
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	24 745,58
Opotřebení		Kč	5 656,13
Přípojka kanalizace			
Cena ke dni odhadu bez Kp	§10	Kč	19 089,45
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Přípojka kanalizace			
Cena ke dni odhadu s Kp	§10	Kč	20 444,80

Plynová přípojka §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	plynová přípojka do DN 40		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	m		3,8
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,303
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2002
Stáří	S	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	25
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	305
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	597,05
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 268,80
Opotřebení		Kč	567,20
Plynová přípojka			
Cena ke dni odhadu bez Kp	§10	Kč	1 701,60
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Plynová přípojka			
Cena ke dni odhadu s Kp	§10	Kč	1 822,41

Zděný pilíř §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	zděný pilíř z obyčejných cihel		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	1,05*0,80*0,45		0,378
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,303
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2002
Stáří	S	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	16,67
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2010
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	3 934,68
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	1 487,31
Opotřebení		Kč	247,88
	Plynová přípojka §10		
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 239,42
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
	Plynová přípojka §10		
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 327,42

Domácí regulátor §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	domácí regulátor		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	ks		1
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,303
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2002
Stáří	S	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	33,33
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3 000,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	5 872,65
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	5 872,65
Opotřebení		Kč	1 957,55
	Plynová přípojka §10		
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	3 915,10
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
	Plynová přípojka §10		
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	4 193,07

Betonové plochy §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	5,3*1,4+15,20*2,20		40,86
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,274
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1964
Stáří	S	roků	48
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	96,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	235,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	454,23
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	18 559,90
Opotřebení		Kč	17 817,50
	Plynová přípojka §10		
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	742,40
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
	Plynová přípojka §10		
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	795,11

Plot - u silnice §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	plot z ocelových pl. páků a ocelových sloupků		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	24,80*1,25+48,10*1,45		100,745
CZ-CC			242 - 091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,241
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1964
Stáří	S	roků	48
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	96
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	450
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	857,18
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	86 356,85
Opotřebení		Kč	82 902,58
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot §10	Kč	3 454,27
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Cena ke dni odhadu s Kp	Plot §10	Kč	3 700

podezdívka z monolitického betonu §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	24,80+48,10		72,9
CZ-CC			242 - 091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,241
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1964
Stáří	S	roků	48
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	80
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	950
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	1 809,61
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	131 920,39
Opotřebení		Kč	105 536,31
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot §10	Kč	26 384,08
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Cena ke dni odhadu s Kp	Plot §10	Kč	28 257

Plot -boční zděný §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	bočný zděný plot tl. 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	5,05*2,0+14,10*1,05		24,905
CZ-CC			242 - 091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,241
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1964
Stáří	S	roků	48
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	96
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	790
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	1 504,83
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	37 477,83
Opotřebení		Kč	35 978,72
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot §10	Kč	1 499,11
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Cena ke dni odhadu s Kp	Plot §10	Kč	1 606

Vrátka ocelová §10			
Umístění:	Kaliště		
Popis:	vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	ks		1
CZ-CC			242 - 091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,241
Rok odhadu	rok		2012
Rok pořízení	rok		1964
Stáří	S	roků	48
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	96
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 450,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
	$ZCU = ZC \times K_5 \times$		
Základní cena upravená bez Kp	Ki	Kč/jedn.	2 762,03
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2 762,03
Opotřebení		Kč	2 651,55
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot §10	Kč	110,48
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,071
Cena ke dni odhadu s Kp	Plot §10	Kč	118

2.2.6 Trvalé porosty

Z trvalých porostů se na pozemku zahrady nachází 1 ks hrušně VK stáří 67 let, 4 ks jabloní PK stáří 67 let, 1 ks švestky stáří 67 let, 1 ks švestky stáří 52 let, 1 ks hrušně stáří 52 let, 5 ks jabloní ČK stáří 13 let, 1 ks třešně PK stáří 13 let, 3 ks černých rybízů stáří 27 let, 1 keř šefíku stáří 17 let, 2 ks okrasných tují stáří 12 let a 3 keře růží stáří 10 let.

Některé ovocné stromy a keře jsou poškozené – přestálé nebo nemocné.

Ovocné dřeviny – příloha č. 34

Název	Značka	Stáří	Počet	Jedn. cena	Úprava	Upr. cena	Cena
	př. 34 tab. 2	roků	ks	Kč/ks	%	Kč/ks	Kč
Jabloň	JHKM-VK	68	4	140,00	-50	140,00	560,00
Švestka	ŠP-vt	68	1	70,00	-45	70,00	70,00
Švestka	ŠP-vt	53	1	70,00	-40	70,00	70,00
Hrušeň	JHKM-VK	53	1	582,00	-50	291,00	291,00
Jabloň	JHKM-Čk	14	4	1 285,00	-15	1 092,25	4 369,00
Třešeň	T- Vk	14	1	2 417,00	-30	1 691,90	1 691,90
Rybíz černý	RJ-vt	28	3	47,00	-30	32,90	98,70
Součet							7 150,60
Koeficient prodejnosti							1,07
Celkem ovocné dřeviny							7658,29

Okrasné dřeviny – příloha č. 37

Název	Číslo položky př. 37 tab. 2,3	Stáří roků	Počet ks	Jedn. cena Kč/ks	Úprava %	Upr. cena Kč/ks	Cena Kč
Šeřík malolistý + kultivary	listnaté keře II	18	1	730	-30	511,00	511,00
Zerav západní kultivary	jehličnaté keře I	13	2	1090		1 090,00	2 180,00
růže nízká	listnaté keře I	18	3	1090	-20	872,00	2 616,00
Součet							5 307,00
Koeficient prodejnosti							1,07
Celkem okrasné dřeviny							5 683,80

Rekapitulace	Cena bez Kp	Cena s Kp
Ovocné dřeviny	7 150,60	7 658,29
Okrasné dřeviny	5 307,00	5 683,80
Trvalé porosty celkem	12 457,60	13 342,09

2.2.7 Ocenění pozemků

Ocenění pozemků, na kterých stojí oceňované stavby podle vyhlášky § 28.

Obec			Kaliště
Cenová mapa je - není			není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)			153
Koeficient úpravy Cp		§ 28 odst. 1 písm. k	35
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)		§ 28 odst. 1 písm.k	0
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m ²	35
Koeficient odloučeného katastrálního území		§ 28 odst. 1 písm. l	1
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m ²	170
Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21 (zdůvodnění v textu posudku)			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce sousedící) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přírážky + 80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21 (srážky se záporným znaménkem)	+20
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Pozemek v obci, ve které výše sjednaných cen stavebních pozemků výrazně překročí cenu pozemku zjištěnou dle § 28 odst. 1, upravenou položkami 1.1 - 1.3 této přílohy a koeficienty Ki a Kp	Položka 1.4	Přirážka do 300 % u obcí v okolí Prahy, Brna nebo Ostravy, do 400 % v turist. zajímavé obci, obojí se zvýšenou úrovní cen	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			+20
Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21			
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 % (bez znaménka)	10
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	10

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	76
Druh pozemku		zastavěná plocha
Výměra pozemku	m ²	194
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rodinným domem
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	+20
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	42
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m ²	46,2
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům
Koeficient Ki (příloha č. 38)	111	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	99,56
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,071
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	106,63
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	106,63
Cena pozemku p.č. 317 bez Kp	Kč	19 314,83
Cena pozemku p.č. 317 s Kp	Kč	20 686,19

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo		429/24
Druh pozemku		Zahrada
Výměra pozemku	m ²	994
Umístění pozemku		okolo RD
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	+20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	38,5

Stavba umístěná na hlavním pozemku		hospodářská kolna
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,103
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,071
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	32,39
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	34,69
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	34,69
Cena pozemku p.č. 318 bez Kp		32 192 Kč
Cena pozemku p.č. 318s Kp		34 478 Kč

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	429/24
Druh pozemku		zastavěná plocha
Výměra pozemku	m ²	53
Umístění pozemku		pozemek zastavěný hospodářskou kolnou
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	+20
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	42
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m ²	46,2
Stavba umístěná na pozemku		hospodářská kolna
Koeficient Ki (příloha č. 38)	1274	2,103
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	97,1586
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,071
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	104,06
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	104,06
Cena pozemku p.č. 317 bez Kp	Kč	5 149,41
Cena pozemku p.č. 317 s Kp	Kč	5 515,01

2.2.8 Dílčí rekapitulace ocenění podle vyhlášky

Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Cena současný stav, (porovnání) (Kč)	Cena současný stav, (nákladově) s Kp = 1,071 (Kč)
Rodinný dům č.p. 1094	1 365 509,64	2 929 441,68	1 462 460,82
Vedlejší stavba - hospodářská kolna	175 632,25	188 102,14	188 102,14
Studna	21 225,62	22 732,64	22 732,64
Vodovodní přípojka	1 150,42	-	1 232,10
Přípojka kanalizace	3 838,10	-	4 110,61
Žumpa	19 089,45	-	20 444,80
Plynová přípojka	1 701,60	-	1 822,41
Zděný pilíř	1 239,42	-	1 327,42
Domácí regulátor	3 915,10	-	4 193,07
Betonové plochy	742,40	-	795,11
Plot u silnice	3 454,27	-	3 699,53
Plot boční zděný	1 499,11	-	1 605,55
Podezdívka	26 384,08	-	28 257,35
Vrátka ocelová	110,48	-	118,33
Celkem venkovní úpravy			90 338,91
Celkem stavby (vč. všech vú)	1 625 491,94	3 140 276,47	1 740 901,87
Pozemky – dle § 28 a 29:			
p.č. st.76	16 096	17 238	17 238
p.č. st.429/24	4 291	4 596	4 596
p.č. 429/24	32 192	34 478	34 478
Trvalé porosty celkem		13 342	13 342
Pozemky celkem		56 312	56 312
Celkem	-	3 209 930,40	1 810 555,80
Celkem po zaokrouhlení	-	3 209 930	4 950 000

2.3 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Při odhadu výše obvyklé ceny postupujeme podle metodiky vypracované na ÚSI VUT v Brně (Znalecké standardy č. VI a VII).

2.3.1 Ocenění časovou cenou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti.

Popisy staveb jsou uvedeny v nálezové části tohoto posudku.

Časová cena staveb

Ceny zjištěné podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti jsou uvedeny pro ilustraci v následující tabulce.

Pro ocenění pozemků je použita cenová mapa.

Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Cena časová (Kč)
Rodinný dům č.p. 1094	1 365 509,64
Vedlejší stavba - hospodářská kolna	175 632,25
Studna	21 225,62
Vodovodní přípojka	1 150,42
Přípojka kanalizace	3 838,10
Žumpa	19 089,45
Plynová přípojka	1 701,60
Zděný pilíř	1 239,42
Domácí regulátor	3 915,10
Betonové plochy	742,40
Plot u silnice	3 454,27
Plot boční zděný	1 499,11
Podezdívka	26 384,08
Vrátka ocelová	110,48
Celkem stavby (vč. všech vú)	1 625 491,94
Pozemky :	
p.č. st.76	16 096
p.č. st.429/24	4 291
p.č. 429/24	32 192
Trvalé porosty celkem	12 458
Pozemky celkem	52 579
Celkem	1 690 528,29
Celkem po zaokrouhlení	1 690 529
Objekt	Cena časová (Kč)

2.4 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2012. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty $K1$ až $K5$, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO .

2.4.1 Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách

Č.	Popis	Cena
1	Horní Dubenky Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou usedlost 4+1 s hospodářskými budovami, velkým dvorem a přílehlými pozemky v obci Horní Dubenky. Z velké haly vedou vstupy do všech obytných místností. Do kuchyně s navazujícím prostorem pro odpočinek, další vstupy vedou do dvou dětských pokojů, do velkého obývacího pokoje, na toaletu a do koupelny. Jsou zde i další místnosti - šatna, spižírny, prádelna, letní kuchyně a technické prostory s garáží. Venkovní prostor tvoří 2 uzavřené průchozí dvory, které jsou nyní využívány jeden jako relaxační zóna s udrnou a druhý je spíše hospodářského rázu. Na obytnou část se napojují hospodářské budovy - chlévy, stodola se sklepem a maštal. Na pozemku jsou dvě studny s užitkovou vodou, dům je napojen na vodu obecní - kojenecká. Dům je odizolován proti vlhkosti, je vytápěn kotlem na tuhá paliva, vodu ohřívá elektrický bojler, u domu je plynová přípojka. Velkou výhodou této nemovitosti je možnost trvalého bydlení pro velkou rodinu (vybudovat podkroví na další obytné místnosti), možnost chovu domácích zvířat, autodílna, malé zemědělství, hospůdka se zahrádkou, prodejna a další. V místě je velice dobrá občanská vybavenost.  Obytná plocha: 190 m². Zastavěná plocha: 720 m². Plocha parcely: 4 993 m² Poslední změna: 4.11.2012 ID zakázky: 1043	1 270 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	Klatovec Prodej rodinného domu se zahradou v obci Klatovec. V přízemí je kuchyně, vstup na terasu, jídelní kout spojený s obývacím pokojem a krbem, koupelna, WC, komora a schodiště do podkrovní. Zde jsou dva menší pokoje, velká ložnice a WC. Na zahradě je umístěná nádrž na plyn. Voda z vlastní studně, odpad do septiku s přepadem do kanalizace. Dům je ve velmi dobrém stavu. Lze financovat hypotékou.  Obytná plocha: 125 m² m². Zastavěná plocha: 81 m². Plocha parcely: 408 m² Poslední změna: 2.11.2013 D zakázky: 293032	1 770 000 Kč
3	Panské Dubenky Realitní společnost České Spořitelny nabízí k prodeji rodinný dům v obci Panské Dubenky nedaleko města Počátky. V této nemovitosti se nachází dvě samostatné bytové jednotky 2+1. Každá jednotka má vlastní ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva, el. bojler. Tyto byty není problém spojit v jeden. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí-nové krovy, vyžděný komín, topení v mědi, podlhy, sádkartonové stropy. Dům je částečně podsklepen. Podkroví je připraveno pro půdní vestavbu. Odpady jsou svedeny do septiku. V obci není zaveden plyn. Tato nemovitost není zatížena žádnými dluhy, lze financovat jakýmkoli bankovním produktem.  Obytná plocha: 200 m². Zastavěná plocha: 345 m² Plocha parcely: 585 m² Poslední změna: 07.11.2012 ID zakázky: N47124	770 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	Mrákotín Prodej pěkného mezonetového bytu 3+kk s lodžii v OV Byt se skládá z kuchyně z 3 obytných místností, 2 koupelen. V přízemí je technická místnost a garáž. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 116 m² + garáž. K bytu náleží malá zahrádka. Objekt se nachází nedaleko od nejvyššího vrcholu Českomoravské vrchoviny na okraji města Mrákotína. RK nevolat.  Obytná plocha: 116 m². Plocha parcely: 140 m² Poslední změna: 07.11.2012 ID zakázky: BYT51732052	1 170 000 Kč
5	Jihlávka Nabízíme Vám samostatně stojící rodinný dům o velikosti 2+1 v klidné části obce Jihlávka (okres Jihlava). Nemovitost je určena jak k trvalému, tak i k rekreačnímu pobytu. V okolí cca 1 km se nachází Lázně sv. Kateřiny. Při vstupu do domu z boční části nemovitosti se nacházíme v zádveři, na které navazuje chodba, jež plynule přechází v jednotlivé místnosti z přízemní obyvatelné části domu o velikosti 2+1. Dispoziční řešení: obývací pokoj, ložnice, kuchyně s jídelnou, koupelna, toaleta. Schodiště z přízemní části domu vede do půdních prostor domu. Dům je vytápěn topením na tuhá paliva, napojen je na vlastní studnu. Odpady jsou svedeny do kanalizace či do septiku. K domu náleží zahrada o výměře 159 m². Další: garáž, přístřešek, kůlna. V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru či hypotéky.  Obytná plocha: 526 m². Zastavěná plocha: 526 m². Plocha parcely: 685 m² Poslední změna: 05.11.2012 ID zakázky: 754047	769 000Kč

Č.	Popis	Cena
6	Mrákotín Na základě výhradního zastoupení majitele nabízíme k prodeji dobře udržovaný rodinný dům se zahradou v obci Mrákotín u Telče. Stavba domu je zděné konstrukce, dvoupodlažní, částečně podsklepená. Dům byl dokončen v roce 1985, nyní po výměně oken za plastová, provedeny vnitřní izolace a modernizace interiéru. Bydlení je energeticky úsporné, velmi nízké náklady na vytápění. Příslušenství k domu tvoří samostatný zděný přístavek garáže situovaný v zahradě za domem. V přízemí domu se nachází vstupní zádveří, hala, dva pokoje, navazuje komora, kterou lze přebudovat na kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC. Dále sklad paliva, kotelna a garáž s dílnou. Hlavní bydlení sestává z prostorné moderní kuchyně, obývacího pokoje s velkou lodžii, dětského pokoje a ložnice. Na patře dále koupelna vybavená vanou, WC a úklidová komora. Vytápění ÚT, kotel na pevná paliva a plyn. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, nabízí okamžité komfortní bydlení bez nutných investic. Za domem zahrada se vzrostlými okrasnými dřevinami  Obytná plocha: 659 m². Zastavěná plocha: 118 m². Plocha parcely: 659 m² Poslední změna: 6.11.2012 ID zakázky: AD000603	2 740 000 Kč
7	Mrákotín 251 Prodej částečně zrekonstruovaného RD, zemědělské usedlosti, chalupy v obci Mrákotín, okr. Jihlava. Nově rekonstruovaná obytná část: 4+1+jiželna, větší obytné místnosti (obývací pokoj 42 m²), koupelna, WC. Na obytnou část navazuje uzavřený dvůr, stodola, kolna, 2x sklep. K domu patří velká zahrada o výměře 1690 m², která je přístupná i z obecní komunikace a dala by se využít ke stavbě nového RD. Sítě: elektřina 220/380 V, obecní vodovod a kanalizace, ústřední topení na tuhá paliva, přípojka plynu. Energetická náročnost G. Nemovitost je v klidné části obce, je průběžně udržovaná, modernizovaná a ihned volná.  Obytná plocha: 200 m². Plocha parcely: 2 607 m² Poslední změna: 7.11.2012 ID zakázky: RD 0251	2 470 000 Kč

Č.	Popis	Cena
8	Jihlávka Nabízíme Vám venkovský dům 4+1 v obci Jihlávka u Počátek. Obytná část usedlosti se skládá z vstupní chodby, kuchyně s velkým kachlovým sporákem, sednice, a dalších třech pokojů. Pod obytnou částí sklep na ovoce a brambory. Možnost půdní vestavby. Nové okapy a střešní krytina KM Beta z roku 2009 na obytné části. Dům není zasažen nevhodnou přestavbou, zachovány klenuté stropy, původní dřevěné dveře, zárubně a další detaily venkovské architektury. Okna jsou dvojité špaletová dřevěná. Dům vytápěný lokálně kamny, el. rozvody 230/400V. Odkanalizováno do žumpy, vodovod obecní + vlastní zdroj (přepad z vlastní lesní studánky zavedený k domu), plyn na hranici pozemku. Hospodářská část je tvořena navazující dílnou, stodolou a dále kolnou, jež uzavírá dvůr. Velká předzahrádka před domem, sádka na ryby a ovocné stromy. Součástí usedlosti je také vlastní lesík o ploše 1410 m² v naprosté blízkosti domu, kde jsou vzrostlé smrky. Dům je vhodný jak k rekreačním účelům, tak i k trvalému bydlení. Nutno vyřešit koupelnu a WC. Dům je v dobrém technickém stavu. Dobrá dostupnost do Pelhřimova, Jindřichova Hradce a Jihlavy. Doporučujeme!  Obytná plocha: 741 m². Zastavěná plocha: 741 m². Plocha parcely: 2 971 m² Poslední změna: 05.11.2012 ID zakázky: N01451	1 170 000 Kč

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita: Kaliště	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Obytná plocha m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dům č.p. 79	5	188,70	Samostatně stojící podsklepený dům, hosp. kolna, studna, velká zahrada s okrasnými a ovocnými stromy
1	Horní Dubenky	4	190	Zemědělská usedlost, hospodářské budovy, velká zahrada a dvůr
2	Klatovec	5	125	Samostatně stojící rodinný dům se zahradou, zahrada, nádrž na plyn, studna
3	Panské Dubenky	4	200	Samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, septik, zahrada
4	Mrákotín	3	116	Řadový Rodinný dům s garáží atechnickými místnostmi, zahrada
5	Jihlávka	3	526	Samostatně stojící rodinný dům, kolna, přístřešek garáž, studna, zahrada
6	Mrákotín	7	659	Samostatně stojící částečně podsklepený rodinný dům, garáž, zahrada
7	Mrákotín	5	200	Podsklepený rodinný dům, stodola, kolna, velká zahrada , 2x sklep
8	Jihlávka	5	741	Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům, dílna stodola, kolna, studna, žumpa, zahrada s ovocnými stromy

Zjištění ceny porovnávacím způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 zahrada	K4 stavby	K5 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1 270 000,00	0,85	1 079 500,00	1,00	0,95	1,30	1,10	1,00	1,36	692 499
2	1 770 000,00	0,85	1 504 500,00	0,97	1,00	0,90	0,90	1,00	0,79	1 826 914
3	770 000,00	0,85	654 500,00	1,00	0,95	0,85	0,95	1,00	0,77	806 917
4	1 170 000,00	0,85	994 500,00	1,10	0,80	0,75	1,00	1,00	0,66	1 332 630
5	769 000,00	0,85	653 650,00	0,95	0,80	0,80	1,10	1,00	0,67	870 139
6	2 740 000,00	0,85	2 329 000,00	1,10	1,10	0,95	0,95	1,00	1,09	2 114 674
7	2 470 000,00	0,85	2 099 500,00	1,10	1,00	1,20	1,15	1,00	1,52	1 011 959
8	1 170 000,00	0,85	994 500,00	0,95	1,00	1,05	1,15	1,00	1,15	848 184
Průměr celkem										1 187 990
Směrodatná odchylka										490 676
Průměr-směr. odch										697 314
Průměr+směr. odch										1 678 665
Odhad ceny objektu										Kč 1 200 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností n. užitná plocha) Koeficient úpravy pro existenci zahrady a její plochy K3 K4 Koeficient úpravy pro existenci dalších stavení K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										

Grubbsův test:

	JC RD	Min-max
1	1 270 000,00 Kč	769 000,00 Kč
2	1 770 000,00 Kč	770 000,00 Kč
3	770 000,00 Kč	1 170 000,00 Kč
4	1 170 000,00 Kč	1 170 000,00 Kč
5	769 000,00 Kč	1 270 000,00 Kč
6	2 740 000,00 Kč	1 770 000,00 Kč
7	2 470 000,00 Kč	2 470 000,00 Kč
8	1 170 000,00 Kč	2 740 000,00 Kč

n	T α
3	1,150
4	1,469
5	1,673
6	1,822
7	1,938
8	2,031
9	2,109

1. číselné charakteristiky:

průměr	x	1 516 125,00
sm. Odch.	s	745 201,88
	T1	1,00
	Tn	1,64
	n	8,00
	X1	769 000,00
	X2	2 740 000,00
	α	2,03

T1>T α	1,0026	>	2,03	nezamítnu
Tn>T α	1,6423	>	2,03	nezamítnu

Shrnutí pro výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem

PRODEJ RODINNÉHO DOMU - KOMPLET

Odhad ceny objektu: **1 200 000,- Kč**

Rozmezí odhadované ceny: 697 314,- / 1 678 665,- Kč

Cena je o něco nižší než u ostatních metod odhadu ceny. Je to způsobeno tím, že tato metoda přímého porovnávání s inzercí v daném regionu pracuje s reálnými cenami daného trhu s nemovitostmi a tím se reálný trh přímo zobrazí ve výsledné ceně.

2.4.2 Ocenění pozemků Naegeliho metodou

Ocenění pozemku st. p.č. 76 a p.č. 429/24 v k.ú. Kaliště u Horních Dubenek:

Název (druh pozemku):	zastavěná plocha
Parcelní čísla:	1486, 1483/3
Výměra:	194+1047 = 750,57 m ²
Reprodukční cena – stavby na pozemku:	4 229 277 Kč
Zastavěná plocha hlavními stavbami:	172,57 m ²

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	2. stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých mst	2
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	3. běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
Průměr		2,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(2 + 3 + 3 + 3) / 4 + 0 - 0 =	2,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		3,30
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		4,50
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		4,2
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 929 440,00
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1241,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	1241
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	515
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	1241
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	103,49
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	128 400,00

3. Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny

Kaliště jsou obcí v kraji Vysočina v údolí pod horou Javořice. Dnes zde žije přibližně 153 obyvatel. Je to obec, které má veškeré občanské vybavení, tudíž je i vyhledávanou lokalitou pro bydlení. Trh s nemovitostmi je v harmonii. Nabídka bytů a RD odpovídá poptávce, a to i když prodávající nabízejí s koupí bytů výhody, např. ve formě vyhrazeného venkovního stání, nebo slevy z cen bytů.

Zájem převládá o byty s dispozicemi 2+1, 3+1 nebo 2+kk, 3+kk a o podlahové ploše přibližně kolem 60 - 70 m². Nabídka prodeje rodinných domů přímo v Kalištích a okolí je nižší, než poptávka. Trh s pronájmem rodinných domů je skoro nulový.

Celkové hodnocení trhu nemovitostí v Kališti a okolí je následující: poptávka převyšuje nabídku, ale ne nijak zvlášť výrazně.

Rekapitulace, odvození obvyklé (obecné, tržní) ceny

Současný stav

Způsob ocenění	Cena v Kč
Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. - varianta č.1	3 214 297,26 Kč
Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. - varianta č.2	4 950 000
Věcná hodnota (časová cena)	1 690 529,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 200 000,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	2 100 000,00 Kč

Vzhledem ke skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě kombinace výše uvedených metod. Z tabulky „Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny“ je patrné, v jakém rozmezí by se cena mohla pohybovat. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku včetně pozemků je stanovena ve výši

2 100 000 Kč
(slovy: dvamilionystotisíckorun),

s následujícími upozorněními:

- ceny byla mírně snížena oproti ceně zjištěné porovnáním s ostatními RD v lokalitě, zejména díky nižší poptávce po nemovitostech
- na hodnotě nemovitosti se ze třetiny podílejí pozemky.

V Brně dne 7.11. 2012

Bc. Lenka Erberová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR čj. ZT 1010/10 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí), stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1-1/2011 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 7.11. 2012

Bc. Lenka Erberová

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 79
Obec:	Kaliště [587338]
Část obce:	Kaliště [62260]
Katastrální území:	Kaliště u Horních Dubenek [662267]
Číslo LV:	134
Na parcele:	st. 76
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Burian Michal	Kaliště 79, 588 51	1/2
Burianová Blažena	Kaliště 79, 588 51	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

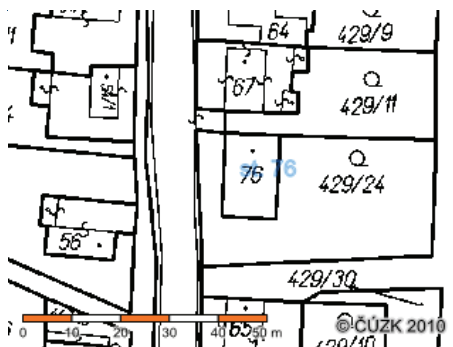
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Platnost k 07.11.2012 06:01:38

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 76
Obec:	Kaliště [587338]
Katastrální území:	Kaliště u Horních Dubenek [662267]
Číslo LV:	134
Výměra [m ²]:	194
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,Z.S.XI-18-15
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 79



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Burian Michal	Kaliště 79, 588 51	1/2
Burianová Blažena	Kaliště 79, 588 51	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Platnost k 07.11.2012 06:01:38

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 134

Katastrální území: Kaliště u Horních Dubenek 662267

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Burian Michal	Kaliště 79, 588 51	1/2
Burianová Blažena	Kaliště 79, 588 51	1/2

Parcely

Parcelní číslo
st. 76
429/24

Stavby

Číslo
Kaliště č.p. 79 na parcele st. 76

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#) 

Platnost k 07.11.2012 06:01:38



Příloha 2

Seznam produktů stavebního spoření v ČR [vlastní tvorba ke dni 12.3.2013]

Banka	Produkt	Úroková sazba z vkladů [%]	Úroková sazba z úvěru [%]	Úhrada za uzavření smlouvy [%]	Nejvyšší možný úvěr z cílové částky [Kč]	Nejnižší naspořená částka [%]	Poplatek za vedení účtu [Kč]	Hodnotící číslo	Poznámka
Českomoravská stavební spořitelna	Tarif Variant	1,50	3,80	0	500 000	40	27,50	33	Tarif je vhodný pro ty, co chtějí spořit.
	Tarif Garant	1,00	4,80	0	500 000	45	27,50	64	Tarif je vhodný pro ty, co chtějí úvěr.
Modrá pyramida stavební spořitelna	Moudré stavební spoření								Pokud do 4 měsíců vložíte 20 000 Kč, dostanete prémii 2000 Kč, čímž se vám vynuluje poplatek za sjednání produktu na cílovou částku 200 000 Kč.
	Spoření Mopisek	2,00	5,00	0	bez omezení	40	25,00	-	
	Spoření Mopy								Neposkytuje se - pouze spoření pro děti do 10 let včetně s cílovou částkou 150 000 Kč.
Raiffeisen stavební spořitelna	Úvěrový tarif	1,00	3,50	0	bez omezení	35	30,00	-	Neposkytuje se - pouze spoření pro děti a mládež od 11 do 21 let včetně a na cílovou částku 150 000 Kč.
	Spořicí tarif	2,00	4,90	0	bez omezení	40	30,00	-	
Česká stavební spořitelna	Stavební spoření	2,00	4,75	0	bez omezení	40	25,83	220	
	Vychytané spoření	2,00	4,70	0	bez omezení	30	25,00	600	Pouze pro mladé od 18 do 29 let včetně.
	Stavební spoření	1,00	3,70	0	bez omezení	30	25,00	600	
Wüstenrot stavební spořitelna	Kamarád								Neposkytuje se - pouze spoření pro děti a mladé do 18 let, cílová částka je 150 000 Kč.

Příloha 3

Seznam produktů hypotečních úvěrů v ČR [vlastní tvorba ke dni 12.3.2013]

Produkt	Banka	Běžný účet	Minimální výše úvěru [Kč]	Maximální výše úvěru [%]	Úroková sazba s fixací 1 rok [%]	Poplatek při schválení [Kč]	Celkové náklady [Kč]	Poznámka
Equi hypotéka bez doložení příjmů	Raiffeisenbank a.s.	ANO	300 000	50	7	63 000	103 560	1x ročně lze provést změnu bez poplatků
Flexibilní hypotéka	Komerční banka a.s.	ANO	200 000	100	4	2 900	67 700	
Hypoteční úvěr	Waldviertler Sparkasse Bank AG	ANO	300 000	85	3	42 000	57 600	
Oberbank StandardHypoteka	Oberbank AG pobočka ČR					ANO		
ČSOB Hypotéka	Československá obchodní banka a.s.					ANO		
Hypotéka hypoteční banky	Hypoteční banka a.s.	NE	300 000	100	4	2 000-10 000	53 400	
Era hypotéka	Poštovní spořitelna	ANO	200 000	100	-	12 600	53 400	
Hypotéka bez doložení příjmu	Hypoteční banka a.s.	NE	200 000	50	neposkytuje se	12 600	53 400	
ČSOB Hypotéka bez doložení příjmů	Československá obchodní banka a.s.	ANO	200 000	50	neposkytuje se	12 600	53 400	
Hypotéka Wüstenot	Wüstenot hypoteční banka a.s.	NE	300 000	90	3	16 800	52 800	
Standardní hypoteční úvěr	Sberbank CZ a.s.					ANO		
Hypoteční úvěr účelový residenční	UniCredit Bank Czech Republic a.s.	ANO	200 000	100	3	2 500	50 500	
IQ Hypotéka	LBBW Bank CZ a.s.	ANO	250 000	90	4	5 250	44 850	
Hypotéka po webu	Hypoteční banka a.s.	NE	300 000	100	4	0	40 800	
Hypotéka Klasik	Raiffeisenbank a.s.	ANO	300 000	90	5	0	4 560	
Hypoteční úvěr	AXA Bank Europe	NE	300 000	85	neposkytuje se	2 500	2 500	

Příloha 4:

Porovnání zavedených nebo plánovaných poplatků za vedení účtu hypotečního úvěru za rok 2012 a v roce 2013		
Banka	2012 (bude uvažováno v modelovém případě)	2013
Raifeisenbank a.s.	150 Kč	zdarma
Komerční banka a.s.	150 Kč	zdarma
Oberbank AG pobočka ČR	150 Kč	150 Kč
Československá obchodní banka a.s.	150 Kč	150 Kč; na výběr varianta zdarma, s vyšší úrokovou sazbou
Hypoteční banka a.s.	150 Kč; na výběr varianta zdarma, s vyšší úrokovou sazbou	150 Kč; na výběr varianta zdarma, s vyšší úrokovou sazbou
Poštovní spořitelna	150 Kč	150 Kč; na výběr varianta zdarma, s vyšší úrokovou sazbou
Wüstenot hypoteční banka a.s.	150 Kč	150 Kč
UniCredit Bank Czech Republic a.s.	200 Kč	Květen bez poplatku
LBBW Bank CZ a.s.	150 Kč	zdarma
Česká spořitelna a.s.	150 Kč	Květen bez poplatku
mBank	zdarma	zdarma

Příloha 5:

Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru			
	Stavební spoření	Překlenovací úvěr	Hypoteční úvěr
Účelovost	ANO – vymezena zákonem	ANO – vymezena zákonem	ANO - klasický hypoteční úvěr je určen k investici do nemovitosti
Státní podpora	ANO – podpora 10% z částky naspořené za rok do maximální výše 2.000 Kč; Daňové zvýhodnění za placené úroky	Daňové zvýhodnění za placené úroky	Daňové zvýhodnění za placené úroky
Maximální výše poskytovaných finančních prostředků	Různé – od 500.000 Kč až po neomezené s ručením	Různé – od 500.000 Kč až po neomezené s ručením	Od 50% až po 100 % z pořizované ceny nemovitosti se zástavou
Fixace úrokové sazby	Obvykle po celou dobu	Obvykle po celou dobu	1-30 let
Předčasné splacení	Bez sankcí	Bez sankcí	Po dobu fixace – sankciováno Po skončení fixace – bez sankcí
Maximální doba splatnosti	Až 35 let	Až 35 let	Až 40 let

Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance (dokument vyplňujete ručně)

I. Osobní údaje zaměstnance (vyplní zaměstnanec)

Zaměstnanec:

příjmení, jméno, titul

Trvalý pobyt:

ulice, č.p., obec, PSČ

Rodné číslo:

Stav:

Druh a číslo průkazu totožnosti (včetně série):

Telefon do zaměstnání:

Žádám o vystavení tohoto potvrzení pro účely jednání o poskytnutí úvěru. Souhlasím se sdělením údajů v něm uvedených České spořitelně, a. s., (dále jen „**Banka**“) nebo Stavební spořitelně České spořitelny, a. s., (dále jen „**SSČS**“) pro účely řízení o poskytnutí úvěru a případně společnosti Leasing České spořitelny, a. s., (dále jen „**Leasing ČS**“) pro účely řízení o uzavření smlouvy o leasingu. Dále souhlasím, aby si Banka nebo SSČS nebo Leasing ČS ověřila informace obsažené v tomto dokumentu telefonickým dotazem.

Datum a podpis zaměstnance

II. Údaje o pracovním poměru zaměstnance (vyplní mzdová účtárna zaměstnavatele)

V pracovním poměru ode dne:

Osobní pracovní číslo:

Pracovní zařazení:

Pracovní poměr je sjednán na dobu **neurčitou - určitou do***:

Se zaměstnancem **je - není*** vedeno jednání o skončení jeho pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozváznán dne:

Průměrný čistý měsíční příjem zaměstnance za posledních 12 měsíců Kč:

slovy:

Základní měsíční mzda (dle pracovní smlouvy) Kč:

Ze mzdy **jsou - nejsou*** prováděny srážky na základě výkonu rozhodnutí ve výši Kč:

Součet všech ostatních srážek ze mzdy (splátky úvěrů, půjček, leasingu atd.) Kč:

Zaměstnavatel bere na vědomí, že Banka nebo SSČS nebo Leasing ČS jsou oprávněny, na základě výše uvedeného souhlasu zaměstnance, telefonicky ověřit korektnost poskytnutých údajů. Toto potvrzení je platné 30 kalendářních dnů ode dne vystavení.

Potvrzení vystavil:

příjmení, jméno, titul

Zaměstnavatel:

IČ:

Sídlo:

ulice, č.p., obec, PSČ

Mzda ie: vvolácena v hotovosti/ zasílána na účet*

Číslo účtu, ze kterého ie mzda zasílána zaměstnanci:

Kontaktní telefon:

Fax:

V

Dne:

Razítko a podpis zaměstnavatele

Obchodní firma / název / příjmení a jméno:	
Sídlo / adresa zaměstnavatele vč. PSČ:	
IČ:	Telefonní číslo zaměstnavatele (pevná linka):

(dále jen „Zaměstnavatel“)

1. Zaměstnavatel tímto potvrzuje, že

☐

žadatel o úvěr

☐

ručitel

fyzická osoba

Příjmení, jméno, titul:
Adresa (trvalý pobyt vč. PSČ):
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán/stát, který jej vydal:

(dále jen „Zaměstnanec“)

je u něho zaměstnán jako ¹⁾ od ²⁾ .

2. Pracovní poměr Zaměstnance je uzavřen na dobu

☐

určitou, a to do /

☐

na dohodu o pracovní činnosti, a to do /

☐

na dobu neurčitou ³⁾

3. Měsíční příjem Zaměstnance činí

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců:		Kč
Hrubý roční příjem bez pojistného za poslední zdaňovací období:		Kč

Vyplňte pouze, pokud zaměstnanecký poměr trvá méně než 12 měsíců, a uveďte počet měsíců jeho trvání číslicí (min. 3 měsíce):

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních měsíců:		Kč
--	----------------------	----

4. Z příjmu Zaměstnance ☐ jsou / ☐ nejsou ³⁾ prováděny srážky:

Srážky na základě výkonu rozhodnutí:		Kč
Splátky:		Kč
Jiné:		Kč

5. Zaměstnavatel prohlašuje, že se Zaměstnancem není vedeno jednání o rozvázání jeho pracovního poměru a že Zaměstnanec není ve zkušební době.

6. Zaměstnavatel bere na vědomí oprávnění Komerční banky, a.s., (dále též „Banka“) ověřit si informace obsažené v tomto Potvrzení o výši pracovního příjmu, zejména telefonicky, a případně požadovat opětovné vystavení Potvrzení o výši pracovního příjmu shora uvedeného Zaměstnance.

7. Toto potvrzení platí 30 dnů ode dne vystavení.

V

Místo a datum vystavení potvrzení

Potvrzení vystavil, telefon

Razítko a podpis Zaměstnavatele

Souhlasím s oprávněním Banky ověřit si informace obsažené v Potvrzení o výši pracovního příjmu u mého Zaměstnavatele, zejména telefonicky, a případně se na něj obrátit se žádostí o opětovné vystavení Potvrzení o výši pracovního příjmu. Za tímto účelem je Banka oprávněna poskytnout danému Zaměstnavateli údaje vztahující se k projednávanému úvěru/ručení. Jsem si vědom/a skutečnosti, že Banka bude zpracovávat mnou poskytnuté osobní údaje v rozsahu, v jakém jsem je Bance poskytl/a v souvislosti s touto žádostí za účelem jednání o smluvním vztahu. Jsem si vědom/a, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné a že na svou písemnou žádost mám za podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, právo na informace o osobních údajích o mně zpracovávaných, jakož i další práva, a to zejména právo obrátit se v případě porušení povinností Banky na Úřad pro ochranu osobních údajů se žádostí o zajištění opatření k nápravě a další oprávnění dle ust. § 21 zákona.

¹⁾ Doplňte pracovní zařazení.

²⁾ Doplňte den, měsíc a rok.

³⁾ Hodící se zaškrtněte.

Podpis Zaměstnance

registrační číslo žádosti

referenční číslo žádosti ¹
Žádost o poskytnutí a čestné prohlášení²
☐ úvěru ☐ příslibu úvěru

☐ spotřebitelského

☐ překlenovacího hypotečního

☐ předhypotečního

☐ hypotečního

podána

☐ na pobočce KB	☐ pomocí distribučního kanálu DCS dne _____
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	Ano ☐ Ne ☐

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:			
Adresa (trvalý pobyt):			
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):			
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:			
Stav:	☐ svobodný(á)	☐ rozvedený(á)	☐ ženatý/vdaná
	☐ registrovaný(á) partner(ka)	☐ vdovec/vdova	
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník	☐ ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:		
Kontaktní adresa:	---		
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:	
Vzdělání:			
☐ ZŠ	☐ SŠ	☐ SŠ s maturitou	☐ VŠ - bakalářské studium
☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium		☐ VŠ - doktorské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ³			
Odvětví:			
Povolání:			
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:			

Příjem klienta v Kč:⁴
Žádám o poskytnutí úvěru:

Úvěru v Kč:
Slovy:

¹ Týká se pouze příslibu úvěru.

² Je vyznačena předmětná varianta.

³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁴ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztrát z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově	☐ postupně
Počet splátek úvěru:		
Předpoklad čerpání od	do	Poslední den lhůty k čerpání:
Platnost úrokové sazby	☐ 1 rok ☐ 6 let ☐ 15 let	☐ 2 roky ☐ 7 let ☐ 3 roky ☐ 8 let ☐ 4 roky ☐ 9 let ☐ 5 let ☐ 10 let
Účel úvěru:		
Počet odložených splátek na začátku:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zasílání výpisů z úvěrového účtu	☐ papírový ☐ elektronický ☐ elektronický a papírový	

Účastníci stavebního spoření/kapitálového životního pojištění:

Příjmení, jméno, titul:	rodné číslo nebo datum narození	č. smlouvy o staveb. spoření/životního pojištění	cílová částka	částka/pojistná

Žádám o poskytnutí předhypotečního úvěru:

Úvěru v Kč:		
Slovy:		
Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově	☐ postupně
Počet splátek úvěru:		
Předpoklad čerpání od	do	
Účel úvěru:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zasílání výpisů z úvěrového účtu	☐ v papírové podobě ☐ elektronicky	

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „**Banka**“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb.,
o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě
se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem
propojen s obchodní společností:

obchodní firma společnosti, IČ

neboť

- ☐ disponuji
☐ zastávám
☐ jsem

- ☐ nedisponuji
☐ nezastávám
☐ nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu,
ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem

propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „Manžel/ka žadatele“)

Příjmení, jméno, titul:		
Adresa (trvalý pobyt):		
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):		
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:		
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník ☐ ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:	
Kontaktní adresa:	---	
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:
Vzdělání:		
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně		
Zaměstnavatel/Název firmy: ⁵		
Odvětví:		
Povolání:		
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:		

Příjem klienta v Kč: ⁶

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „**Banka**“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem propojen s obchodní společností:

_____ obchodní firma společnosti, IČ

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji
☐ zastávám ☐ nezastávám
☐ jsem ☐ nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti, funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu, ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem propojen s žádnou obchodní společností.

⁵ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁶ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Další údaje o Žadateli a Manželovi/ce žadatele
Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku: od 10 do 15 let věku:
od 6 do 10 let věku: od 15 do 26 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu: ☐ ano ☐ ne ☐ nepřípadá v úvahu		Upravení SJM: ☐ ano ☐ ne ☐ nepřípadá v úvahu	
Měsíční výdaje domácnosti/Kč: Nájemné: Výživné: Ostatní výdaje: Daň z majetku / ročně:		Měsíční platby pojistného/Kč: Životní pojištění: Úrazové pojištění: Penzijní připojištění: Jiné pojištění: Stavební spoření:	
Závazky/Kč: Závazky k jiným peněžním ústavům: Celková výše půjček a úvěru (kromě KK/PD/KTK) mimo KB Měsíční splátka půjček a úvěrů mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB Celková výše limitů kreditních karet mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB			
Ručitelská prohlášení (celková částka):			
Ostatní závazky:			

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „Další žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:			
Adresa (trvalý pobyt):			
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):			
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:			
Stav:	☐ svobodný(á)	☐ rozvedený(á)	☐ ženatý/vdaná
	☐ registrovaný(á) partner(ka)		☐ vdovec/vdova
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník	☐ ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:		
Kontaktní adresa:	---		
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:	
Vzdělání:			
☐ ZŠ	☐ SŠ	☐ SŠ s maturitou	☐ VŠ - bakalářské studium
☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium		☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium	
☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně			
Zaměstnavatel/Název firmy: ⁷			
Odvětví:			
Povolání:			
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:			

Příjem klienta v Kč:⁸

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „**Banka**“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem
propojen s obchodní společností:

obchodní firma společnosti, IČ

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji
☐ zastávám ☐ nezastávám
☐ jsem ☐ nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti, funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu, ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

⁷ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁸ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

☐ nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „Manžel/ka dalšího žadatele“)

Příjmení, jméno, titul:		
Adresa (trvalý pobyt):		
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):		
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:		
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník ☐ ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:	
Kontaktní adresa:	---	
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:
Vzdělání:		
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně		
Zaměstnavatel/Název firmy: ⁹		
Odvětví:		
Povolání:		
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:		

Příjem klienta v Kč: ¹⁰

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem

⁹ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

¹⁰ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

propojen s obchodní společností:

obchodní firma společnosti, IČ

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji
☐ zastávám ☐ nezastávám
☐ jsem ☐ nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu,
ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Další údaje o Dalším žadateli a Manželovi/ce dalšího žadatele
Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku: od 10 do 15 let věku:
od 6 do 10 let věku: od 15 do 26 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu:		Upravení SJM:	
☐ ano	☐ ne	☐ ano	☐ ne
☐ nepřipadá v úvahu		☐ nepřipadá v úvahu	
Měsíční výdaje domácnosti/Kč:		Měsíční platby pojistného/Kč:	
Nájemné:		Životní pojištění:	
Výživné:		Úrazové pojištění:	
Ostatní výdaje:		Penzijní připojištění:	
Daň z majetku / ročně:		Jiné pojištění:	
Stavební spoření:			
Závazky/Kč:			
Závazky k jiným peněžním ústavům:			
Celková výše půjček a úvěru (kromě KK/PD/KTK) mimo KB			
Měsíční splátka půjček a úvěrů mimo KB			
z toho konsolidováno úvěrem od KB			
Celková výše limitů kreditních karet mimo KB			
z toho konsolidováno úvěrem od KB			
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo KB			
z toho konsolidováno úvěrem od KB			
Ručitelská prohlášení (celková částka):			
Ostatní závazky:			

Navrhované zajištění úvěru:

Bez zajištění

Druh zajišťovacího prostředku:
Předpokládaná tržní cena zajišťovacího prostředku:
Identifikace zajišťovacího prostředku:

Pokud má být úvěr zajištěn nemovitostí, Žadatel je povinen zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření jejího stavu.

Jsem/jsme si vědom(a)/vědomi, že ceny za poskytování bankovních služeb se účtují podle Sazebníku Komerční banky, a. s., platného v době poskytnutí bankovní služby, včetně ceny za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, která zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spojené s ohodnocením míry obchodního a finančního rizika.

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve všech předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

Souhlas se zpracováním osobních údajů a použitím rodného čísla – registry klientských informací

V souvislosti s touto žádostí souhlasím/souhlasíme s tím, aby Komerční banka, a.s., IČ: 45 31 70 54 získávala, shromažďovala, uchovávala, zpracovávala a předávala mé/naše osobní údaje, včetně mého/našeho rodného čísla a údajů o mé/naší bonitě, podle textu Oznámení o souhlasu klienta se zpracováním osobních údajů, s jehož obsahem jsem seznámen/jsme seznámeni a souhlasím/souhlasíme s ním.

Komerční banka, a.s. podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí.*

* Na poskytnutí úvěru není právní nárok. Podpis této žádosti Bankou není její akceptací.

Příloha 9:

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
1	1	2100000	6982	3208	2096792
1	2	2096792	6971	3222	2093570
1	3	2093570	6960	3233	2090337
1	4	2090337	6950	3243	2087094
1	5	2087094	6939	3254	2083840
1	6	2083840	6928	3265	2080575
1	7	2080575	6917	3276	2077299
1	8	2077299	6906	3287	2074013
1	9	2074013	6895	3298	2070715
1	10	2070715	6884	3309	2067407
1	11	2067407	6873	3320	2064087
1	12	2064087	6862	3331	2060757
2	1	2060757	6851	3342	2057415
2	2	2057415	6840	3353	2054062
2	3	2054062	6829	3364	2050698
2	4	2050698	6818	3375	2047323
2	5	2047323	6807	3386	2043937
2	6	2043937	6795	3398	2040539
2	7	2040539	6784	3409	2037131
2	8	2037131	6773	3420	2033710
2	9	2033710	6761	3432	2030279
2	10	2030279	6750	3443	2026836
2	11	2026836	6739	3454	2023381
2	12	2023381	6727	3466	2019916
3	1	2019916	6716	3477	2016438
3	2	2016438	6704	3489	2012949
3	3	2012949	6692	3501	2009449
3	4	2009449	6681	3512	2005936
3	5	2005936	6669	3524	2002412
3	6	2002412	6657	3536	1998877
3	7	1998877	6646	3547	1995329
3	8	1995329	6634	3559	1991770
3	9	1991770	6622	3571	1988199
3	10	1988199	6610	3583	1984616
3	11	1984616	6598	3595	1981022
3	12	1981022	6586	3607	1977415
4	1	1977415	6574	3619	1973796
4	2	1973796	6562	3631	1970165
4	3	1970165	6550	3643	1966523
4	4	1966523	6538	3655	1962868
4	5	1962868	6526	3667	1959201
4	6	1959201	6514	3679	1955521
4	7	1955521	6501	3692	1951830

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
4	8	1951830	6489	3704	1948126
4	9	1948126	6477	3716	1944410
4	10	1944410	6465	3728	1940682
4	11	1940682	6452	3741	1936941
4	12	1936941	6440	3753	1933187
5	1	1933187	6427	3766	1929422
5	2	1929422	6415	3778	1925643
5	3	1925643	6402	3791	1921852
5	4	1921852	6390	3803	1918049
5	5	1918049	6377	3816	1914233
5	6	1914233	6364	3829	1910404
5	7	1910404	6351	3842	1906563
5	8	1906563	6339	3854	1902708
5	9	1902708	6326	3867	1898841
5	10	1898841	6313	3880	1894961
5	11	1894961	6300	3893	1891068
5	12	1891068	6287	3906	1887163
6	1	1887163	6274	3919	1883244
6	2	1883244	6261	3932	1879312
6	3	1879312	6248	3945	1875367
6	4	1875367	6235	3958	1871409
6	5	1871409	6222	3971	1867438
6	6	1867438	6209	3984	1863454
6	7	1863454	6195	3998	1859456
6	8	1859456	6182	4011	1855445
6	9	1855445	6169	4024	1851421
6	10	1851421	6155	4038	1847383
6	11	1847383	6142	4051	1843332
6	12	1843332	6128	4065	1839268
7	1	1839268	6115	4078	1835190
7	2	1835190	6101	4092	1831098
7	3	1831098	6088	4105	1826993
7	4	1826993	6074	4119	1822874
7	5	1822874	6060	4133	1818742
7	6	1818742	6047	4146	1814595
7	7	1814595	6033	4160	1810435
7	8	1810435	6019	4174	1806261
7	9	1806261	6005	4188	1802074
7	10	1802074	5991	4202	1797872
7	11	1797872	5977	4216	1793656
7	12	1793656	5963	4230	1789427
8	1	1789427	5949	4244	1785183
8	2	1785183	5935	4258	1780925
8	3	1780925	5921	4272	1776653

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
8	4	1776653	5907	4286	1772367
8	5	1772367	5893	4300	1768067
8	6	1768067	5878	4315	1763752
8	7	1763752	5864	4329	1759423
8	8	1759423	5850	4343	1755079
8	9	1755079	5835	4358	1750721
8	10	1750721	5821	4372	1746349
8	11	1746349	5806	4387	1741962
8	12	1741962	5791	4402	1737560
9	1	1737560	5777	4416	1733144
9	2	1733144	5762	4431	1728713
9	3	1728713	5747	4446	1724268
9	4	1724268	5733	4460	1719808
9	5	1719808	5718	4475	1715332
9	6	1715332	5703	4490	1710842
9	7	1710842	5688	4505	1706337
9	8	1706337	5673	4520	1701817
9	9	1701817	5658	4535	1697282
9	10	1697282	5643	4550	1692732
9	11	1692732	5628	4565	1688167
9	12	1688167	5613	4580	1683587
10	1	1683587	5597	4596	1678991
10	2	1678991	5582	4611	1674380
10	3	1674380	5567	4626	1669754
10	4	1669754	5551	4642	1665112
10	5	1665112	5536	4657	1660455
10	6	1660455	5520	4673	1655783
10	7	1655783	5505	4688	1651095
10	8	1651095	5489	4704	1646391
10	9	1646391	5474	4719	1641672
10	10	1641672	5458	4735	1636937
10	11	1636937	5442	4751	1632186
10	12	1632186	5427	4766	1627420
11	1	1627420	5411	4782	1622637
11	2	1622637	5395	4798	1617839
11	3	1617839	5379	4814	1613025
11	4	1613025	5363	4830	1608195
11	5	1608195	5347	4846	1603348
11	6	1603348	5331	4862	1598486
11	7	1598486	5314	4879	1593608
11	8	1593608	5298	4895	1588713
11	9	1588713	5282	4911	1583802
11	10	1583802	5266	4927	1578874
11	11	1578874	5249	4944	1573931

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
11	12	1573931	5233	4960	1568970
12	1	1568970	5216	4977	1563994
12	2	1563994	5200	4993	1559001
12	3	1559001	5183	5010	1553991
12	4	1553991	5167	5026	1548964
12	5	1548964	5150	5043	1543921
12	6	1543921	5133	5060	1538861
12	7	1538861	5116	5077	1533784
12	8	1533784	5099	5094	1528691
12	9	1528691	5082	5111	1523580
12	10	1523580	5065	5128	1518453
12	11	1518453	5048	5145	1513308
12	12	1513308	5031	5162	1508146
13	1	1508146	5014	5179	1502967
13	2	1502967	4997	5196	1497771
13	3	1497771	4980	5213	1492558
13	4	1492558	4962	5231	1487327
13	5	1487327	4945	5248	1482079
13	6	1482079	4927	5266	1476813
13	7	1476813	4910	5283	1471530
13	8	1471530	4892	5301	1466230
13	9	1466230	4875	5318	1460912
13	10	1460912	4857	5336	1455576
13	11	1455576	4839	5354	1450222
13	12	1450222	4822	5371	1444850
14	1	1444850	4804	5389	1439461
14	2	1439461	4786	5407	1434054
14	3	1434054	4768	5425	1428629
14	4	1428629	4750	5443	1423185
14	5	1423185	4732	5461	1417724
14	6	1417724	4713	5480	1412245
14	7	1412245	4695	5498	1406747
14	8	1406747	4677	5516	1401231
14	9	1401231	4659	5534	1395696
14	10	1395696	4640	5553	1390144
14	11	1390144	4622	5571	1384572
14	12	1384572	4603	5590	1378983
15	1	1378983	4585	5608	1373374
15	2	1373374	4566	5627	1367747
15	3	1367747	4547	5646	1362102
15	4	1362102	4529	5664	1356437
15	5	1356437	4510	5683	1350754
15	6	1350754	4491	5702	1345052
15	7	1345052	4472	5721	1339331

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
15	8	1339331	4453	5740	1333591
15	9	1333591	4434	5759	1327831
15	10	1327831	4415	5778	1322053
15	11	1322053	4395	5798	1316255
15	12	1316255	4376	5817	1310439
16	1	1310439	4357	5836	1304602
16	2	1304602	4337	5856	1298747
16	3	1298747	4318	5875	1292872
16	4	1292872	4298	5895	1286977
16	5	1286977	4279	5914	1281063
16	6	1281063	4259	5934	1275129
16	7	1275129	4239	5954	1269175
16	8	1269175	4220	5973	1263202
16	9	1263202	4200	5993	1257209
16	10	1257209	4180	6013	1251195
16	11	1251195	4160	6033	1245162
16	12	1245162	4140	6053	1239109
17	1	1239109	4120	6073	1233036
17	2	1233036	4099	6094	1226942
17	3	1226942	4079	6114	1220828
17	4	1220828	4059	6134	1214694
17	5	1214694	4038	6155	1208540
17	6	1208540	4018	6175	1202365
17	7	1202365	3997	6196	1196169
17	8	1196169	3977	6216	1189953
17	9	1189953	3956	6237	1183716
17	10	1183716	3935	6258	1177459
17	11	1177459	3915	6278	1171180
17	12	1171180	3894	6299	1164881
18	1	1164881	3873	6320	1158561
18	2	1158561	3852	6341	1152220
18	3	1152220	3831	6362	1145858
18	4	1145858	3810	6383	1139474
18	5	1139474	3788	6405	1133070
18	6	1133070	3767	6426	1126644
18	7	1126644	3746	6447	1120197
18	8	1120197	3724	6469	1113728
18	9	1113728	3703	6490	1107238
18	10	1107238	3681	6512	1100726
18	11	1100726	3660	6533	1094192
18	12	1094192	3638	6555	1087637
19	1	1087637	3616	6577	1081060
19	2	1081060	3594	6599	1074462
19	3	1074462	3572	6621	1067841

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
19	4	1067841	3550	6643	1061198
19	5	1061198	3528	6665	1054533
19	6	1054533	3506	6687	1047846
19	7	1047846	3484	6709	1041137
19	8	1041137	3461	6732	1034405
19	9	1034405	3439	6754	1027651
19	10	1027651	3417	6776	1020875
19	11	1020875	3394	6799	1014076
19	12	1014076	3371	6822	1007255
20	1	1007255	3349	6844	1000410
20	2	1000410	3326	6867	993543
20	3	993543	3303	6890	986654
20	4	986654	3280	6913	979741
20	5	979741	3257	6936	972805
20	6	972805	3234	6959	965847
20	7	965847	3211	6982	958865
20	8	958865	3188	7005	951860
20	9	951860	3165	7028	944831
20	10	944831	3141	7052	937780
20	11	937780	3118	7075	930704
20	12	930704	3094	7099	923606
21	1	923606	3071	7122	916483
21	2	916483	3047	7146	909337
21	3	909337	3023	7170	902168
21	4	902168	2999	7194	894974
21	5	894974	2976	7217	887757
21	6	887757	2952	7241	880515
21	7	880515	2927	7266	873250
21	8	873250	2903	7290	865960
21	9	865960	2879	7314	858646
21	10	858646	2855	7338	851308
21	11	851308	2830	7363	843945
21	12	843945	2806	7387	836558
22	1	836558	2781	7412	829146
22	2	829146	2757	7436	821710
22	3	821710	2732	7461	814249
22	4	814249	2707	7486	806763
22	5	806763	2682	7511	799252
22	6	799252	2657	7536	791716
22	7	791716	2632	7561	784155
22	8	784155	2607	7586	776569
22	9	776569	2582	7611	768958
22	10	768958	2557	7636	761322
22	11	761322	2531	7662	753660

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
22	12	753660	2506	7687	745973
23	1	745973	2480	7713	738260
23	2	738260	2454	7739	730521
23	3	730521	2429	7764	722757
23	4	722757	2403	7790	714967
23	5	714967	2377	7816	707151
23	6	707151	2351	7842	699309
23	7	699309	2325	7868	691441
23	8	691441	2299	7894	683547
23	9	683547	2273	7920	675626
23	10	675626	2246	7947	667680
23	11	667680	2220	7973	659707
23	12	659707	2193	8000	651707
24	1	651707	2167	8026	643681
24	2	643681	2140	8053	635628
24	3	635628	2113	8080	627548
24	4	627548	2086	8107	619441
24	5	619441	2059	8134	611308
24	6	611308	2032	8161	603147
24	7	603147	2005	8188	594959
24	8	594959	1978	8215	586744
24	9	586744	1951	8242	578502
24	10	578502	1923	8270	570233
24	11	570233	1896	8297	561935
24	12	561935	1868	8325	553611
25	1	553611	1841	8352	545258
25	2	545258	1813	8380	536878
25	3	536878	1785	8408	528470
25	4	528470	1757	8436	520034
25	5	520034	1729	8464	511570
25	6	511570	1701	8492	503078
25	7	503078	1673	8520	494557
25	8	494557	1644	8549	486009
25	9	486009	1616	8577	477431
25	10	477431	1587	8606	468826
25	11	468826	1559	8634	460191
25	12	460191	1530	8663	451528
26	1	451528	1501	8692	442837
26	2	442837	1472	8721	434116
26	3	434116	1443	8750	425366
26	4	425366	1414	8779	416587
26	5	416587	1385	8808	407779
26	6	407779	1356	8837	398942
26	7	398942	1326	8867	390075

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Konečná hodnota
26	8	390075	1297	8896	381179
26	9	381179	1267	8926	372254
26	10	372254	1238	8955	363298
26	11	363298	1208	8985	354313
26	12	354313	1178	9015	345298
27	1	345298	1148	9045	336253
27	2	336253	1118	9075	327178
27	3	327178	1088	9105	318073
27	4	318073	1057	9136	308937
27	5	308937	1027	9166	299771
27	6	299771	997	9196	290575
27	7	290575	966	9227	281348
27	8	281348	935	9258	272091
27	9	272091	905	9288	262802
27	10	262802	874	9319	253483
27	11	253483	843	9350	244133
27	12	244133	812	9381	234751
28	1	234751	780	9413	225339
28	2	225339	749	9444	215895
28	3	215895	718	9475	206420
28	4	206420	686	9507	196913
28	5	196913	655	9538	187375
28	6	187375	623	9570	177805
28	7	177805	591	9602	168203
28	8	168203	559	9634	158569
28	9	158569	527	9666	148903
28	10	148903	495	9698	139205
28	11	139205	463	9730	129475
28	12	129475	430	9763	119713
29	1	119713	398	9795	109918
29	2	109918	365	9828	100090
29	3	100090	333	9860	90230
29	4	90230	300	9893	80337
29	5	80337	267	9926	70411
29	6	70411	234	9959	60452
29	7	60452	201	9992	50460
29	8	50460	168	10025	40435
29	9	40435	134	10059	30376
29	10	30376	101	10092	20284
29	11	20284	67	10126	10159
29	12	10159	34	10159	0