



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ANALÝZA VLIVU VÝŠE AKONTACE U HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA CENU NEMOVITOSTI

THE ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF THE HEIGHT OF MORTGAGE ADVANCE PAYMENT  
ON AN ESTATE PRICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. MARCELA SKOŘEPOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2012/2013

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. Marcela Skořepová

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

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

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

### **Analýza vlivu výše akontace u hypotečního úvěru na cenu nemovitosti**

v anglickém jazyce:

#### **The analysis of the influence of the height of mortgage advance payment on an estate price**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Stanovení a analýza finančních zdrojů použitých pro pořízení nemovitosti a jejich modelování při respektování výše akontace.

Cíle diplomové práce:

Navrhnout a posoudit možných finančních zdrojů při pořízení nemovitosti s ohledem na výši použitých vlastních prostředků.

Seznam odborné literatury:

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí - 3. upravené vydání, VŠE Praha 2010, ISBN 978-80-245-1639-4

materiály hypotečních bank a stavebních spořitelén

materiály ČSU

Zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb.

Bradáč, A. a kol.: Oceňování nemovitostí, CERM Brno 2009, ISBN: 978-80-7204-630-0

Oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb. (s účinností od 1. 1. 2009 ve znění novely č. 456/2008 Sb.).

Vedoucí diplomové práce: Ing. Gabriela Kocourková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 19.10.2012

L.S.

---

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

### ***Abstrakt***

Způsobů, jak financovat bydlení je mnoho. Tato diplomová práce se zabývá problematikou financování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru. Zaměřuje se na vliv akontace u hypotečního úvěru na celkovou cenu, kterou zaplatí za pořízení bydlení modelová mladá rodina. V úvodu jsou definovány základní pojmy týkající se hypotečního úvěru, požadavky a potřebné doklady pro jeho získání. V další části je namodelován hypoteční úvěr pro různé výše počáteční akontace u konkrétního bytu a tyto varianty jsou posléze vyhodnoceny. Součástí práce je také ocenění modelového bytu a porovnání takto zjištěné ceny s celkovou cenou, kterou zaplatí rodina včetně nákladů spojených se splátkami hypotéky. Cílem této diplomové práce bylo zjistit, jak velký má vliv počáteční výše akontace na celkovou cenu bytu.

### ***Abstract***

There are many ways to finance housing. This thesis deals with the financing of a property by means of mortgage. It focuses on the impact of the down payment on the mortgage in the total price of a new home for a young family. The introduction defines the basic concepts related to mortgage requirements and documents which are necessary for obtaining the loan. In the next section, mortgage is designed for a set of different initial down payments for a particular apartment, and these variants are then evaluated. The work also includes the appraisal of the model apartment and it compares the determined prices with the total price paid by the family, including the costs associated with the mortgage payments. The aim of this thesis is to determine how high the influence of the initial amount of the down payment is on the total price of the apartment.

### ***Klíčová slova***

hypoteční úvěr, akontace, byt, oceňování, nemovitost, splátka, úroková míra

### ***Keywords***

mortgage, down payment, flat, appraisal, realty, instalment, interest rate

***Bibliografická citace***

SKOŘEPOVÁ, M. *Analýza vlivu výše akontace u hypotečního úvěru na cenu nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 64 s., 14 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Gabriela Kocourková.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, dle pokynů vedoucího diplomové práce. Všechny použité informační zdroje jsem uvedla do seznamu použitých zdrojů.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Ráda bych poděkovala své vedoucí diplomové práce Ing. Gabriele Kocourkové, za ochotu, spolupráci a rady, které mi poskytla a které mi byly nápomocné při vypracování diplomové práce.

# OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	12
2.1	Podmínky pro získání hypotečního úvěru .....	12
2.2	Poskytovatelé hypoték .....	13
2.3	Pojmy používané v oblasti hypotečního úvěru .....	13
2.4	Doklady potřebné pro vyřízení hypotečního úvěru .....	17
2.4.1	<i>Banka požaduje tyto doklady .....</i>	17
2.4.2	<i>Pokud je úvěr použit na investici do nemovitostí, banka dále požaduje doklady o nemovitosti .....</i>	17
2.5	Druhy hypoték .....	18
2.5.1	<i>Standardní hypoteční úvěr .....</i>	18
2.5.2	<i>Americká hypotéka .....</i>	18
2.5.3	<i>Hypoteční úvěr na obrát .....</i>	18
2.5.4	<i>Předhypoteční úvěr .....</i>	18
2.5.5	<i>Hypotéka bez doložení příjmů .....</i>	18
2.5.6	<i>Kombinované hypotéky .....</i>	18
2.5.7	<i>Hypoteční úvěr s kreditní kartou .....</i>	18
2.5.8	<i>Zelená hypotéka .....</i>	19
2.5.9	<i>Novomanželská hypotéka .....</i>	19
2.5.10	<i>Offset hypotéka .....</i>	19
2.6	Refinancování hypoték .....	19
2.7	Období čerpání .....	20
2.8	Možnosti čerpání .....	20
2.8.1	<i>Postupné čerpání .....</i>	20

2.8.2	<i>Jednorázové čerpání</i> .....	20
2.9	Možnosti splácení .....	20
2.9.1	<i>Jednorázové splácení</i> .....	20
2.9.2	<i>Postupné splácení</i> .....	21
2.9.3	<i>Kombinace obou způsobů splácení</i> .....	22
2.10	Periodicita splácení .....	22
3	OCEŇOVÁNÍ .....	23
3.1	Cena a hodnota .....	24
3.1.1	<i>Obecně</i> .....	24
3.1.2	<i>Cena a hodnota</i> .....	25
3.2	Druhy cen .....	25
3.2.1	<i>Cena zjištěná</i> .....	25
3.2.2	<i>Cena pořizovací</i> .....	26
3.2.3	<i>Cena reprodukční</i> .....	26
3.2.4	<i>Věcná hodnota</i> .....	26
3.2.5	<i>Výnosová hodnota</i> .....	27
3.2.6	<i>Cena obecná</i> .....	28
3.2.7	<i>Výchozí cena</i> .....	28
3.3	Metody oceňování nemovitostí .....	29
3.3.1	<i>Porovnávací (srovnávací, komparační) metoda</i> .....	29
3.3.2	<i>Výnosová metoda</i> .....	29
3.3.3	<i>Nákladová metoda</i> .....	30
3.3.4	<i>Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti</i> .....	30
3.4	Ocenění bytu.....	31
3.4.1	<i>Ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.,</i> .....	31
3.4.2	<i>Posudek a ocenění</i> .....	33

3.4.3	<i>Rekapitulace – zjištěná cena</i> .....	38
3.4.4	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	38
3.4.5	<i>Vývoj cen bytů v letech 2008 - 2012</i> .....	40
3.4.6	<i>Vývoj průměrných cen bytů 3+1 v okrese Brno – město</i> .....	43
3.4.7	<i>Vývoj hypotečních úroků</i> .....	44
3.4.8	<i>Vývoj financování bydlení</i> .....	45
3.4.9	<i>Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012</i> .....	45
4	<b>ANALÝZA KONKRÉTNÍHO BYTU NA TRHU</b> .....	47
4.1	<b>Výběr a popis nemovitosti</b> .....	47
4.1.1	<i>Popis bytu</i> .....	47
4.1.2	<i>Cena a výše akontace, přehled</i> .....	47
4.1.3	<i>Splátkový kalendář na 30 let s 15-ti procentní akontací</i> .....	48
4.1.4	<i>Splátkový kalendář na 30 let s 20-ti procentní akontací</i> .....	49
4.1.5	<i>Splátkový kalendář na 30 let s 30-ti procentní akontací</i> .....	51
4.1.6	<i>Splátkový kalendář na 30 let s 50-ti procentní akontací</i> .....	53
4.1.7	<i>Shrnutí a přehled úvěrů</i> .....	55
5	<b>ZÁVĚR</b> .....	57
6	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	58
7	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ</b> .....	60
8	<b>SEZNAM TABULEK</b> .....	61
9	<b>SEZNAM ILUSTRACÍ</b> .....	62
10	<b>SEZNAM GRAFŮ</b> .....	63
11	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	64

# 1 ÚVOD

Bydlení je bráno za jednu ze základních lidských potřeb a u mnoha lidí vyvolává pocit bezpečí a jistoty. V dnešní době však většina lidí nemá dostatek volných finančních prostředků na bydlení. Existují proto finanční instituce, které nabízejí produkty na financování bydlení.

Diplomová práce, kterou budu zpracovávat, má název Analýza vlivu výše akontace u hypotečního úvěru na cenu nemovitosti.

Teoretická část diplomové práce se bude zabývat hypotečním úvěrem. Bude zde popsáno co hypoteční úvěr je, jaké jsou podmínky pro jeho získání, jaké instituce hypoteční úvěry poskytují a potřebné doklady. Dále základní pojmy, druhy hypoték, možnosti čerpání a možnosti splácení hypotečního úvěrů. Další kapitola se bude zabývat oceňováním. Jaké jsou druhy cen a jaké jsou metody oceňování nemovitostí, v mém konkrétním případě se bude jednat o ocenění bytu.

Praktická část bude zaměřena na vývoj cen bytů v Brně. Dále zde bude popsáno, jak se vyvíjely hypoteční úroky, jak se vyvíjelo financování bydlení a také vývoj hypotečního trhu. Bude vybrán konkrétní byt, který bude oceněn a následně budou zkoumány a vypočítány varianty, jak se budou měnit ceny bytu v závislosti na výši počáteční akontace. Základní varianta hypotečního úvěru bude, že výše počáteční akontace bude patnáct procent. Další varianty pro počáteční akontaci budou dvacet procent, třicet procent a padesát procent. Ke každé variantě bude vypočítán a sestaven splátkový kalendář. Splátkový kalendář bude vypočítán na třicet let, a bude zde ukázáno, jak se mění každý rok částka za úroky a jak klesá rok od roku cena úvěru.

Cílem diplomové práce je zjistit, jaký vliv má počáteční akontace na celkovou cenu bytu.

## 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr je používán velmi často jako zdroj financování při pořizování nemovitosti zejména k bydlení. Řadí se do dlouhodobých úvěrů, které pro zajištění nemovitostí používá zástavní právo. Hypoteční úvěr vzniká dnem, kdy vznikne právní účinek zástavního práva.

Platný zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definoval hypoteční úvěry v §28 odst. 3 tímto způsobem: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení 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.*“ (1)

Nemovitost, která je zajištěna zástavním právem, se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor a musí být zapsána v katastru nemovitostí. Za nemovitost se považuje rozestavěný, nebo kupovaný objekt. Občanský zákoník<sup>1</sup> definuje nemovitosti takto: „*Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“

### 2.1 PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Hypoteční úvěr je dostupný pro osobu starší 18ti let, která má trvalý pobyt v České republice nebo pro osobu, která má povolení o pobytu člena státu Evropských společenství. Maximální počet žadatelů o hypoteční úvěr jsou čtyři. Tito žadatelé musí žít maximálně ve dvou domácnostech. Pokud jde o společné jmění manželů, o hypotéku musí žádat manželé společně. Hypoteční úvěr je splatný v rozmezí 5 – 40 let, pokud je jeho výše je do 70 % hodnoty nemovitosti. Hypoteční úvěr musí být splacen nejpozději do 70 let věku klienta. Splátky úvěru se mohou v průběhu splácení snižovat, zvyšovat, nebo zůstat neměnné. (2)

---

<sup>1</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §119 odst. 2

## 2.2 POSKYTOVATELÉ HYPOTÉK

- Česká spořitelna, a.s.
- ČSOB, a.s.
- EQUA bank
- GE Money Bank
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank, a.s.
- mBank
- Oberbank, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.
- Volksbank, a.s.
- Wüstenrot Hypoteční banka, a.s.

## 2.3 POJMY POUŽÍVANÉ V OBLASTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Dle zdroje: (3)

**Anuita** – je to platba skládající se ze dvou částí, splátka a úrok

**Anuitní splátka** – měsíční splátka úvěru, která se skládá ze splátky jistiny a úroků. Výše anuitní splátky se po dobu nemění

**Akontace** – je první mimořádná nebo částečná splátka

**Bonita** – schopnost klienta řádně plnit závazky, které vyplývají z úvěrové smlouvy

**Byt** – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení

**Bytový dům** – stavba nejméně se třemi byty, ve kterých je více než polovina podlahové plochy určená k funkci bydlení

**Cena** – je peněžní částka

**Čerpání úvěru** – poskytnutí dohodnutých prostředků klientovi

**Dlužník** – je osoba, která je povinná splatit věřiteli poskytnutou finanční částku

**Doba splatnosti** – období, ve kterém klient vrátí věřiteli poskytnuté finanční prostředky

**Dočerpání** – je stav, kdy byly klientovi vyplaceny veškeré dohodnuté finanční prostředky

**Domácnost** – je tvořena fyzickými osobami, které spolu žijí trvale a hradí společné náklady

**Fixace úrokové sazby** – období, ve které platí úroková sazba, která byla sjednaná mezi bankou a klientem. V období fixace nemá banka oprávnění měnit smluvně dohodnutou úrokovou sazbu u poskytnutého úvěru a klient může splatit mimořádnou splátku nebo část úvěru bez sankcí a poplatků.

**Hypoteční úvěr (hypotéka)** – úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR

**HZL (Hypoteční zástavní list)** – dluhopis, jehož jmenovitá hodnota včetně úroků je kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů

**Jistina** – nesplacená část dluhu, ze které je počítán úrok

**Katastr nemovitostí** – eviduje nemovitosti na území ČR. Pomocí katastru nemovitostí je možno získávat údaje o vlastnictví parcel, budov a jednotek bytů nebo nebytových prostor. Každá osoba má právo do katastru nemovitostí nahlížet a pořizovat si z něj výpisy či opisy.

**Kupní smlouva** – písemná dohoda mezi prodávajícím a kupujícím. Prodávajícímu vzniká povinnost předmět koupě odevzdat a kupujícímu vzniká povinnost převzít a zaplatit za něj kupní cenu.

**Klient** – osoba, která si půjčila peněžní prostředky a musí je vrátit

**List vlastnictví** – úřední listina dokládající vlastnictví nemovitosti, která byla vystavena katastrem nemovitostí

**LTV (Loan To Value)** – poměr hodnoty úvěru k hodnotě nemovitosti, která byla poskytnuta do zástavy

**Měsíční splátka** – je částka, kterou bude klient měsíčně splácet bance za poskytnutí hypotéky

**Mimořádná splátka** – splátka, kterou klient zaplatí mimo splátkový kalendář. Mimořádnou splátkou je nejvýhodnější splatit v období, kdy končí fixace úrokové sazby. Dlužník se tak vyhne sankčním poplatkům.

**Návrh na vklad** – žádost účastníka o vklad práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Jedná se o vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti.

**Nemovitost** – pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem

**Objekt úvěru** – je nemovitost, která je financována z hypotečního úvěru

**Odhad ceny nemovitosti** – ocenění nemovitosti znalcem. Odhad ceny slouží ke stanovení zástavní hodnoty nemovitosti.

**p.a.** – Per annum (roční), roční úročení

**p.m.** – Per mensem (měsíční), měsíční úročení

**Pojištění nemovitosti** – nemovitost, která slouží jako zástava hypotečního úvěru. Musí být pojištěna proti živelným rizikům. Pojištění musí být na takovou částku, aby v případě vzniku pojistné události pojistné plnění pokrylo náklady na uvedení nemovitosti do původního stavu.

**Pojistná událost** – je skutečnost, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele plnit pojistné plnění

**Potvrzení o příjmu** – formulář banky, prokazující klientovy příjmy ze zaměstnání

**Potvrzení o zaplacených úrocích** – potvrzení, které vydává banka po uplynutí kalendářního roku. Obsahuje součet zaplacených úroků z hypotečního úvěru. Vydává se pro účel přiznání daně z příjmů.

**PRIBOR** – Prague Interbank Offered Rate - pražská mezibankovní nabídková úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Vyhláší ji Česká národní banka.

**Předčasné splacení úvěru** – splacení hypotečního úvěru mimo sjednaný termín. Pokud, klient splatí úvěr ke konci fixace úrokové sazby, není sankcionován, pokud ale splatí úvěr v době fixace, většinou sankce činí výši ušlých úroků do konce doby fixace.

**Refinancování** – splacení stávajícího úvěru novým úvěrem poskytnutým dlužníkovi jinou bankou. Využívá se většinou při skončení doby fixace úrokové sazby, pokud je nabídka nových podmínek stávající bankou pro klienta horší než nabídky v danou chvíli na trhu dostupné.

**RPSN** – roční procentní sazba nákladů úvěru. Udává procentní podíl z dlužné částky, který spotřebitel musí zaplatit za jeden rok v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji, které jsou spojeny s čerpáním úvěru.

**Ručitel** – osoba, která se zaručí za klienta a která je ochotna splácet za klienta dluh v případě jeho neschopnosti splácet

**Sankční poplatek** – poplatek, který je účtován v případě neplnění dohodnutých podmínek

**Splátka** – je součet úroku a úmoru (7, str. 168)

**Splatnost úvěru** – je termín, ve kterém musí být úvěr splacen podle podmínek, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě

**Společenství vlastníků jednotek** – právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu tj. správa domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu zák. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným FO nebo PO.

**Společné jmění manželů (SJM)** – majetkové společenství, které vzniká uzavřením manželství a jeho zánikem zaniká. SJM tvoří majetek, který manželé nabyli a závazky, které manželům vznikly za dobu trvání manželství.

**Účel úvěru** – účel, na který se budou prostředky z hypotečního úvěru využívat

**Úrok** – je částka, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli jako odměnu za půjčení peněz

**Úroková sazba** – je částka, kterou je dlužník povinen bance platit. Určuje se individuálně na základě situace na finančním trhu, bonity žadatele, poměru výše hypotéky k hodnotě nemovitosti a podle délky fixace úrokové sazby.

**Úmor** – splacená část doposud nesplaceného dluhu, tzv. jistiny (7, str. 168)

**Úvěrová smlouva** – smlouva uzavřená mezi dlužníkem a věřitelem, ve které jsou uvedeny práva a povinnosti smluvních stran.

**Věcné břemeno** – omezení práv vlastníka nemovitosti tím, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Přecházejí spolu s nemovitostí od původních vlastníků na vlastníky nové.

**Věřitel** – osoba, která je oprávněná požadovat uhrazení dlužníkovy pohledávky

**Vinkulace** – omezení dispozičního práva. Vázání pojistného plnění k nemovitosti ve prospěch třetí osoby (banky).

**Zajištění úvěru** – způsob poskytnutí záruky dlužníkem věřiteli. Úvěrující banka kvůli minimalizaci rizika nesplacení úvěru podniká opatření k zajištění dluhu. Pro zajištění se nejčastěji používá zástavní právo k nemovitosti.

**Zástavní právo k nemovitosti** – nástroj k zajištění pohledávky v případě, že není včas splacena. Zástavní věřitel má právo domáhat se náhrady ze zastavené nemovitosti.

**Žadatel o úvěr** – je osoba zletilá a oprávněná k právním úkonům. Žadatelem může být jedna osoba nebo více osob - žadatelů.

**Životní minimum** – je minimální výše finančních prostředků k zajištění výživy a ostatních základních životních potřeb. Skládá se z nákladů na zajištění osobních potřeb a společných nákladů domácnosti.

**Životní pojištění** – je určeno pro krytí životních rizik klienta, zejména smrti nebo jiné skutečnosti týkající se osobního postavení klienta

## **2.4 DOKLADY POTŘEBNÉ PRO VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU**

Pro poskytnutí hypotečního úvěru, musí žadatel prokázat schopnost splácet úvěr ze svých příjmů.

### **2.4.1 Banka požaduje tyto doklady:**

- doložení výše příjmů žadatelů - daňové přiznání, potvrzením o příjmu
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zapsání zástavního práva + vinkulaci<sup>2</sup> pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- další doklady: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky (1)

### **2.4.2 Pokud je úvěr použit na investici do nemovitostí, banka dále požaduje doklady o nemovitosti:**

při koupi nemovitosti:

- kupní smlouva
- výpis z katastru

při výstavbě, rekonstrukci, opravě apod.:

- stavební povolení (s nabytím právní moci)
- projektovou dokumentaci
- rozpočet stavby
- případně smlouvy s dodavateli
- výpis z katastru nemovitostí (1)

---

<sup>2</sup> Vinkulace je vázání pojistného plnění k nemovitosti ve prospěch třetí osoby (banky). Pokud dojde k pojistné události u zastavené nemovitosti, pojišťovna vyplatí pojistnou částku tomu, kdo poskytl úvěr na nákup této nemovitosti. Vinkulace je tedy omezení dispozičního práva.

## **2.5 DRUHY HYPOTÉK**

Existuje několik druhů speciálních hypoték, které se liší svým účelem a také svou dostupností pro klienty. Dle zdroje (4).

### **2.5.1 Standardní hypoteční úvěr**

Je základním hypotečním úvěr. Lze ho sjednat u každé banky a většinou s anuitním způsobem splácení úvěru.

### **2.5.2 Americká hypotéka**

Jedná se o tzv. neúčelovou hypotéku nebo také o neúčelový úvěr. Znamená to, že tuto hypotéku nemusíte použít pouze na financování bydlení, ale i na nákup něčeho jiného a nemusí se prokazovat bance, na co byly peníze použity.

### **2.5.3 Hypoteční úvěr na obrat**

Jde o hypoteční úvěr, který je určen pro osoby samostatně výdělečně činné a závisí na obratu z podnikatelské činnosti. Je výhodný především pro podnikatele, kteří uplatňují paušál na snížení základu daně.

### **2.5.4 Předhypoteční úvěr**

Určen k financování nemovitostí, na které nelze dočasně uplatnit zástavní právo banky. Takto se může financovat například rozestavěná novostavba, rozestavěný dům nebo družstevní byt.

### **2.5.5 Hypotéka bez doložení příjmů**

Jde o speciální hypotéku, kterou poskytují některé banky a lze ji kombinovat s klasickými hypotečními produkty. U této hypotéky není potřeba dokládat výši příjmu.

### **2.5.6 Kombinované hypotéky**

Jedná se o speciální hypotéky, které jsou kombinované s jinými finančními produkty. Například kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění nebo cenné papíry.

### **2.5.7 Hypoteční úvěr s kreditní kartou**

Jde o hypotéku, u které je nastavena výše úvěrového rámce bez nutnosti zástavy nemovitosti. Jedná se o částečně neúčelovou hypotéku.

### **2.5.8 Zelená hypotéka**

Tato hypotéka slouží k financování objektů, u kterých se bude žádat o dotaci ze Státního fondu životního prostředí – „Zelená úsporám“. Dotace se týká úsporného vytápění a využití obnovitelných zdrojů nebo výstavby budov v pasivním energetickém standardu dle normy.

### **2.5.9 Novomanželská hypotéka**

Je speciální hypotéka, která umožňuje na začátku splácení zvýhodněné splácení. Banky tuto hypotéku nabízí nejčastěji mladým manželským párům, ale také svobodným lidem nepřesahujícím 36 let s jedním nezletilým dítětem v péči.

Hypotéka je výhodná pro mladé páry, jelikož umožňuje na začátku nastavení nižší splátky, a proto zůstává více financí na chod a zaběhnutí domácnosti. Doba splácení této hypotéky může být až 30 let.

### **2.5.10 Offset hypotéka**

Smysl offset hypotéky spočívá v placení úroků z rozdílu mezi nesplacenou částí úvěru a zůstatkem spořicího či jiného účtu. Základem pro výpočet měsíční splátky je výše úvěru snížená o hodnotu naspořených prostředků.

## **2.6 REFINANCOVÁNÍ HYPOTÉK**

O refinancování hypotéky se uvažuje, pokud nejsme spokojeni s bankou a jejími podmínkami. Znamená to tedy přechod od jedné banky ke druhé. Uhradí se dlužná částka novou hypotékou, která je založena u jiné banky. Refinancování hypotéky se uskutečňuje na konci fixačního období<sup>3</sup>. Doba fixace i výše úrokové sazby je zapsána v úvěrové smlouvě. Ke konci fixačního období nabízí banka nové podmínky pro následující fixační období. Ve většině případů jsou podmínky ale horší, než při předchozím fixačním období. Banka sází na to, že klient u ní zůstane a nebude řešit refinancování, které probíhá stejným způsobem jako při žádání o hypotéku. Pokud by však klient měl zájem o refinancování, měl by začít se zjišťováním informací přibližně půl roku před koncem fixačního období. Je zapotřebí zjistit nové podmínky u stávající banky a porovnat tuto nabídku s nabídkami u ostatních bank.

---

<sup>3</sup> Fixační období je většinou v rozmezí 1–5 let

## **2.7 OBDOBÍ ČERPÁNÍ**

Je časový úsek od podpisu úvěrové smlouvy do uvolnění všech finančních prostředků. V období čerpání klient neplatí splátky hypotéky, ale pouze úrok z aktuálně vyčerpané částky. Po ukončení čerpání začíná klient hypotéku normálně splácet. Výše úroku čerpané částky v období čerpání je shodná s úrokovou sazbou sjednanou pro anuitní splátky. Období čerpání je časově omezené, délku stanovují banky při jednorázovém čerpání zpravidla na šest měsíců a při postupném čerpání zpravidla na dvacet čtyři měsíců. U postupného čerpání by měl být orientační termín a konečný termín čerpání uveden v úvěrové smlouvě. Pokud klient vyčerpá úvěr rychleji, období čerpání skončí dříve a následuje přechod na anuitní splácení. (5)

## **2.8 MOŽNOSTI ČERPÁNÍ**

Hypoteční úvěr lze čerpat dvěma způsoby. Proto je dobré si projít všechny varianty a vybrat tu, která bude nejvíce vyhovovat.

### **2.8.1 Postupné čerpání**

U postupného čerpání se peníze nemusejí vyčerpat najednou, ale mohou se čerpat postupně. Tato varianta se většinou používá u rekonstrukcí, kdy jsou peníze potřeba v průměru měsíců až let. Banka tedy poskytuje peníze postupně podle potřeby klienta. (6)

### **2.8.2 Jednorázové čerpání**

U jednorázového čerpání jsou peníze čerpány najednou. Dochází k tomu při koupi např. domu nebo bytu. (6)

## **2.9 MOŽNOSTI SPLÁCENÍ**

U splácení hypotečního úvěru je to obdobné jako u čerpání hypotečního úvěru.

### **2.9.1 Jednorázové splácení**

Toto splácení se používá u hypotečních úvěrů, které budou splaceny z životní pojistky.

Používá se pouze ve specifických případech u těchto hypotečních úvěrů:

- Termínované hypoteční úvěry (s pevnou dobou splatnosti) v podobě odkladu splátek až na konec doby splatnosti (nebo do několika etap)

Splácení úvěrů je spojeno s životním pojištěním nebo stavebním spořením. Je založeno na tom, že dlužník si po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru platí jenom úroky

a zároveň si vytváří fondy, ze kterých v době splatnosti hypotečního úvěru uhradí dlužnou částku. Výhodou je odepisování zaplacených úroků od daňového základu nebo přímo z daní a další výhodou je, že tvoření fondu je úročené. Vytvoření fondu ve formě placení životní pojistky je pro banky výhodnější, jelikož mají jistotu splacení úvěru i po smrti dlužníka ještě před dobou splatnosti úvěru. (7, str. 166)

- S neurčitou dobou splatnosti

Klient platí pouze úroky. Jistinu nesplácí a v případě úmrtí dlužníka vezme na sebe dluh dědic, nebo je jistina splacena z výnosu prodeje zadlužené nemovitosti. Takovýto hypoteční úvěr je pro banku investice získání věčné renty. Dlužník pak platí úrok jako formu nájemného. (7, str. 166)

- Úvěry splatné na viděnou

Dlužník má možnost splatit nesplacenou část jistiny kdykoliv. (7, str. 167)

## **2.9.2 Postupné splácení**

Nejrozšířenější splácení je splácení v podobě pravidelných splátek. Nepravidelným splátkám se banky snaží vyhýbat.

Druhy pravidelného splácení:

- Degresivní splácení

U degresivního splácení dlužník splácí pravidelnou konstantní částku úmoru a tím úměrně klesá částka úroku z nesplacené jistiny. Splátky mají klesající charakter. Vhodné při splácení úvěrů podnikatelského charakteru, kdy si podnikatel může zahrnout úroky do nákladů. (7, str. 168)

- Konstantní splácení

Toto splácení je výhodné pro dlužníky, kteří si nemohou úroky z úvěru zahrnout do nákladu. Úvěry jsou nepodnikatelského charakteru a dlužník splácí neměnnou částku, anuitu, z pravidelného příjmu. Ta obsahuje splátku dluhu i úrok. Anuita se nemění. Mění se pouze podíl úroku. Úrok je v počátku větší než podíl úmoru, který na konci splácení převažuje. (7, str. 168)

- Progresivní splácení

Dlužník splácí v pravidelných intervalech s rostoucím úmorem. Toto splácení se však v praxi moc nepoužívá. Použit se mohou v případech podnikatelských hypotečních úvěrů, kdy se u podnikatelských projektů počítá s rostoucím ziskem. (7, str. 168)

### 2.9.3 Kombinace obou způsobů splácení

Hypoteční úvěry se většinou kombinují s postupným splácením. Především to platí u hypotečních úvěrů, které se splácejí z výnosů stavebního spoření nebo u úvěrů s neurčitou dobou splatnosti.

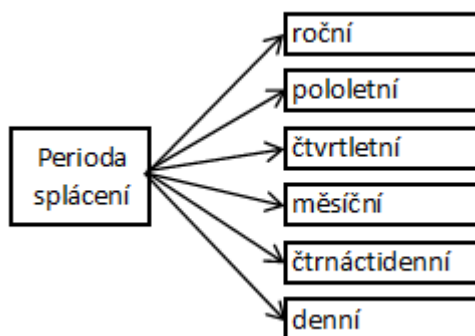
- Balonový systém

Dlužník splácí postupně, ale termín je podstatně delší, než je doba uzavřené úvěrové smlouvy. Po vypršení platnosti smlouvy zůstává nesplacená jistina, tzv. balon, která je dlužníkem zaplacená jednorázově.

Tento systém se používá v zemích, kde je velká migrace obyvatelstva za prací, nebo u hypotečních úvěrů, které jsou podnikatelského charakteru. Dlužník po jisté době nemovitost opustí a prodá ji. Ze získaných peněz splatí zbývající část úvěru, tzv. balon. (7, str. 167)

## 2.10 PERIODICITA SPLÁCENÍ

Splácení se provádí převážně v pravidelných časových intervalech. Za základní periodu je považován jeden rok, ke kterému se vztahuje většina úrokových sazeb. Roční perioda je však pro banky i pro klienty dlouhá a často nevýhodná a nákladná. Volí se proto periody kratší nejčastěji čtvrtletní nebo měsíční. Čím kratší jsou periody pro splácení, tím méně klient zaplatí na úrocích. U častějšího splácení totiž klesá část nesplacené jistiny a tím se rychleji snižuje základ, ze kterého se úrok počítá. (7, str. 175)



Obrázek 2-1: Perioda splácení (7, str. 175)

### 3 OCEŇOVÁNÍ

Oceňování je taková činnost, kdy danému předmětu, souboru předmětů apod. je přisuzován peněžní ekvivalent.

Oceňování pomocí cenových předpisů je světovým unikátem v ČR a některých zemí bývalého východního bloku. Cena zjištěná pomocí cenových předpisů nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě nemovitosti. Odchyšky mohou být v rozmezí 50 - 100 %. Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů je upraven zákonem č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a vyhláškou č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška).

**Nákladový způsob** využívá 3 základní metody: (8)

Výsledkem všech tří metod je nákladová hodnota stavby neboli jinak řečeno – za kolik byla nemovitost postavena.

- rozpočtovou metodu - sčítá všechny jednotlivé stavební položky a násobí mezi sebou množství a jednotkovou cenu např. - zdivo, okna, síťové rozvody
- metodu agregovaných položek - sčítá agregované položky např. základy, svislé konstrukce, vodorovné konstrukce, zastřešení
- metodu technicko-hospodářských ukazatelů - pracuje s ukazatelem ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru získaného např. z projektové dokumentace.

Do výsledné hodnoty se musí vzít v úvahu i časové opotřebení.

**Výnosový způsob** využívá také 3 metody: (8)

- věčnou rentu,
- dočasnou rentu
- DCF<sup>4</sup>

Nemovitost je investice a výsledkem je výnosová hodnota odvozená od čistého cash flow. U všech tří metod je základem čistý roční výnos z pronájmu, od kterého se musí odečíst provozní náklady. Za provozní náklady považujeme náklady na provoz, údržbu, opravy atd. Po odečtení získáme čistý roční výnos z nemovitosti. Jelikož nemovitost se obvykle pronajímá jako celek s pozemkem, musíme tento roční čistý výnos korigovat o část, která připadá na pozemek. Poté získáme čistý roční výnos ze stavby a dopočteme výslednou výnosovou hodnotu podle vybraného časového horizontu např. pomocí současné hodnoty

---

<sup>4</sup> Metoda diskontovaných peněžních toků (cash-flow)

nebo zásobitele. Problémem u těchto metod je míra kapitalizace<sup>5</sup>, jelikož je to velmi citlivá položka při výpočtu výnosové hodnoty. V současné době se míra kapitalizace u bytů a rodinných domů pohybuje okolo 5 %.

**Porovnávací metoda** je u tržního oceňování spíše doplňkovou metodou, neboť najít společný jmenovatel pro porovnání více staveb je velmi těžké. (8)



Obrázek 3-1: Metody oceňování nemovitostí (8)

## 3.1 CENA A HODNOTA

### 3.1.1 Obecně

Pojem cena, se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za službu nebo zboží. Může, ale nemusí mít vztah k hodnotě, kterou ostatní lidé této věci přisuzují. Částka může nebo nemusí být zveřejňována, však zůstává historickým faktem.

V ČR se cena stanovuje dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu. Základním předpisem pro oceňování je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zákona č. 135/1994 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., který stanoví v § 1 odst. 2:

<sup>5</sup> Míra kapitalizace je odvozena z kapitálového trhu, je nutno ji korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi. Je to reálné očekávání investorů na trhu. Představuje výnos určitého typu nemovitosti vztahujícího k tržním cenám ([http://www.oas.cz/fotogalerie/objekty/prilohy/app\\_1282813376.pdf](http://www.oas.cz/fotogalerie/objekty/prilohy/app_1282813376.pdf))

„ (2) Cena je peněžní částka

a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) Zjištěná podle zvláštního předpisu<sup>6</sup> k jiným účelům než k prodeji“ (9, str. 46)

A: Ceny smluvní - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované	- úředně (§ 5)
	(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- věcně (§ 6)
		- časově (§ 8)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	- cen. moratoriem (§ 9)	
	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
	- majetek ostatní	
	- ceny služeb	

Tabulka 3-1: Systém cen v české republice podle cenového práva (stav k 1. 3. 2008) (9, str. 47)

### 3.1.2 Cena a hodnota

Cena je pojem, který se používá pro částku za zboží nebo služby, která byla požadována, nabízena nebo skutečně zaplacená. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou této věci přisuzují ostatní osoby. Částka zůstává historickým faktem v případě zveřejnění či nezveřejnění. (9, str. 47)

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Vyjadřuje pouze vztah, který je peněžní, mezi zbožím a službami, mezi kupujícím a prodávajícím. Hodnota je pouze odhad, který vyjadřuje užitek, ve prospěch vlastníka zboží nebo služby k danému datu odhadu. Při oceňování je vždy důležité definovat, která z hodnot je zjišťována. (9, str. 47)

## 3.2 DRUHY CEN

### 3.2.1 Cena zjištěná

Také nazývána cena administrativní.

Je cena, která je zjištěna podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhlášky).

<sup>6</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Základní předpis je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), který stanoví v § 1 odst. 2:

**„(2) Cena je peněžní částka**

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13*

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu<sup>7</sup> k jiným účelům než k prodeji“ (9, str. 47)*

### **3.2.2 Cena pořizovací**

Také nazývána cenou historickou.

Cena, za kterou bylo možno pořídit věc v době pořízení. Tato cena je bez odpočtu opotřebení. (9, str. 50)

### **3.2.3 Cena reprodukční**

Také nazývána reprodukční pořizovací cena.

Cena, za kterou by bylo možno pořídit stejnou popř. porovnatelnou věc v době ocenění. Cena je bez odpočtu opotřebení. (9, str. 51)

### **3.2.4 Věcná hodnota**

Také nazývána substituční hodnotou nebo časovou cenou (CČ) věci.

Je reprodukční cenou věci, která je snížena o odpovídající opotřebení. Opotřebení odpovídá průměrně opotřeбенé stavbě stejně staré s podobnou intenzitou užívání. Ve výsledku je pak snížena o náklady na opravy závad.

Podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., je definována v §25 odst. 4 písmeno b) jako reprodukční cen („*cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje*“). (9, str. 51)

Zákon o oceňování<sup>8</sup> má obdobu této ceny, která se označuje  $C_N$  a je to tzv. „**cena zjištěná nákladovým způsobem**“ – § 2 odst. 3:

---

<sup>7</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>8</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

„a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ (9, str. 51)

Je však nutné dodat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem **bez koeficientu prodejnosti  $K_p^9$** . (9, str. 51)

### 3.2.5 Výnosová hodnota

Také nazývána kapitalizovaná míra zisku.

Označuje se  $C_v$ . (Někdy se označuje  $NPV^{10}$ ).

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ (9, str. 277)

Neboli jistina, která se musím při stanovené úrokové sazbě uložit, aby se úroky z jistiny rovnaly čistému výnosu z nemovitosti.

U nemovitostí se zjistí z ročního nájemného, které bylo dosažené a sníží se o roční náklady na provoz. Do nákladů se započítají odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitosti, pojištění aj. Pokud je čistý zisk trvalý a konstantní v následujících letech, výnosová hodnota  $C_v$  se vypočte podle vzorce: (9, str. 51)

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

Rovnice 3-1: Výnosová cena (9, str. 51)

Zákon o oceňování majetku nazývá tuto cenu jako „**cena zjištěná výnosovým způsobem**“ – § 2 odst. 3:

„b) Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z míry kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ (9, str. 52)

<sup>9</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Příloha č. 39 koeficienty prodejnosti vyjadřují vztah cen nemovitostí sjednaných podle kupních smluv a jejich cen zjištěných podle vyhlášky, upravených na stejnou cenovou úroveň.

<sup>10</sup> NPV – netto present value – čistá současná hodnota

### 3.2.6 Cena obecná

Také nazývána jako cena tržní nebo cena obvyklá.

Označuje se CO resp. COB.

Obecná cena je cena věci, kterou je možno koupit nebo prodat v daném čase a místě.

Zákon o oceňování majetku popisuje cenu obvyklou v § 2 odst. 1 takto:

*„(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“(10)*

Obecná cena se obvykle zjišťuje porovnáním s prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, které byly již dříve realizovány. Pokud k tomu nejsou dostupné informace, používá se náhradní metodika. (9, str. 53)

Vlastní (tržní) cena je tvořena při konkrétním prodeji nebo koupi a od zjištěné ceny může být odlišná. Přesné stanovení není možné. (9, str. 54)

Tržní cena v tísně je cena, za kterou je nemovitost zcela jistě a rychle prodejná. Cenu zavedla Komerční banka, a.s. (9, str. 54)

### 3.2.7 Výchozí cena

Označuje se CN (cena nové stavby).

Výchozí cena je pojem, který se používá pro cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení. Používá se při výpočtu některé z cen uvedených výše. (9, str. 54)

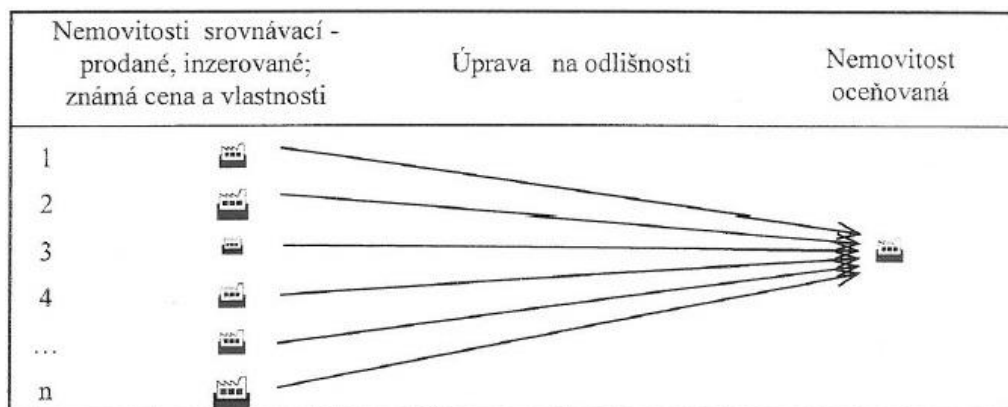
### 3.3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Základními metodami pro oceňování nemovitostí jsou tyto:

#### 3.3.1 Porovnávací (srovnávací, komparační) metoda

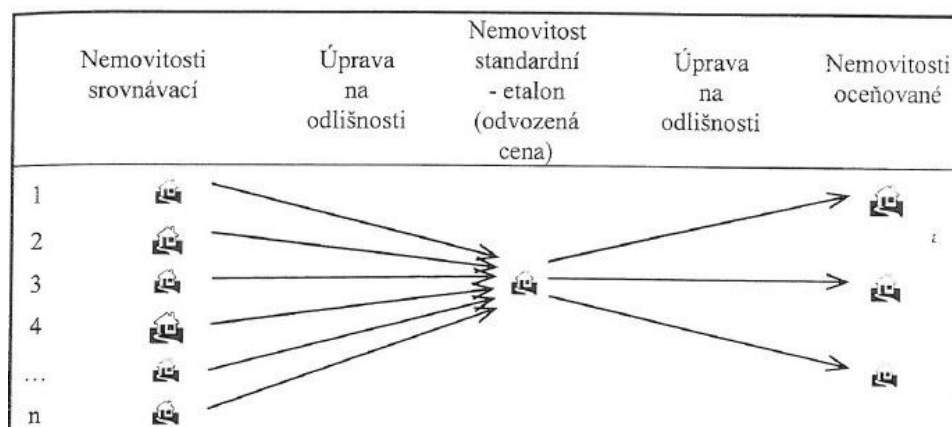
Tato metoda vychází z přímého porovnání s prodeji podobných nemovitostí. Porovnání může být přímé nebo nepřímé.

Přímé porovnání se provádí přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí.



Obrázek 3-2: Metoda přímého porovnání (9, str. 56)

Nepřímé porovnání se provádí pomocí souboru údajů o nemovitostech, které se prodávají a jejich cenách. Ceny se zpracují na cenu průměrnou. Pomocí této ceny se nemovitost porovnává s nemovitostí oceňovanou. (9, str. 56)



Obrázek 3-3: Metoda nepřímého porovnání (9, str. 57)

#### 3.3.2 Výnosová metoda

U výnosové metody je hodnota nemovitosti brána jako součet diskontovaných, neboli odúročených předpokládaných čistých budoucích příjmů z výnosu z pronájmu., **Čistý výnos**

z *nájemného* je hrubý výnos z *nájemného*, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Ve smyslu §2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.“ (9, str. 266)

Nemovitosti srovnávací; je známa:		Míra kapitalizace	Průměrná míra kapitalizace	Nemovitost oceňovaná (známe čistý výnos z <i>nájemného</i> $z$ )
<ul style="list-style-type: none"> <li>cena prodejní (<math>CP</math>)</li> <li>čistý výnos z <i>nájemného</i> (<math>z</math>)</li> </ul>		$u_i = \frac{z_i}{CP_i} \cdot 100\%$		
1		$u_1$	$u$	$CV = \frac{\bar{z}}{u} \cdot 100\%$
2		$u_2$		
3		$u_3$		
4		$u_4$		
...		$u_i$		
n		$u_n$		

Obrázek 3-4: Ocenění výnosovým způsobem (9, str. 58)

### 3.3.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z ceny reprodukční, která se provádí k datu ocenění a je snižená o opotřebení<sup>11</sup>.

### 3.3.4 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Cena obvyklá je cena, která vznikne vynásobením ceny časové oceňované nemovitosti a průměrného koeficientu prodejnosti. Tento koeficient je průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou, které se berou z již realizovaných prodejů stejných nemovitostí. (9, str. 57)

Nemovitosti srovnávací; je známa:		Koeficienty prodejnosti	Průměrný koeficient prodejnosti	Nemovitost oceňovaná
<ul style="list-style-type: none"> <li>cena prodejní (<math>CP</math>)</li> <li>cena časová (<math>CC</math>)</li> </ul>		$KP_i = \frac{CP_i}{CC_i}$		
1		$KP_1$	$KP$	$COB = CC \times KP$
2		$KP_2$		
3		$KP_3$		
4		$KP_4$		
...		$KP_i$		
n		$KP_n$		

Obrázek 3-5: Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti (9, str. 57)

<sup>11</sup> Opotřebení, také označováno jako znehodnocení, se udává se v procentech z hodnoty nové stavby.

## 3.4 OCENĚNÍ BYTU

### 3.4.1 Ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.,

„Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb.“ (11)

§ 25

#### **Byt ve vícebytovém domě**

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů<sup>12</sup> v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství<sup>13</sup>, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu<sup>14</sup>, se zjistí vynásobením počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

(2) Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU .... základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I..... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = IT \times IP \times IV$$

kde

IT ..... index trhu se stanoví podle vzorce:

$$IT = 1 + \sum_{i=1}^3 1 + Ti$$

---

<sup>12</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony

<sup>13</sup> §121 občanského zákoníku

<sup>14</sup> § 119 občanského zákoníku

*kde*

*T<sub>i</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1;*

*I<sub>p</sub> ..... index polohy se stanoví podle vzorce:*

$$IP = 1 + \sum_{i=1}^n Pi$$

*kde*

*P<sub>i</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází.*

*n ..... celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a;*

*IV ..... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:*

$$IV = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V10$$

*kde*

*V<sub>i</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.*

*Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.*

*Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.*

*Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.*

*(3) Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

*(4) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.*

### 3.4.2 Posudek a ocenění

#### 1) Bytová jednotka č. 2245/19

Oceněno podle §25 vyhlášky.

##### Popis:

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2245/19 o velikosti 3+1 umístěná ve 4. nadzemním podlaží domu čp. 2245.

##### Vybavení jednotky:

- kuchyňská linka s dřezem – sporák plynový – sprchový kout – umyvadlo - WC mísa s nádrží – míchací baterie 2 ks – topná tělesa 4 ks – listovní schránka – zvonek – vodoměr 2 ks – odsávač par – bytové jádro – spíží skříň

Součástí bytové jednotky je vnitřní instalace potrubí rozvody vody, kanalizace, plynu, el. instalace, stoupací vedení, vč. uzavíratelných ventilů, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře příslušející k jednotce, vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty jako jsou světla, zásuvky apod. od elektroměru pro danou bytovou jednotku.

Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep), vnitřní stranou obvodových zdí, podlahovou a stropní konstrukcí, hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu, a elektroměrem pro jednotku.

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl o velikosti 7465/229018 na společných částech domu čp. 2245 a pozemku parc. č. 6031.

##### Společnými částmi domu jsou:

- základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí – střecha – hlavní svíslé a vodorovné konstrukce – vchod s venkovním schodištěm – schodiště - okna a dveře přístupné ze společných částí – chodby – výtah - sušárna, kolárna, sklepy, úklidová místnost, společné prostory - rozvody studené a teplé vody, kanalizace, tepla, plynu, elektřiny, domovní el. instalace, rozvody telekomunikací, spol. tel. antény STA – rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů – klempířské výrobky – hromosvody – společné zařízení

## Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Byt. č. 19	74	74 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu celkem		74 m <sup>2</sup>

## Výpočet It – index trhu (př. 18a, tab. 1)

Hodnota Ti	Hodnocený znak	Pásmo
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	III.	0.00
<b>2. Vlastnictví nemovitostí</b> Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0.00
<b>3. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	II.	0.00
Celkem		0.00

$$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + 0,00 = \mathbf{1,00}$$

## Výpočet Ip – index polohy (př. 18a, tab. 6)

Hodnota Pi	Hodnocený znak	Pásmo
<b>1. Poloha nemovitosti v obci</b> Souvisle zastavěné území obce	III.	0.00
<b>2. Význam lokality</b> Bez vlivu	II.	0.00
<b>3. Okolní zástavba a životní prostředí</b> Převažující objekty pro bydlení	III.	0.00
<b>4. Dopravní spojení</b> Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0.00
<b>5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti</b> Omezené	II.	0.00
<b>6. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	II.	0.00
<b>7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti</b> Bez vlivu	III.	0.00
<b>8. Vlivy neuvedené</b> Bez dalších vlivů	II.	0.00
Celkem		0.00

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0,00 = 1,00$$

#### Výpočet $I_v$ – index konstrukce a vybavení (př. 19, tab. 2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $V_i$
<b>1. Typ stavby</b> Budova panelová, zateplená	III.	0.00
<b>2. Společné části domu</b> Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0.00
<b>3. Příslušenství domu</b> Bez dopadu na cenu bytu	II.	0.00
<b>4. Umístění bytu v domě</b> 2. – 4. NP s výtahem	III.	0.05
<b>5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám</b> Ostatní světové strany – s výhledem	III.	0.03
<b>6. Základní příslušenství bytu</b> Příslušenství úplné – standardní provedení	III.	0.00
<b>7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu</b> Standardní vybavení – balkon, lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0.00
<b>8. Vytápění bytu</b> Dálkové	III.	0.00
<b>9. Kriterium jinde uvedené</b> Bez vlivu na cenu	III.	0.00
<b>10. Stavebně – technický stav</b> Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)  (hodnota 0.85 vynásobená $s = 0.9$ , stáří 27 let)	III.	0.765
Celkem		0,08
(poslední položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0,08) \times 0,7650 = 0,8262$$

#### Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za  $m^2$  podlahové plochy = Kč 34.504,-

#### Koeficienty:

I: Index cenového porovnání

$$I = I_t \times I_p \times I_v = 1,00 \times 1,00 \times 0,8262 \quad \times 0,8262$$

Cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 28.507,20

Cena za celou podlahovou plochu 74.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>2.109.533 ,-</b>
<b>Bytová jednotka č. 2245/19</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.109.530 ,-</b>

## 2) Stavební pozemek – ocenění podle cenové mapy

Oceněno podle § 27 vyhlášky. (11)

### § 27

#### **Cenová mapa stavebních pozemků**

(1) *Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.*

(2) *Textová část ve formátu A4 obsahuje*

*a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,*

*b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,*

*c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,*

*d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.*

(3) *Grafická část složená do formátu A4 obsahuje*

*a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1 : 5000 nebo větším,*

*b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,*

*c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.*

(4) *Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku podle § 9 zákona a podle cenové mapy, stavebních pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy, popřípadě geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části, vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému*

pozemku nebyl vydán regulační plán 16), územní rozhodnutí 17) ani územní souhlas 18), nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu 19), nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva 20), nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby 12) ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby 11), a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

(5) Pozemek, který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného odstavce § 28 nebo podle § 32 odst. 2.

(6) Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek včetně jednotného funkčního celku stejnou cenou, ocení se podle příslušného odstavce § 28 nebo podle §32 odst. 2, s výjimkou cenových map v měřítku větším než 1 : 1000 včetně, se samostatným, odděleným oceněním pozemků zastavěných ploch a pozemků s nimi funkčně spojených.

(7) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28.

#### **Popis:**

K vlastnictví bytové jednotky č. 2245/19 patří i spoluvlastnická podíl na pozemku o velikosti 7465/229018.

#### Výpočet pozemků:

parcelní č. 6031 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 361 m<sup>2</sup>

Na území města Brna je v platnosti cenová mapa pozemků, kde k výše uvedené parcela je přiřazena cena 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Výpočet ceny stavebního pozemku (§27 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	2.500,-
Cena za celou výměru 361 m <sup>2</sup>	= Kč	902.500,-
Započtení spoluvlast. podílu 7465/229018	= Kč	29.417.61,-
(902 500*(7465/229018))=29 417.61 Kč		

---

#### **Stavební pozemek – ocenění dle cenové mapy**

**Cena celkem Kč 29.418,-**

---

### 3.4.3 Rekapitulace – zjištěná cena

1) Bytová jednotka č. 2245/19	Kč	2.109.530,-
2) Stavební pozemek – ocenění dle cenové mapy	Kč	29.418,-
<b>Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů</b>	<b>Kč</b>	<b>2.113.948 ,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>2.113.950 ,-</b>

Slovy: Dvamilionystotřinácttisícdevětsetpadesát Kč.

#### § 46

*Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny. (11)*

### 3.4.4 Ocenění cenovým porovnáním

Způsob stanovení ceny se provádí na principu vlastního sledování trhu s nemovitostmi, kde jsou inzerované nabídky. Dále na vývěscích realitních kanceláří a konzultacemi s realitními kanceláři. Jedná se o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v obci Brno v zastavěné části města, místní část Líšeň ul. Josefy Faimonové v panelové zástavbě bytových domů. Dům čp. 2245 s jednotkou je napojen na inženýrské sítě: veřejný vodovodní řád, kanalizace, zemní plyn a elektrorozvod.

Dům má 8 nadzemních podlaží, je zcela podsklepený s plochou střechou.

Podle databáze znalce a internetové nabídky z března 2012 byly inzerovány v dané oblasti, jako oceňovaná nemovitost, tyto bytové jednotky.

**1.** Byt o velikosti 3+1 (74m<sup>2</sup>), Brno Líšeň, ul. Josefy Faimonové, 2. nadzemní podlaží, panelový dům: zateplený, nová okna, nový výtah, rozvody vody, stoupačky, domovní dveře, schránky, osobní vlastnictví,

byt: v původním stavu

**1 790 000 Kč**

**2.** Byt o velikosti 3+1 (79m<sup>2</sup>), Brno Líšeň, ul. Josefy Faimonové, 7. nadzemní podlaží, panelový dům: zateplený, nová okna, nový výtah, rozvody vody, stoupačky, domovní dveře, schránky, osobní vlastnictví,

byt: zděné jádro, nová kuchyňská linka, podlahy

**2 190 000 Kč**

3. Byt o velikosti 3+1 (71m<sup>2</sup>), Brno Líšeň, ul. Josefy Faimonové, 5. nadzemní podlaží,  
panelový dům: zateplený, nová okna, nový výtah, rozvody vody, stoupačky, domovní  
dveře, schránky, osobní vlastnictví,

byt: nové topení, obložená koupelna

**2 000 000 Kč**

4. Byt o velikosti 3+1 (72m<sup>2</sup>), Brno Líšeň, ul. Josefy Faimonové, 2. nadzemní podlaží,  
panelový dům: zateplený, nová okna, nový výtah, rozvody vody, stoupačky, domovní  
dveře, schránky, osobní vlastnictví,

byt: plovoucí podlahy

**1 920 000 Kč**

5. Byt o velikosti 3+1 (72m<sup>2</sup>), Brno Líšeň, ul. Josefy Faimonové, 5. nadzemní podlaží,  
panelový dům: zateplený, nová okna, nový výtah, rozvody vody, stoupačky, domovní  
dveře, schránky, osobní vlastnictví,

byt: koupelna, částečně kuchyň

**1 950 000 Kč**

Po provedení analýzy nemovitostí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a přihlédnutím k průměrnému technickému stavu bytového domu, odhaduji **cenu obvyklou** oceňované nemovitosti ve výši.

**2 100 000,- Kč**

### 3.4.5 Vývoj cen bytů v letech 2008 - 2012

Byty před rokem 2008 byly velmi nadhodnocené, avšak až postupem času se ukázalo jak moc. Jedním z ukazatelů jsou statistiky vývoje cen bytů v České republice monitorující český realitní trh od 1. 9. 2008. Není však jasné, kdy byl největší pokles a které byty ztrácely více na své hodnotě, zda ty větší nebo menší. (12)

#### **Byty 1+1**

Malé byty patří k nejžádanějším. Čím nižší cena, tím víc zájemců a tím větší poptávka. To platilo jak před recesí, tak i během ní. Cenová korekce bytů 1+1 byla ze začátku malá. Během jednoho roku v průběhu září 2008 – září 2009 došlo jen k malému poklesu cen (-5,25 %) což bylo nejméně ze všech kategorií. O rok později v období od září 2009 – září 2010 došlo k mnohem většímu poklesu (-18,48 %), což bylo nejvíce ze všech kategorií v daném roce. Propad byl natolik velký, že prodávající začali řešit otázku, jestli není lepší s prodejem počkat. V tomto období se také extrémně zvýšil počet nabízených bytů k pronájmu. V dalších letech se ovšem situace stabilizovala. V období září 2010 – září 2011 se pokles téměř zastavil (-1,68 %) a ještě menší byl o rok později v období září 2011 – září 2012 (-1 %). Byty 1+1 si svou krizí prošly nejvíce v období září 2009 – září 2010. Jinak z pohledu investora jde o nejjistější kategorii bytů v České republice. (12)

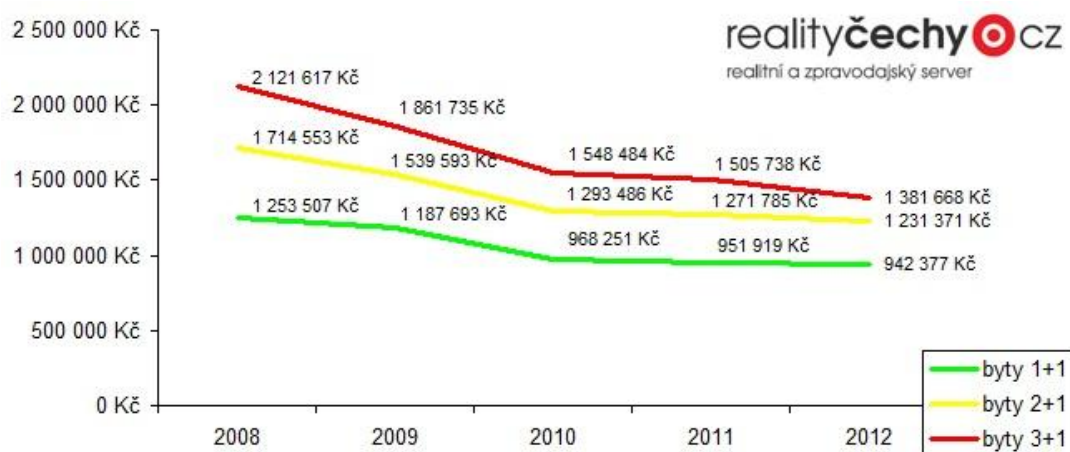
#### **Byty 2+1**

Vývoj křivky cen bytů 2+1 je téměř stejný s vývojem bytů v kategorii 1+1. První rok září 2008 – září 2009 byl již krizí poznamenán (-10,2 %), avšak větší propad byl až v období září 2009 – září 2010 (-15,99 %). Menší počet zájemců stlačil ceny dolů. V tomto období se ani banky nehrnuly do poskytování úvěrů na bydlení. Na byty 2+1 se s našetřenou finanční hotovostí dosahovalo mnohem hůře. U bytů 2+1 začaly častěji a citlivěji zasahovat banky, jelikož lidé na koupi bytu neměli dostatek financí. V období září 2010 – září 2011 byl pokles cen u bytů 2+1 (-3,17 %) a v období září 2011 – září 2012 byl pokles už pouze (-1,6 %). K poklesu sice ještě stále dochází, ale začínají se projevovat rozdíly poptávky v různých regionech. Můžeme najít i města, kde se pokles cen bytů zastavil. (12)

#### **Byty 3+1**

Byty 3+1 patří mezi nemovitosti, kterých se ekonomická recese dotkla nejvíce. Propad cen u této kategorie bytů totiž začal ihned a razantně. Jen za první rok v období od září 2008 – září 2009 došlo u bytů 3+1 k největšímu propadu cen ze všech kategorií (-12,25 %). V dalším období, tedy od září 2009 – září 2010 došlo k ještě většímu poklesu (-16,83 %). Zpomalení se

projevilo při změně chování u kupujících až v období září 2010 – září 2011. Kupující, kteří odložili v předchozích dvou letech pořízení vlastní nemovitosti, se začali vracet do realitních kanceláří a poptávat větší byty. Byty 3+1 poskytnou zázemí pro rodinu s dvěma dětmi, což u malých bytů jde jen stěží. Začala vyvstávat otázka, zdali není lepší jít hned do většího bytu, než kupovat byt menší a za nějaký čas ho prodávat a kupovat byt větší. V období září 2010 – září 2011 byl pokles cen bytů 3+1 nejnižší (- 2,76 %). Avšak poptávka nebyla tak silná, aby dokázala brzdit pokles cen dlouhodobě. V posledním období září 2011 – září 2012 měly byty 3+1 opět největší pokles cen ze všech kategorií (-8,24 %). (12)



Graf 1: Vývoj cen bytů v letech 2008 – 2012 (12)

1. rok	Česká republika	září 2008 - září 2009			
		1.9.2008	1.9.2009	rozdíl v Kč	v %
	byty 1+1	1 253 507 Kč	1 187 693 Kč	-65 814 Kč	-5,250%
	byty 2+1	1 714 553 Kč	1 539 593 Kč	-174 960 Kč	-10,204%
	byty 3+1	2 121 617 Kč	1 861 735 Kč	-259 882 Kč	-12,249%

Tabulka 3-2: Vývoj cen bytů v období září 2008 – 2009 (12)

2. rok	Česká republika	září 2009 - září 2010			
		1.9.2009	1.9.2010	rozdíl v Kč	v %
	byty 1+1	1 187 693 Kč	968 251 Kč	-219 442 Kč	-18,476%
	byty 2+1	1 539 593 Kč	1 293 486 Kč	-246 107 Kč	-15,985%
	byty 3+1	1 861 735 Kč	1 548 484 Kč	-313 251 Kč	-16,826%

Tabulka 3-3: Vývoj cen bytů v období září 2009 – 2010 (12)

3. rok	Česká republika	září 2010 - září 2011			
		1.9.2010	1.9.2011	rozdíl v Kč	v %
	byty 1+1	968 251 Kč	951 919 Kč	-16 332 Kč	-1,687%
	byty 2+1	1 293 486 Kč	1 271 785 Kč	-21 701 Kč	-1,678%
	byty 3+1	1 548 484 Kč	1 505 738 Kč	-42 746 Kč	-2,761%

Tabulka 3-4: Vývoj cen bytů v období září 2010 – 2011(12)

4. rok	Česká republika	září 2011 - září 2012			
		1.9.2011	1.9.2012	rozdíl v Kč	v %
	byty 1+1	951 919 Kč	942 377 Kč	-9 542 Kč	-1,002%
	byty 2+1	1 271 785 Kč	1 231 371 Kč	-40 414 Kč	-3,178%
	byty 3+1	1 505 738 Kč	1 381 668 Kč	-124 070 Kč	-8,240%

Tabulka 3-5: Vývoj cen bytů v období září 2011 – 2012 (12)

Z grafu a tabulek je patrné, že v posledních dvou období se situace celkem stabilizovala kromě bytů 3+1.

V dalších rocích lze očekávat nadále poměrně stabilní ceny nemovitostí. Pokud banky budou stále poskytovat úvěry na bydlení, mohlo by dojít k pozvolnému růstu cen u nemovitostí, které budou udržované v dobrých lokalitách. (12)

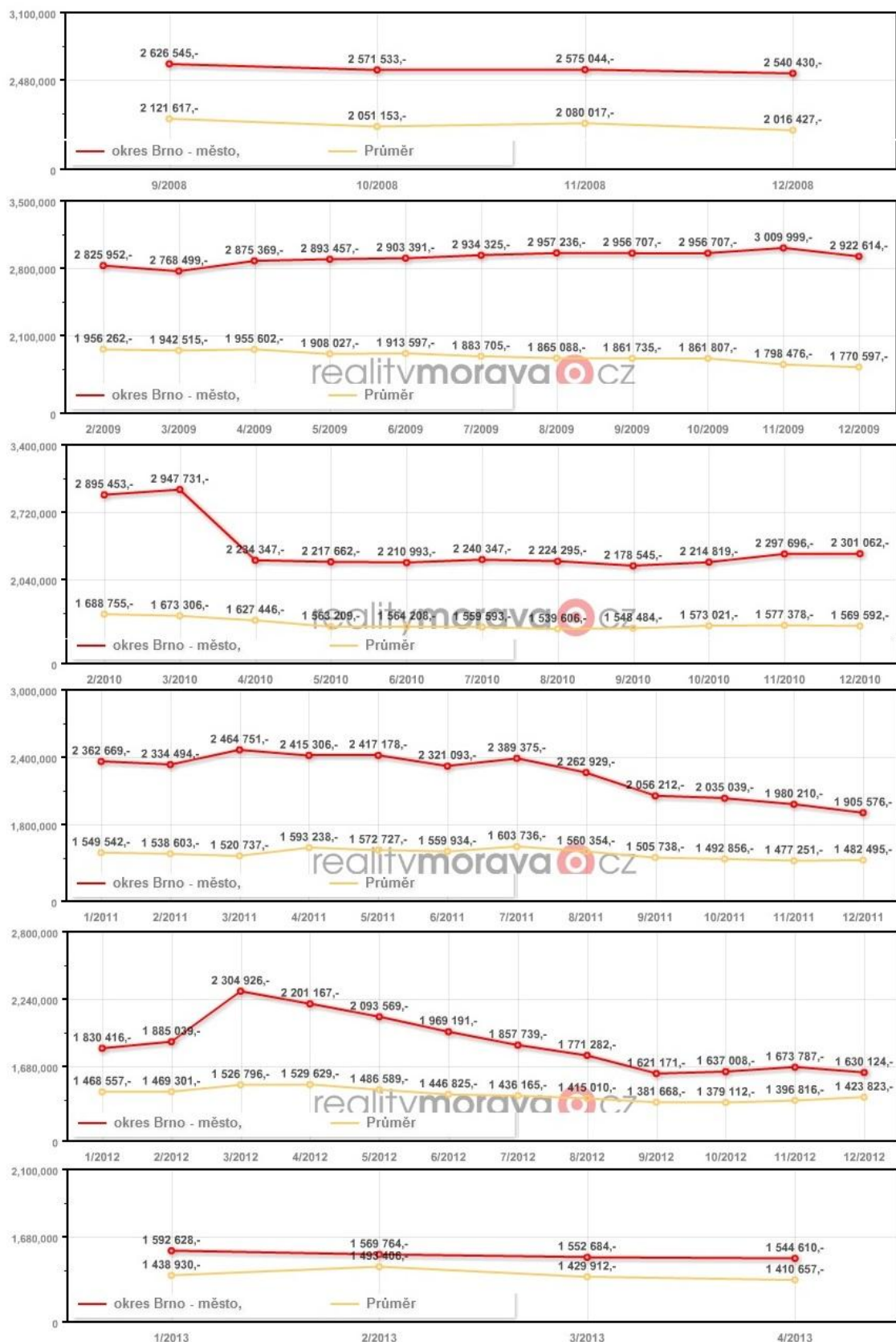
rok	byty 1+1			byty 2+1			byty 3+1		
	cena za byt (Kč)	kumulat. rozdíl cen (Kč)	celkový pokles cen v %	cena za byt (Kč)	kumulat. rozdíl cen (Kč)	celkový pokles cen v %	cena za byt (Kč)	kumulat. rozdíl cen (Kč)	celkový pokles cen v %
<b>2008</b>	1 253 507			1 714 553			2 121 617		
<b>2009</b>	1 187 693	-65 814	-5,25%	1 539 593	-174 960	-10,20%	1 861 735	-259 882	-12,25%
<b>2010</b>	968 251	-285 256	-22,76%	1 293 486	-421 067	-24,56%	1 548 484	-573 133	-27,01%
<b>2011</b>	951 919	-301 588	-24,06%	1 271 785	-442 768	-25,82%	1 505 738	-615 879	-29,03%
<b>2012</b>	942 377	-311 130	-24,82%	1 231 371	-483 182	-28,18%	1 381 668	-739 949	-34,88%

Tabulka 3-6: Shrnující tabulka pro vývoj cen bytů v období září 2008 – září 2012 (zdroj: autor)

Shrnující tabulka ukazuje, o kolik se během sledovaného období propadly ceny bytů. Je patrné, že pokles se během sledovaných období stále zvětšoval. V roce 2012 oproti roku 2008 se ceny u bytů 3+1 spadly o necelých 35%.

Podle internetového serveru realitomorava.cz je průměrná cena bytu 3+1 v ČR 1 810 591 Kč. V okrese Brno – město je to 1 533 773 Kč a nejdražší byty jsou na Praze 2 a jejich průměrná cena činí 7 841 320 Kč.

### 3.4.6 Vývoj průměrných cen bytů 3+1 v okrese Brno – město



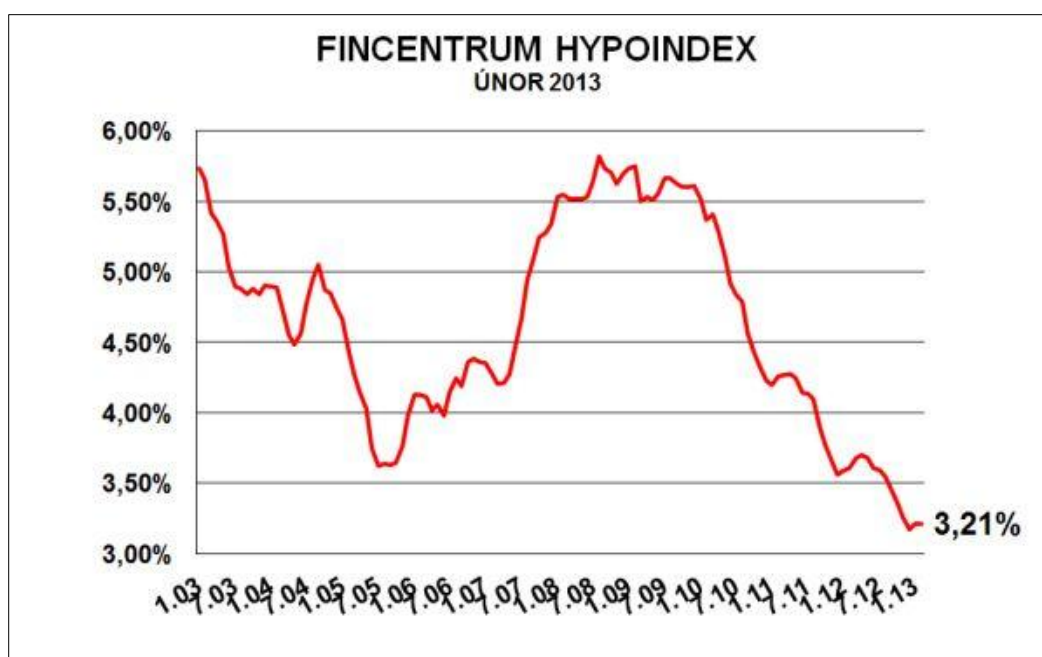
Graf 2: Vývoj průměrných cen bytů 3+1 v okrese Brno – město v období 2008 – 2013

(12)

Grafy ukazují vývoj průměrných cen u bytů 3+1 od září roku 2008 až do dubna roku 2013. V roce 2008 se průměrné ceny bytu 3+1 pohybovaly kolem 2,5 mil. V roce 2009 ceny bytu vzrostly na 2,8 mil. V roce 2010 je viditelný skok mezi březnem a dubnem a ceny spadly o 700 tisíc z 2,9 mil. na 2,2 mil. a tyto ceny se udržely až do konce roku. Rok 2011 byl ve stejném trendu a na konci roku ceny ještě poklesly až na 1,9 mil. Největší pokles cen však byl v roce 2012, kde z počátku roku se ceny nepatrně zvýšily, avšak zlom nastal v březnu. Ceny začaly klesat a v září klesly až na 1,6 mil., kde se udržely až do konce roku. Nyní v roce 2013 je z grafu patrné, že ceny stále klesají a v dubnu průměrná cena bytu 3+1 je 1,5 mil.

Je tedy vidět, že nejlepší doba pro koupi bytu byla v roce 2012. Mladý pár, který mi poskytl materiály pro výpočet a propočtení hypotéky, tedy zdá se koupil byt v jednom z nejlepších období, které zatím pro koupi bytu nastaly.

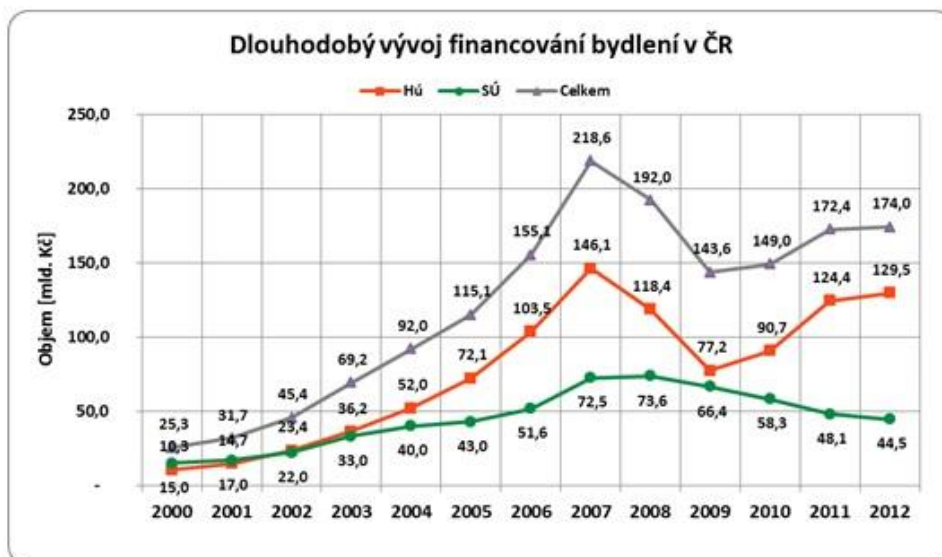
### 3.4.7 Vývoj hypotečních úroků



Graf 3: Úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech leden 2003 – leden 2013 (13)

Z grafu je patrné, že od roku 2009 úrokové sazby začaly klesat. Je to dáno krizí, která pořád zůstává a tlačí úrokové sazby stále níž a níž.

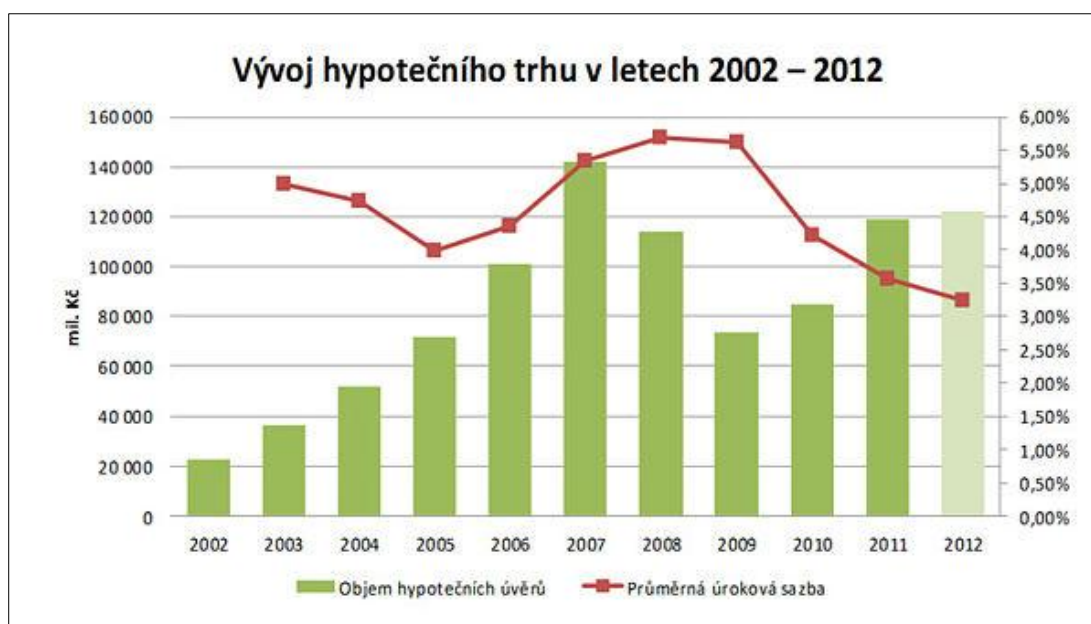
### 3.4.8 Vývoj financování bydlení



Graf 4: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (13)

Z grafu je možné vyčíst, že od roku 2000 do roku 2003 bylo financování bydlení pomocí hypotečního úvěru a ze stavebního spoření na stejné úrovni. V roce 2004 se pomocí hypotečních úvěrů začalo financovat bydlení více a rostalo to stále. Rok 2009 je rokem recese jak je vidět i z grafu. Financování pomocí stavebního spoření se stále snižuje, může za to nejspíše snížení státního příspěvku. (15)

### 3.4.9 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012



Graf 5: Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012 (13)

Tento graf ukazuje, jak se vyvíjel hypoteční trh v návaznosti s úrokovou mírou. Nejlepším rokem byl rok 2007, kdy byl poskytnut největší objem hypotečních úvěrů i v případě, kdy úroková míra vzrůstala. V období mezi rokem 2009 a 2010 je vidět pokles úrokových sazeb a v roce 2010 opětovný pomalý růst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

## 4 ANALÝZA KONKRÉTNÍHO BYTU NA TRHU

### 4.1 VÝBĚR A POPIS NEMOVITOSTI

Pro svůj praktický příklad jsem si vybrala mladý manželský pár, který si v roce 2012 pořídil byt 3+1 v Brně v Líšni.

#### 4.1.1 Popis bytu

Byt se nachází na ulici Josefy Faimonové ve čtvrtém poschodí panelového domu v městské části Brno - Líšeň. Dům je z roku 1985. Jde o osobní vlastnictví bytu v domě s novým výtahem, bezbariérovým přístupem a po kompletní revitalizaci.

#### 4.1.2 Cena a výše akontace, přehled

Výše bytu byla stanovena na 1 780 000 Kč.

Klienti složili do advokátní úschovny akontaci ve výši 267 000 Kč, což je 15 %.

Zbytek peněz, tedy 1 513 000 Kč, bude uhrazen pomocí hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěr si sjednali v Hypoteční bance.

Sjednaný úvěr je na 30 let s dobou fixace 5 let a úroková sazba je ve výši 3,29 %.

Měsíční splátka tedy činí 6 618 Kč

#### Přehledná tabulka

Cena bytu	1 780 000 Kč
Výše hypotéky	1 513 000 Kč
Výše akontace (15 %)	267 000 Kč
Úroková sazba	3,29 %
Periodicita splácení	měsíčně
Anuita	6 618 Kč
Doba fixace	5 let

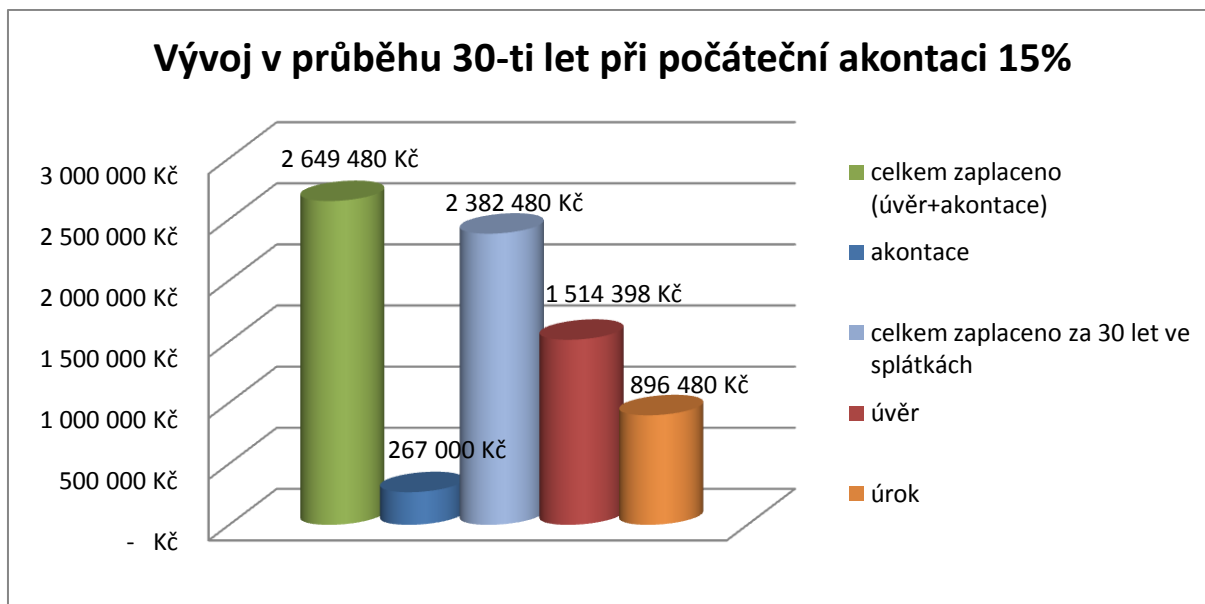
### 4.1.3 Splátkový kalendář na 30 let s 15-ti procentní akontací

Splátkový kalendář je udělaný na každý rok. Fixace je na 5 let, ale pro ukázkou a výpočet, je úroková míra po celých 30 let stejná.

cena nemovitosti	1 780 000 Kč
cena úvěru	1 513 000 Kč
akontace 15%	267 000 Kč
Měsíční splátka	6 618 Kč
Úroková míra	3,29 %

rok	splátky za rok	Kumulativní součet	úrok	úmor	úvěr
1	79 416 Kč	79 416 Kč	49 327 Kč	30 089 Kč	1 482 911 Kč
2	79 416 Kč	158 832 Kč	48 322 Kč	31 093 Kč	1 451 818 Kč
3	79 416 Kč	238 248 Kč	47 283 Kč	32 132 Kč	1 419 686 Kč
4	79 416 Kč	317 664 Kč	46 210 Kč	33 205 Kč	1 386 481 Kč
5	79 416 Kč	397 080 Kč	45 101 Kč	34 314 Kč	1 352 166 Kč
6	79 416 Kč	476 496 Kč	43 955 Kč	35 460 Kč	1 316 706 Kč
7	79 416 Kč	555 912 Kč	42 770 Kč	36 645 Kč	1 280 061 Kč
8	79 416 Kč	635 328 Kč	41 546 Kč	37 869 Kč	1 242 192 Kč
9	79 416 Kč	714 744 Kč	40 282 Kč	39 134 Kč	1 203 059 Kč
10	79 416 Kč	794 160 Kč	38 974 Kč	40 441 Kč	1 162 618 Kč
11	79 416 Kč	873 576 Kč	37 624 Kč	41 792 Kč	1 120 826 Kč
12	79 416 Kč	952 992 Kč	36 228 Kč	43 187 Kč	1 077 639 Kč
13	79 416 Kč	1 032 408 Kč	34 785 Kč	44 630 Kč	1 033 009 Kč
14	79 416 Kč	1 111 824 Kč	33 295 Kč	46 121 Kč	986 888 Kč
15	79 416 Kč	1 191 240 Kč	31 754 Kč	47 661 Kč	939 227 Kč
16	79 416 Kč	1 270 656 Kč	30 162 Kč	49 253 Kč	889 975 Kč
17	79 416 Kč	1 350 072 Kč	28 517 Kč	50 898 Kč	839 077 Kč
18	79 416 Kč	1 429 488 Kč	26 817 Kč	52 598 Kč	786 479 Kč
19	79 416 Kč	1 508 904 Kč	25 060 Kč	54 355 Kč	732 124 Kč
20	79 416 Kč	1 588 320 Kč	23 245 Kč	56 170 Kč	675 954 Kč
21	79 416 Kč	1 667 736 Kč	21 369 Kč	58 046 Kč	617 907 Kč
22	79 416 Kč	1 747 152 Kč	19 430 Kč	59 985 Kč	557 922 Kč
23	79 416 Kč	1 826 568 Kč	17 426 Kč	61 989 Kč	495 933 Kč
24	79 416 Kč	1 905 984 Kč	15 356 Kč	64 059 Kč	431 874 Kč
25	79 416 Kč	1 985 400 Kč	13 216 Kč	66 199 Kč	365 675 Kč
26	79 416 Kč	2 064 816 Kč	11 005 Kč	68 410 Kč	297 265 Kč
27	79 416 Kč	2 144 232 Kč	8 720 Kč	70 695 Kč	226 570 Kč
28	79 416 Kč	2 223 648 Kč	6 359 Kč	73 056 Kč	153 514 Kč
29	79 416 Kč	2 303 064 Kč	3 919 Kč	75 496 Kč	79 416 Kč
30	79 416 Kč	2 382 480 Kč	1 397 Kč	79 416 Kč	0 Kč

Tabulka 4-1: Splátkový kalendář za 30 let s 15-ti procentní akontací (zdroj: autor)



*Graf 6: Vývoj během 30-ti let s 15-ti procentní akontací (zdroj: autor)*

Rekapitulace:

<b>Celkem zapláceno</b>	<b>2 649 480 Kč</b>
Zapláceno ve splátkách	2 382 480 Kč
Akontace	267 000 Kč
Úroky	896 480 Kč

#### 4.1.4 Splátkový kalendář na 30 let s 20-ti procentní akontací

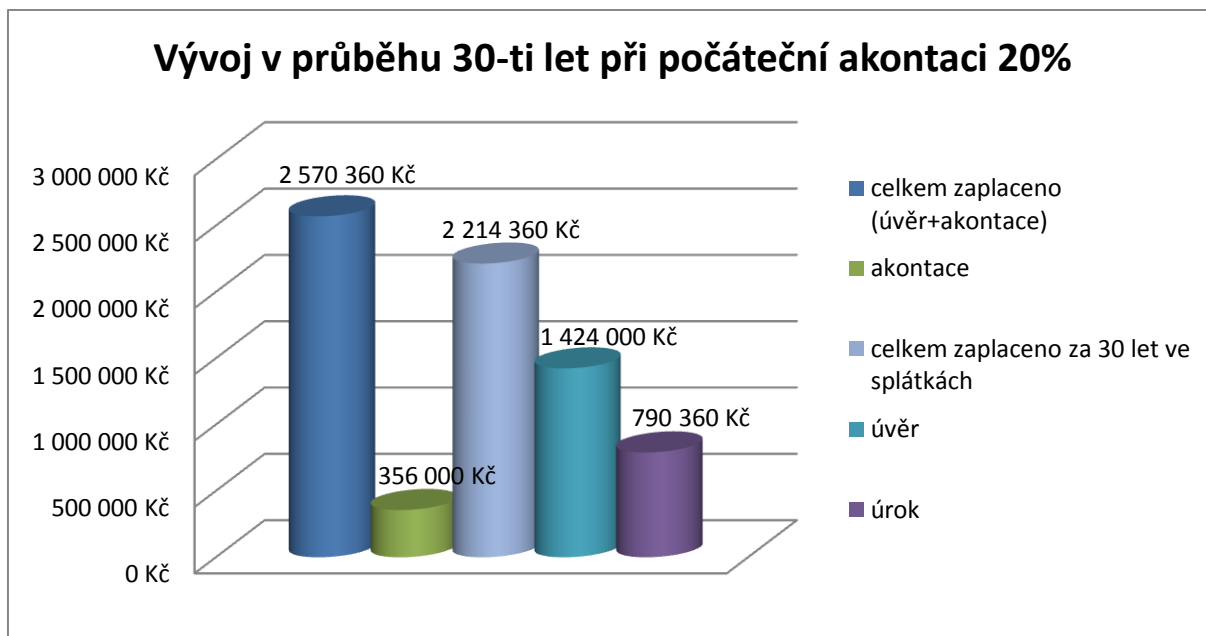
Splátkový kalendář je udělaný za každý rok. Fixace je na 5 let, ale pro ukázkou a výpočet je úroková míra po celých 30 let stejná.

cena nemovitosti	1 780 000 Kč
cena úvěru	1 424 000 Kč
akontace 20%	356 000 Kč
Měsíční splátka	6 151 Kč
Úroková míra	3,19 %

Úroková míra je zvolena jako průměr ze tří nejvýhodnějších úrokových mír, které banky nabízejí na trhu. V případě hypotečního úvěru s dvaceti procentní akontací jsou to banky Raiffeisenbank, mBank a Komerční banka.

rok	splátky za rok	Kumulativní součet	úrok	úmor	úvěr
1	73 812 Kč	73 812 Kč	45 007 Kč	28 800 Kč	1 395 200 Kč
2	73 812 Kč	147 624 Kč	44 075 Kč	29 732 Kč	1 365 469 Kč
3	73 812 Kč	221 436 Kč	43 112 Kč	30 694 Kč	1 334 774 Kč
4	73 812 Kč	295 248 Kč	42 119 Kč	31 688 Kč	1 303 087 Kč
5	73 812 Kč	369 060 Kč	41 093 Kč	32 714 Kč	1 270 373 Kč
6	73 812 Kč	442 872 Kč	40 034 Kč	33 773 Kč	1 236 600 Kč
7	73 812 Kč	516 684 Kč	38 941 Kč	34 866 Kč	1 201 735 Kč
8	73 812 Kč	590 496 Kč	37 812 Kč	35 994 Kč	1 165 740 Kč
9	73 812 Kč	664 308 Kč	36 647 Kč	37 160 Kč	1 128 581 Kč
10	73 812 Kč	738 120 Kč	35 444 Kč	38 362 Kč	1 090 218 Kč
11	73 812 Kč	811 932 Kč	34 202 Kč	39 604 Kč	1 050 614 Kč
12	73 812 Kč	885 744 Kč	32 920 Kč	40 886 Kč	1 009 728 Kč
13	73 812 Kč	959 556 Kč	31 597 Kč	42 210 Kč	967 518 Kč
14	73 812 Kč	1 033 368 Kč	30 230 Kč	43 576 Kč	923 942 Kč
15	73 812 Kč	1 107 180 Kč	28 820 Kč	44 987 Kč	878 955 Kč
16	73 812 Kč	1 180 992 Kč	27 364 Kč	46 443 Kč	832 512 Kč
17	73 812 Kč	1 254 804 Kč	25 860 Kč	47 946 Kč	784 566 Kč
18	73 812 Kč	1 328 616 Kč	24 308 Kč	49 498 Kč	735 067 Kč
19	73 812 Kč	1 402 428 Kč	22 706 Kč	51 101 Kč	683 966 Kč
20	73 812 Kč	1 476 240 Kč	21 052 Kč	52 755 Kč	631 212 Kč
21	73 812 Kč	1 550 052 Kč	19 344 Kč	54 463 Kč	576 749 Kč
22	73 812 Kč	1 623 864 Kč	17 581 Kč	56 226 Kč	520 523 Kč
23	73 812 Kč	1 697 676 Kč	15 761 Kč	58 046 Kč	462 478 Kč
24	73 812 Kč	1 771 488 Kč	13 882 Kč	59 925 Kč	402 553 Kč
25	73 812 Kč	1 845 300 Kč	11 942 Kč	61 864 Kč	340 689 Kč
26	73 812 Kč	1 919 112 Kč	9 940 Kč	63 867 Kč	276 822 Kč
27	73 812 Kč	1 992 924 Kč	7 872 Kč	65 934 Kč	210 888 Kč
28	73 812 Kč	2 066 736 Kč	5 738 Kč	68 069 Kč	142 819 Kč
29	73 812 Kč	2 140 548 Kč	3 534 Kč	70 272 Kč	72 547 Kč
30	73 812 Kč	2 214 360 Kč	1 260 Kč	72 547 Kč	0 Kč

Tabulka 4-2: Splátkový kalendář za 30 let s 20-ti procentní akontací (zdroj: autor)



*Graf 7: Vývoj během 30-ti let s 20-ti procentní akontací (zdroj: autor)*

Rekapitulace:

<b>Celkem zapláceno</b>	<b>2 570 360 Kč</b>
Zapláceno ve splátkách	2 214 360 Kč
Akontace	356 000 Kč
Úroky	790 360 Kč

#### 4.1.5 Splátkový kalendář na 30 let s 30-ti procentní akontací

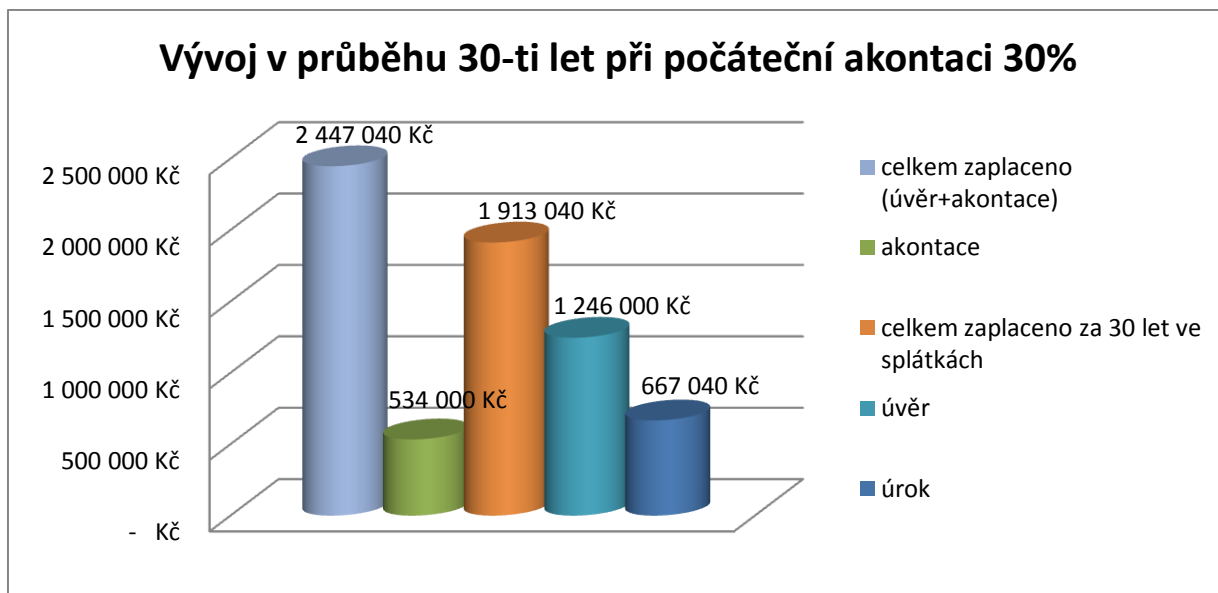
Splátkový kalendář je udělaný za každý rok. Fixace je na 5 let, ale pro ukázkou a výpočet je úroková míra po celých 30 let stejná.

cena nemovitosti	1 780 000 Kč
cena úvěru	1 246 000 Kč
akontace 30%	534 000 Kč
Měsíční splátka	5 314 Kč
Úroková míra	3,09 %

Úroková míra je zvolena jako průměr ze tří nejvýhodnějších úrokových mír, které banky nabízejí na trhu. V případě hypotečního úvěru s dvaceti procentní akontací jsou to banky Raiffeisenbank, mBank a Wüstenrot.

rok	splátky za rok	Kumulativní součet	úrok	úmor	úvěr
1	63 768 Kč	63 768 Kč	38 140 Kč	25 626 Kč	1 220 374 Kč
2	63 768 Kč	127 536 Kč	37 337 Kč	26 429 Kč	1 193 945 Kč
3	63 768 Kč	191 304 Kč	36 509 Kč	27 257 Kč	1 166 688 Kč
4	63 768 Kč	255 072 Kč	35 655 Kč	28 112 Kč	1 138 576 Kč
5	63 768 Kč	318 840 Kč	34 774 Kč	28 993 Kč	1 109 584 Kč
6	63 768 Kč	382 608 Kč	33 865 Kč	29 901 Kč	1 079 682 Kč
7	63 768 Kč	446 376 Kč	32 928 Kč	30 838 Kč	1 048 844 Kč
8	63 768 Kč	510 144 Kč	31 961 Kč	31 805 Kč	1 017 039 Kč
9	63 768 Kč	573 912 Kč	30 965 Kč	32 802 Kč	984 237 Kč
10	63 768 Kč	637 680 Kč	29 936 Kč	33 830 Kč	950 407 Kč
11	63 768 Kč	701 448 Kč	28 876 Kč	34 890 Kč	915 517 Kč
12	63 768 Kč	765 216 Kč	27 783 Kč	35 984 Kč	879 534 Kč
13	63 768 Kč	828 984 Kč	26 655 Kč	37 111 Kč	842 422 Kč
14	63 768 Kč	892 752 Kč	25 492 Kč	38 275 Kč	804 148 Kč
15	63 768 Kč	956 520 Kč	24 292 Kč	39 474 Kč	764 674 Kč
16	63 768 Kč	1 020 288 Kč	23 055 Kč	40 711 Kč	723 963 Kč
17	63 768 Kč	1 084 056 Kč	21 779 Kč	41 987 Kč	681 975 Kč
18	63 768 Kč	1 147 824 Kč	20 463 Kč	43 303 Kč	638 672 Kč
19	63 768 Kč	1 211 592 Kč	19 106 Kč	44 660 Kč	594 012 Kč
20	63 768 Kč	1 275 360 Kč	17 706 Kč	46 060 Kč	547 952 Kč
21	63 768 Kč	1 339 128 Kč	16 263 Kč	47 504 Kč	500 448 Kč
22	63 768 Kč	1 402 896 Kč	14 774 Kč	48 992 Kč	451 456 Kč
23	63 768 Kč	1 466 664 Kč	13 238 Kč	50 528 Kč	400 928 Kč
24	63 768 Kč	1 530 432 Kč	11 655 Kč	52 112 Kč	348 816 Kč
25	63 768 Kč	1 594 200 Kč	10 022 Kč	53 745 Kč	295 072 Kč
26	63 768 Kč	1 657 968 Kč	8 337 Kč	55 429 Kč	239 642 Kč
27	63 768 Kč	1 721 736 Kč	6 600 Kč	57 166 Kč	182 476 Kč
28	63 768 Kč	1 785 504 Kč	4 808 Kč	58 958 Kč	123 518 Kč
29	63 768 Kč	1 849 272 Kč	2 960 Kč	60 806 Kč	62 712 Kč
30	63 768 Kč	1 913 040 Kč	1 055 Kč	62 712 Kč	0 Kč

Tabulka 4-3: Splátkový kalendář za 30 let s 30-ti procentní akontací (zdroj: autor)



*Graf 8: Vývoj během 30-ti let s 30-ti procentní akontací (zdroj: autor)*

Rekapitulace:

<b>Celkem zapláceno</b>	<b>2 447 040 Kč</b>
Zapláceno ve splátkách	1 913 040 Kč
Akontace	534 000 Kč
Úroky	667 040 Kč

#### 4.1.6 Splátkový kalendář na 30 let s 50-ti procentní akontací

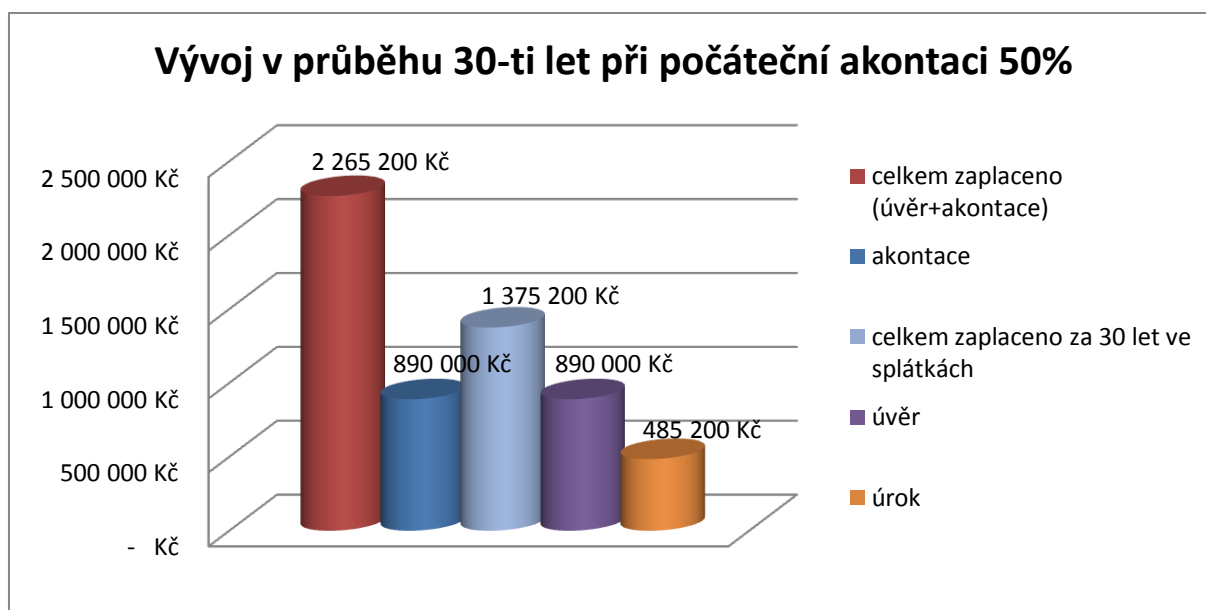
Splátkový kalendář je udělaný za každý rok. Fixace je na 5 let, ale pro ukázkou a výpočet je úroková míra po celých 30 let stejná.

cena nemovitosti	1 780 000 Kč
cena úvěru	890 000 Kč
akontace 50%	890 000 Kč
Měsíční splátka	3 820 Kč
Úroková míra	3,14 %

Úroková míra je zvolena jako průměr ze tří nejvýhodnějších úrokových mír, které banky nabízejí na trhu. V případě hypotečního úvěru s dvaceti procentní akontací jsou to banky Raiffeisenbank, mBank a Wüstenrot. Úroková míra je u 50-ti procentní akontace vyšší, jelikož pro banky není tak atraktivní. Klienti zaplatí méně, protože si méně půjčují, tudíž je zde vyšší úroková míra.

rok	splátky za rok	Kumulativní součet	úrok	úmor	úvěr
1	45 840 Kč	45 840 Kč	27 686 Kč	18 151 Kč	871 849 Kč
2	45 840 Kč	91 680 Kč	27 108 Kč	18 730 Kč	853 119 Kč
3	45 840 Kč	137 520 Kč	26 511 Kč	19 326 Kč	833 793 Kč
4	45 840 Kč	183 360 Kč	25 896 Kč	19 942 Kč	813 851 Kč
5	45 840 Kč	229 200 Kč	25 260 Kč	20 577 Kč	793 273 Kč
6	45 840 Kč	275 040 Kč	24 605 Kč	21 233 Kč	772 040 Kč
7	45 840 Kč	320 880 Kč	23 929 Kč	21 909 Kč	750 131 Kč
8	45 840 Kč	366 720 Kč	23 231 Kč	22 607 Kč	727 524 Kč
9	45 840 Kč	412 560 Kč	22 510 Kč	23 327 Kč	704 197 Kč
10	45 840 Kč	458 400 Kč	21 767 Kč	24 070 Kč	680 127 Kč
11	45 840 Kč	504 240 Kč	21 001 Kč	24 837 Kč	655 289 Kč
12	45 840 Kč	550 080 Kč	20 209 Kč	25 628 Kč	629 661 Kč
13	45 840 Kč	595 920 Kč	19 393 Kč	26 445 Kč	603 216 Kč
14	45 840 Kč	641 760 Kč	18 551 Kč	27 287 Kč	575 929 Kč
15	45 840 Kč	687 600 Kč	17 681 Kč	28 156 Kč	547 773 Kč
16	45 840 Kč	733 440 Kč	16 784 Kč	29 053 Kč	518 719 Kč
17	45 840 Kč	779 280 Kč	15 859 Kč	29 979 Kč	488 740 Kč
18	45 840 Kč	825 120 Kč	14 904 Kč	30 934 Kč	457 806 Kč
19	45 840 Kč	870 960 Kč	13 918 Kč	31 919 Kč	425 887 Kč
20	45 840 Kč	916 800 Kč	12 902 Kč	32 936 Kč	392 951 Kč
21	45 840 Kč	962 640 Kč	11 852 Kč	33 985 Kč	358 965 Kč
22	45 840 Kč	1 008 480 Kč	10 770 Kč	35 068 Kč	323 897 Kč
23	45 840 Kč	1 054 320 Kč	9 653 Kč	36 185 Kč	287 712 Kč
24	45 840 Kč	1 100 160 Kč	8 500 Kč	37 338 Kč	250 374 Kč
25	45 840 Kč	1 146 000 Kč	7 310 Kč	38 527 Kč	211 847 Kč
26	45 840 Kč	1 191 840 Kč	6 083 Kč	39 755 Kč	172 093 Kč
27	45 840 Kč	1 237 680 Kč	4 817 Kč	41 021 Kč	131 071 Kč
28	45 840 Kč	1 283 520 Kč	3 510 Kč	42 328 Kč	88 744 Kč
29	45 840 Kč	1 329 360 Kč	2 162 Kč	43 676 Kč	45 068 Kč
30	45 840 Kč	1 375 200 Kč	770 Kč	45 068 Kč	0 Kč

Tabulka 4-4: Splátkový kalendář za 30 let s 50-ti procentní akontací (zdroj: autor)



Graf 9: Vývoj během 30-ti let s 50-ti procentní akontací (zdroj: autor)

#### Rekapitulace:

<b>Celkem zapláceno</b>	<b>2 265 200 Kč</b>
Zapláceno ve splátkách	1 375 200 Kč
Akontace	890 000 Kč
Úroky	485 200 Kč

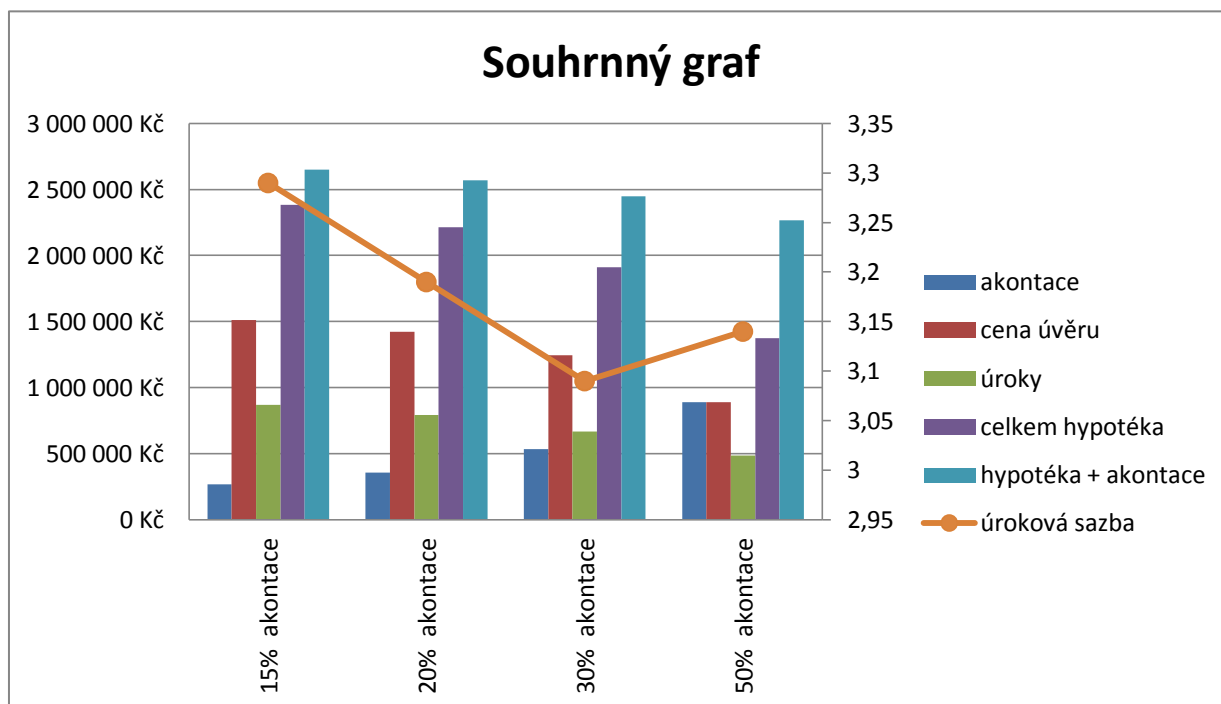
#### 4.1.7 Shrnutí a přehled úvěrů

cena nemovitosti	akontace		cena úvěru	úroková sazba	měsíční splátka	úroky	celkem hypotéka	hypotéka + akontace
	15%	20%						
1 780 000 Kč	15%	267 000 Kč	1 513 000 Kč	3,29	6 618 Kč	869 480 Kč	2 382 480 Kč	2 649 480 Kč
	20%	356 000 Kč	1 424 000 Kč	3,19	6 151 Kč	790 360 Kč	2 214 360 Kč	2 570 360 Kč
	30%	534 000 Kč	1 246 000 Kč	3,09	5 314 Kč	667 040 Kč	1 913 040 Kč	2 447 040 Kč
	50%	890 000 Kč	890 000 Kč	3,14	3 820 Kč	485 200 Kč	1 375 200 Kč	2 265 200 Kč

Tabulka 4-5: Přehledná tabulka pro úvěr s různými akontacemi (zdroj: autor)

Přehledná tabulka shrnuje celkovou cenu bytu při různých výších akontací. Je patrné, že při největší akontaci klient zaplatí nejméně, avšak úroková míra nejnižší není. Je však nutné brát v úvahu dobu fixace. Splátkový kalendář je vypočítán na celých třicet let. V praxi však výše úrokové míry nebude po celých třicet let stejná, ale bude se měnit v období fixace. Také musíme brát v úvahu, že v době fixace pokud máme volné peněžní prostředky, tak je můžeme vložit. V takovém případě, se výše splátek přepočítá a splátky se sníží nebo se může

zkrátit celková doba splácení. V úvahu také musíme brát výši úrokové míry. Každá banka, poskytující hypoteční úvěr, výši úrokové míry vyřizuje s klientem individuálně.



Graf 10: Souhrnný graf (zdroj: autor)

Souhrnný graf ukazuje, jaký vliv má počáteční akontace na celkovou cenu konkrétního bytu. Ve všech případech je cena bytu stejná, tedy 1 780 000 Kč. Z grafu je patrné, že při nejnižší počáteční akontaci zaplatíme celkově za hypoteční úvěr nejvíce. Čím se akontace zvyšuje, tím se snižuje celkově zaplacená částka za úvěr. Avšak pokud klient chce dát na počátku co největší akontaci, jak je vidět na grafu, z těchto variant je nejlepší dát počáteční akontaci ve výši třiceti procent, jelikož i úroková míra u této varianty je nejnižší.

U hypotečního úvěru má počáteční akontace určitě vliv na celkovou cenu nemovitosti. Avšak čím vyšší akontace bude, tím nižší výhody jako klienti budeme mít. Jelikož nebudeme pro banku tak atraktivní jako klienti s nižší počáteční akontací, kteří celkově za hypoteční úvěr a tedy bance zaplatí více. Dalším důležitým ukazatelem je úroková míra, na kterou má počáteční akontace také vliv. Tím je ovlivněn výpočet pro výši splátek hypotečního úvěru a tedy i celková výše hypotečního úvěru.

## 5 ZÁVĚR

Tématem diplomové práce bylo Analýza vlivu výše akontace u hypotečního úvěru na cenu nemovitosti. Hlavním úkolem bylo posoudit jaký vliv má počáteční akontace na celkovou cenu nemovitosti.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. Na teoretickou část a praktickou část. V teoretické části diplomové práce jsem popsala co je hypoteční úvěr, jaké jsou podmínky pro jeho získání, základní pojmy, které se k hypotečnímu úvěru vztahují, jaké instituce hypoteční úvěr poskytují a jaké jsou potřebné doklady při vyřizování k získání hypotečního úvěru. Dále je zde popsáno jaké jsou druhy hypoték, možnosti splácení a čerpání hypotečních úvěrů. V další kapitole je popsáno oceňování. Jaké jsou druhy cen a metody oceňování.

V praktické části své diplomové práce jsem popsala, jak se vyvíjel trh s byty v letech 2008 - 2012. Jak se vyvíjely hypoteční úroky, jak se vyvíjelo financování bydlení a také, jak se vyvíjel hypoteční trh. Ocenila jsem vybraný byt podle vyhlášky a v druhém případě porovнала s byty nacházejícími se ve stejné lokalitě o podobné velikosti a druhu stavby. Obvyklá cena bytu mi vyšla 2 100 000 Kč. Mladý manželský pár tedy vybraný byt koupil dobře. Pomocí poskytnutých podkladů jsem vymodelovala, jak by vypadal splátkový kalendář skutečné hypotéky na třicet let. Pro porovnání jsem dále namodelovala situace, jak by vypadalo splácení při dvaceti procentní akontaci, třiceti procentní akontaci a při padesáti procentní akontaci u konkrétního bytu. Zjistila jsem úrokové sazby při daných výších akontací a sestavila jsem splátkové kalendáře tak, aby bylo patrné, kolik se zaplatí celkem. A kolik z celkové částky se zaplatí na úrocích. Dalším údajem je, o kolik se hypotéka přeplatí oproti počáteční půjčce od banky.

Výstupem a závěrem této diplomové práce bylo zjistit, jaký vliv má na celkovou cenu bytu výše počáteční akontace. Počáteční akontace má na celkovou cenu bytu vliv značný, jelikož výše počáteční akontace ovlivňuje výši úrokové míry, ze které se vypočítávají splátky úvěru. Proto je dobré při vyřizování hypotečního úvěru zajít do co nejvíce institucí, které hypoteční úvěry nabízejí a poté si zvolit tu, která nabízí úrokovou míru co nejnižší.

## 6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

(1) Co je hypoteční úvěr?. [Http://www.finance.cz/](http://www.finance.cz/) [online]. 2012. vyd. Finance media a.s., 2012 [cit. 2013-01-15]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/>

(2) Hypoteční úvěr: Podmínky pro hypoteční úvěr. [Ok-hypoteky.cz](http://www.ok-hypoteky.cz) [online]. 2009 [cit. 2013-01-15]. Dostupné z: <http://www.ok-hypoteky.cz/hypotecni-uver/>

(3) Slovník pojmů - hypotéky. [Http://www.sfinance.cz/slovník-pojmu-hypoteky/t1226#AmH](http://www.sfinance.cz/slovník-pojmu-hypoteky/t1226#AmH) [online]. 2013 [cit. 2013-01-15]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz>

(4) O hypotékách: Jaké jsou typy hypoték. [Http://www.nahypoteky.cz/slovník-pojmu/Vinkulace/](http://www.nahypoteky.cz/slovník-pojmu/Vinkulace/) [online]. 2010 [cit. 2013-01-15]. Dostupné z: <http://www.nahypoteky.cz/o-hypotekach/jake-jsou-typy-hypotek/>

(5) Jak nejlépe čerpat hypotéku?. Dům a byt [online]. 2008 [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: [http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/jak-nejlepe-cerpat-hypoteku\\_20444.html](http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/jak-nejlepe-cerpat-hypoteku_20444.html)

(6) Čerpání hypotéky. Hypotéka: Informační stránky o bankovních i nebankovních hypotékách [online]. 2010 [cit. 2013-01-15]. Dostupné z: <http://hypoteka.open4you.cz/cerpani-hypoteky>

(7) SŮVOVÁ, H. – PAVELKA, F. – DEGEN, Z. – NĚMCOVÁ, L. – NÁLEVKOVÁ, L. *Specializované bankovníctví*. Praha: SERIFA, srpen 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

(8) Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. [Hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz) [online]. 2009 [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>

(9) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

(10) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

(11) Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

(12) Realitní zpravodaj. realitymorava.cz: realitní a zpravodajský server [online]. 2013 [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/715-exkluzivni-data-vyvoj-cen-bytu-v-letech-2008-2012>

(13) Hypotéky. Hypoindex.cz [online]. 2013 [cit. 2013-03-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/>

(14) Jak nejlépe čerpat hypotéku? Dům a byt [online]. 2008 [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: [http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/jak-nejlepe-cerpat-hypoteku\\_20444.html](http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/jak-nejlepe-cerpat-hypoteku_20444.html)

(15) Jak se bude vyvíjet trh financování bydlení v roce 2012?. GOLEM FINANCE [online]. 2012 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/430.jak-se-bude-vyvijet-trh-financovani-bydleni-v-roce-2012>

(16) Úvěrová kalkulačka. iDNES.cz: Finance [online]. 2008 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_uverova-kalkulacka.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_uverova-kalkulacka.php)

## 7 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
Sb.	Sbírka zákonů
FO	Fyzická osoba
PO	Právnícká osoba
CČ	Časová cena
C <sub>N</sub>	Cena zjištěná nákladovým způsobem
K <sub>p</sub>	Koeficient prodejnosti
C <sub>V</sub>	Výnosová hodnota
NPV	Čistá současná hodnota
CO resp. COB	Cena obecná, obvyklá
CN	Výchozí cena, cena nové stavby
č	Číslo
čp	Číslo popisné
STA	Společná televizní anténa
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená
I	Index cenového porovnání
IT	Index trhu
IP	Index polohy
IV	Index konstrukce a vybavení

## 8 SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 3-1: Systém cen v české republice podle cenového práva (stav k 1. 3. 2008) (9, str. 47) .....</i>	25
<i>Tabulka 3-2: Vývoj cen bytů v období září 2008 – 2009 (12) .....</i>	41
<i>Tabulka 3-3: Vývoj cen bytů v období září 2009 – 2010 (12) .....</i>	41
<i>Tabulka 3-4: Vývoj cen bytů v období září 2010 – 2011(12) .....</i>	42
<i>Tabulka 3-5: Vývoj cen bytů v období září 2011 – 2012 (12) .....</i>	42
<i>Tabulka 3-6: Shrnující tabulka pro vývoj cen bytů v období září 2008 – září 2012 (zdroj: autor) .....</i>	42
<i>Tabulka 4-1: Splátkový kalendář za 30 let s 15-ti procentní akontací (zdroj: autor) ..</i>	48
<i>Tabulka 4-2: Splátkový kalendář za 30 let s 20-ti procentní akontací (zdroj: autor) ..</i>	50
<i>Tabulka 4-3: Splátkový kalendář za 30 let s 30-ti procentní akontací (zdroj: autor) ..</i>	52
<i>Tabulka 4-4: Splátkový kalendář za 30 let s 50-ti procentní akontací (zdroj: autor) ..</i>	54
<i>Tabulka 4-5: Přehledná tabulka pro úvěr s různými akontacemi (zdroj: autor) .....</i>	55

## 9 SEZNAM ILUSTRACÍ

<i>Obrázek 2-1: Perioda splácení (7, str. 175)</i> .....	22
<i>Obrázek 3-1: Metody oceňování nemovitostí (8)</i> .....	24
<i>Obrázek 3-2: Metoda přímého porovnání (9, str. 56)</i> .....	29
<i>Obrázek 3-3: Metoda nepřímého porovnání (9, str. 57)</i> .....	29
<i>Obrázek 3-4: Ocenění výnosovým způsobem (9, str. 58)</i> .....	30
<i>Obrázek 3-5: Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti (9, str. 57)</i> .....	30

## 10 SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1: Vývoj cen bytů v letech 2008 – 2012 (12)</i> .....	41
<i>Graf 2: Vývoj průměrných cen bytů 3+1 v okrese Brno – město v období 2008 – 2013 (12)</i> .....	43
<i>Graf 3: Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rocích leden 2003 – leden 2013 (13)</i> .....	44
<i>Graf 4: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (13)</i> .....	45
<i>Graf 5: Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012 (13)</i> .....	45
<i>Graf 6: Vývoj během 30-ti let s 15-ti procentní akontací (zdroj: autor)</i> .....	49
<i>Graf 7: Vývoj během 30-ti let s 20-ti procentní akontací (zdroj: autor)</i> .....	51
<i>Graf 8: Vývoj během 30-ti let s 30-ti procentní akontací (zdroj: autor)</i> .....	53
<i>Graf 9: Vývoj během 30-ti let s 50-ti procentní akontací (zdroj: autor)</i> .....	55
<i>Graf 10: Souhrnný graf (zdroj: autor)</i> .....	56

## **11 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha A	Kupní smlouva
Příloha B	Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru
Příloha C	Splátkový kalendář – měsíční na 30 let, akontace 15%

Příloha A Kupní smlouva



- KUPNÍ SMLOUVA -

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

I. Jiří [redacted]

r. č.: [redacted]

trvale bytem v [redacted]

e-mail: [redacted]

číslo bankovního účtu: [redacted]

jako prodávající na straně jedné (dále jen "prodávající")

II. Manželé

Marek [redacted]

r. č.: [redacted]

trvale bytem v [redacted]

e-mail: [redacted]

a

Lenka [redacted] (rozená [redacted])

r. č.: [redacted]

trvale bytem ve [redacted]

e-mail: [redacted]

společně v rámci SJM jako kupující na straně druhé (dále jen "kupující")

(dále společně také jako "smluvní strany")

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

[redacted], advokáta

se sídlem [redacted]

IČ: [redacted]

zapsán v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. [redacted]

(dále jen "vedlejší účastník")

tuto kupní smlouvu:

**Článek I.**  
**Prohlášení prodávajícího**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
- jednotka č. 2245/19, způsob využití byt, zapsána na LV 10681, nacházející se v budově č. p. 2245, stojící na pozemku parc. č. 6031,
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 7465/229018 vzhledem k celku na společných částech budovy č. p. 2245, zapsané na LV 10273, stojící na pozemku parc. č. 6031,
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 7465/229018 vzhledem k celku na pozemku parc. č. 6031, o výměře 361 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV 10273,
- to vše nacházející se v obci Brno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro katastrální území Líšeň, část obce Líšeň (dále jen "Nemovitosti" nebo „předmětná nemovitost“).

**Článek II.**  
**Předmět smlouvy**

- 1) Prodávající touto smlouvou prodává Nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím kupujícím do společného jmění manželů, kteří Nemovitosti do společného jmění manželů kupují a přijímají.
- 2) Kupující se zavazují uhradit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu Nemovitostí, která činí částku ve výši **1.780.000,- Kč (slovy: jeden milion sedm set osmdesát tisíc korun českých)**, (dále jen "Kupní cena").
- 3) Kupující se zavazují zaplatit prodávajícímu Kupní cenu prostřednictvím advokátní úschovy vedlejšího účastníka, přičemž částku ve výši **267.000,- Kč (slovy: dvě stě šedesát sedm tisíc korun českých)** uhradí z vlastních zdrojů a částka ve výši **1.513.000,- Kč (slovy: milion pět set třináct tisíc korun českých)** bude uhrazena prostřednictvím úvěru čerpaného u Hypoteční banky, a.s., [redacted] (dále jen "Úvěrující banka").

**Článek III.**  
**Úschova Kupní ceny vedlejším účastníkem**

- 1) Za účelem dosažení maximální jistoty stran plnění závazků plynoucích z této smlouvy se kupující a prodávající dohodli, že zaplacení kupní ceny Nemovitostí bude provedeno prostřednictvím bankovního účtu advokátní úschovy vedlejšího účastníka, č. ú.: [redacted], vedený u Volksbank CZ, a. s. (dále jen "Účet advokátní úschovy"), který splňuje všechny náležitosti zvláštního depositního účtu, a kde bude Kupní cena složena samostatně.
- 2) Kupující se zavazují složit celou Kupní cenu na Účet advokátní úschovy pod VS [redacted] nejpozději do 2 měsíců od uzavření této smlouvy. Pokud tak neučiní, je

- vedlejší účastník povinen bez zbytečného odkladu vrátit případná částečná plnění zpět na bankovní účty, ze kterých byla zaslána.
- 3) Správa Kupní ceny vedlejším účastníkem počíná běžet okamžikem složení celé Kupní ceny na Účet advokátní úschovy. Vedlejší účastník se zavazuje informovat smluvní strany o složení celé Kupní ceny do advokátní úschovy na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nejpozději následující pracovní den. Vedlejší účastník vystaví na žádost kteréhokoliv z účastníků této smlouvy písemné potvrzení o složení Kupní ceny, nebo její části na Účet advokátní úschovy.
  - 4) Složením se rozumí připsání částky na Účet advokátní úschovy.
  - 5) Kupující a prodávající udělují vedlejším účastníkům následující pokyn pro nakládání se složenou Kupní cenou:
    - a. částku ve výši **1.726.600 - Kč (slovy: devět set sedmdesát tisíc korun českých)** uvolnit ve prospěch bankovního účtu prodávajícího, který je specifikován v záhlaví smlouvy, ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva, spolu s kupními smlouvami podán katastrálnímu úřadu,
    - b. částku ve výši **53.400,- Kč (slovy: padesát tři tisíc čtyři sta korun českých)**, představující předpokládanou výši daně z převodu Nemovitostí, ve prospěch bankovního účtu příslušného správce daně, ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne, kdy bude vedlejším účastníkům předložen následující dokument:
      - i. kopie daňového přiznání k dani z převodu Nemovitostí s vyznačením převzetí podatelnou příslušného správce daně, nebo
      - ii. výzvu správce daně k zaplacení daně z převodu Nemovitostí.
  - 6) Vedlejší účastník shora uvedený pokyn přijímá a zavazuje se jej dodržet.
  - 7) V případě, že ani do třech měsíců ode dne připsání částky ve výši Kupní ceny na Účet advokátní úschovy nebudou splněny podmínky pro její uvolnění dle čl. III. odst. 5) písm. a) této smlouvy, zavazuje se vedlejší účastník do 5 pracovních dnů od marného uplynutí této lhůty veškeré prostředky složené na Účtu advokátní úschovy poukázat zpět na účty, ze kterých byly tyto prostředky uhrazeny, avšak za současného splnění podmínky výmazu případného zástavního práva Úvěřující banky. Vedlejší účastník není oprávněn uvolnit jakoukoliv částku složenou na Účet advokátní úschovy dle této smlouvy zpět kupujícím, dokud bude na předmětu převodu váznout zástavní právo Úvěřující banky.
  - 8) Proávající a kupující berou na vědomí, že k pojištění pohledávky z vkladu podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, je třeba provést pro banku identifikaci skutečného vlastníka peněz, tedy že za tímto účelem budou bance sděleny údaje o kupujících.
  - 9) Úrok z uložené částky na Účtu advokátní úschovy náleží vedlejším účastníkům jako odměna v souvislosti s plněním dle této smlouvy.
  - 10) Vedlejší účastník prohlašuje, že před podpisem této smlouvy provedl identifikaci zúčastněných stran ve smyslu díkce ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 253/2008, o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.
  - 11) Kupující a prodávající prohlašují, že byli vedlejším účastníkem poučeni v souladu s Usnesením představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví

podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu k zákonu o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

#### **Článek IV.**

##### **Úschova listin a návrh na vklad vlastnického práva**

- 1) Vedlejší účastník přijímá do úschovy 5 vyhotovení této smlouvy, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy kupujících a prodávajícího úředně ověřeny.
- 2) Vedlejší účastník se zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí do 5 pracovních dnů ode dne složení celé Kupní ceny na Účet advokátní úschovy, přičemž smlouvy, které přijal do své úschovy, budou přílohou tomuto návrhu.
- 3) V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, se smluvní strany zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí povolen.
- 4) V případě, že návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí dle smlouvy bude pravomocně zamítnut, se smluvní strany zavazují do 14 dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen.
- 5) Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Nemovitostem přechází dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tedy zpětně ke dni podání návrhu na vklad.
- 6) V případě, že celá Kupní cena nebude složena do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, zavazuje se vedlejší účastník listiny, které do úschovy přijal skartovat.

#### **Článek V.**

##### **Další ujednání a prohlášení**

- 1) Prodávající prohlašuje, že je způsobilý k právním úkonům, že proti němu není ke dni podpisu této smlouvy veden výkon rozhodnutí, že není v úpadku, že na jeho majetek nebylo zahájeno konkursní, vyrovnávací ani insolvenční řízení, a že není ani jinak omezen v možnosti nakládat volně se svým majetkem.
- 2) Prodávající prohlašuje, že:
  - a. ke dni podpisu této smlouvy žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevodil Nemovitosti ani jejich část na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv k Nemovitostem ve prospěch kupujících takový právní úkon neučiní,
  - b. na Nemovitostech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva ani jiné právní povinnosti, která nejsou zapsána ke dni podpisu této smlouvy v katastru nemovitostí, a zavazuje se,

že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv k Nemovitostem ve prospěch kupujících žádným způsobem Nemovitostí nezatíží, přičemž tento závazek se netýká zástavního práva Úvěřující banky,

c. nezatajil žádné právní ani faktické vady Nemovitostí, které jsou jim známy.

- 3) Prodávající bere na vědomí, že odpovídá kupujícím za škodu, která by jim vznikla v případě nepravdivosti výše uvedených prohlášení.
- 4) Prodávající prohlašuje, že převezme a vypořádá na první výzvu kupujících veškeré nároky třetích osob uplatněné vůči kupujícím, o kterých v tomto článku v rozporu se skutečností prohlásil, že neexistují nebo že je neučinil.
- 5) Prodávající se zavazuje předat Nemovitosti nejpozději do 2 měsíců ode dne připsání kupní ceny na účet prodávajícího. Kupující se zavazuje k tomuto poskytnout veškerou součinnost. V případě, že prodávající ve stanovené lhůtě Nemovitostí nepředá, je povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. O předání a převzetí Nemovitostí se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol.  
Prodávající se zavazuje hradit veškeré náklady spojené s užíváním bytu po dobu, kdy bude nemovitost pobývat a to po přepsání listu vlastníka na kupující (nájem + inkaso), do doby předání Nemovitostí.
- 6) Prodávající se dále zavazuje zajistit, aby v době předání nemovitostí neměla v Nemovitostech hlášeno trvalé bydliště žádná fyzická osoba.
- 7) Kupující prohlašují, že se před uzavřením této kupní smlouvy seznámili se stavem Nemovitostí, vůči kterému nemají námitek.

#### Článek VI.

#### Zmocnění

- 1) Smluvní strany svým podpisem současně zplnomocňují vedlejšího účastníka k podání návrhu na vklad ve smyslu čl. IV. odst. 1/ této smlouvy, tedy jej zplnomocňují, aby je ve všech právních věcech s tímto spojených zastupoval, aby vykonával veškeré úkony s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, s výjimkou kupních smluv s vyznačením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, podával návrhy a žádosti, vzdával se práv, podával opravné prostředky, vzdával se jich, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů třeba zvláštní plné moci. Vedlejší účastník může zmocnit advokátního koncipienta či jiného zaměstnance k jednotlivým úkonům. Zmocnění dle tohoto článku se tak výslovně nevztahuje na přijímání za účastníky vyhotovení této smlouvy doručovaných příslušným katastrálním úřadem s potvrzením o povolení vkladu vlastnického práva a s vyznačením právních účinků vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

**Článek VII.  
Sankční ujednání**

- 1) Prodávající a kupující mají právo od této smlouvy kdykoliv před složením celé Kupní ceny na Účet advokátní úschovy jednostranně odstoupit. Smluvní strany si pro takový případ sjednaly odstupné ve výši 5% Kupní ceny.

**Článek VIII.  
Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem posledního z účastníků, s výjimkou ustanovení čl. II. odst. 1), které nabývá účinnosti složením celé Kupní ceny na Účet advokátní úschovy. Splnění této podmínky osvědčí katastrálnímu úřadu vedlejší účastník.
- 2) Tato smlouva byla vyhotovena v 9 stejnopisech, kdy prodávající a vedlejší účastník obdrží po jednom vyhotovení, dvě vyhotovení obdrží kupující (z toho jedno vyhotovení za účelem předložení Úvěrujíci bance) a zbylých pět pak slouží pro potřebu vkladového řízení, přičemž jsou uložena v úschově vedlejšího účastníka
- 3) Veškeré změny či doplnění této smlouvy mohou být činěny pouze písemně, a to formou písemných dodatků uzavřených smluvními stranami.
- 4) Po přečtení a seznámení se s obsahem této smlouvy níže podepsaní prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či pod nátlakem nebo v omylu. Na důkaz tohoto prohlášení připojují smluvní strany pod text této smlouvy své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 9. října 2012

.....  
Jiří .....

.....  
Marek .....

.....  
Lenka .....

.....  
Mgr. Michal .....

Příloha B Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru



### III.

#### Úroková sazba

1. Smluvní strany sjednávají úrokovou sazbu Úvěru ve výši 3,29 % p. a., která je platná do 15. října 2017.
2. Smluvní strany se dohodly, že vždy před datem ukončení platnosti úrokové sazby Banka sdělí Dlužníkovi její novou výši a dobu platnosti podle obvyklé úrovně úrokových sazeb pro daný typ úvěru v Bance a vyhodnocení osobní a finanční situace Dlužníka. S touto změnou, jakož i s dopadem této změny do výše Splátky Úvěru, bude Dlužník Bankou seznámen formou Oznámení Banky, které mu bude odesláno nejpozději jeden měsíc před datem ukončení platnosti úrokové sazby. Neoznámí-li Dlužník Bance písemně svůj nesouhlas s touto změnou, a to nejpozději dva týdny před datem ukončení platnosti úrokové sazby, má se za to, že Dlužník se změnou souhlasí.
3. Pokud Dlužník nebude změnu akceptovat, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit Bance nejpozději dva týdny před datem ukončení platnosti úrokové sazby. V takovém případě je Dlužník povinen k datu ukončení platnosti úrokové sazby zaplatit celý zůstatek jistiny Úvěru a Příslušenství.
4. Povinnost uvedená v předchozím odstavci neplatí, dohodne-li se Dlužník s Bankou jinak, s tím, že do uzavření dohody se zůstatek jistiny Úvěru úročí podle nové úrokové sazby. Uzavření dohody bude potvrzeno Oznámením Banky, ve kterém Banka uvede dohodnutou výši, dobu platnosti a datum účinnosti nové úrokové sazby. V případě, že se Dlužník s Bankou nedohodne, má Banka právo Dlužníka vyzvat k úhradě jistiny Úvěru a Příslušenství a to v termínu a způsobem určeným Bankou.

### IV.

#### Čerpání Úvěru

1. Čerpáním Úvěru se rozumí poskytnutí peněžních prostředků z úvěrového účtu Banky na účet příjemce uvedený na Příslušném dokladu, který potvrzuje účelovost čerpání Úvěru, a to prostřednictvím běžného čerpacího účtu Dlužníka č. [REDAKCE] vedeného Bankou (dále jen "BČÚ"). Poskytnutím peněžních prostředků se rozumí den jejich odepsání z BČÚ. Banka zároveň sjednává s Dlužníkem poslední možný termín čerpání Úvěru dne 31. března 2013. Na základě písemné žádosti Dlužníka lze prodloužení termínu pro poslední možné čerpání Úvěru sjednat písemným dodatkem uzavřeným nejpozději 5 pracovních dnů před výše uvedeným datem, a to za poplatek podle Sazebníku. Banka má právo žádost o prodloužení termínu pro čerpání Úvěru odmítnout.
2. Dlužník tímto výslovně uděluje Bance svůj souhlas k převodu peněžních prostředků z BČÚ na čísla účtů uvedená v Příslušných dokladech předaných Dlužníkem Bance pro účely čerpání Úvěru. Předané Příslušné doklady musí obsahovat písemný souhlas s čerpáním Úvěru, který vydává osoba uvedená na podpisovém vzoru jako osoba oprávněná k nakládání s peněžními prostředky na BČÚ (dále jen "Oprávněná osoba"), podepsaný v souladu s podpisovým vzorem, nebo souhlas s čerpáním Úvěru musí být součástí zápisu vyhotoveného Bankou a podepsaný Oprávněnou osobou v souladu s podpisovým vzorem. Souhlas s čerpáním Úvěru musí Dlužník předat Bance nejméně 5 pracovních dnů před splatností závazku vyplývajícího z Příslušného dokladu. Podmínkou každého čerpání Úvěru je uhrazení všech splatných závazků Dlužníka vůči Bance, zejména pak poplatku za zpracování Úvěru ve výši dle Sazebníku Banky, jakož i splnění dalších podmínek uvedených v tomto článku a v čl.V. Smlouvy. Banka provede čerpání Úvěru nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění podmínek uvedených v předchozí větě, pokud jsou splněné veškeré ostatní podmínky pro čerpání Úvěru. Za každé provedené čerpání Úvěru náleží Bance poplatek ve výši dle Sazebníku Banky, který je splatný v den jeho čerpání.
3. Kdykoliv v průběhu čerpání Úvěru, nejpozději však jeden týden před termínem jeho posledního možného čerpání, je Dlužník oprávněn písemně sdělit Bance, že nedočerpá celou výši Úvěru. V tomto případě se rozumí termínem dočerpání termín uvedený v písemném oznámení Dlužníka o nedočerpání, nejdříve však den, ve kterém bylo Bance toto oznámení doručeno. Pokud Dlužník nedočerpá celou výši Úvěru a tuto skutečnost Bance písemně nesdělí, rozumí se termínem dočerpání Úvěru termín posledního možného čerpání Úvěru podle odst. 1 tohoto článku. Skutečnou výši Úvěru se rozumí vyčerpaná částka Úvěru k termínu jeho dočerpání. Za nedočerpání Úvěru náleží Bance poplatek dle Sazebníku Banky a jeho výše bude Dlužníkovi sdělena v Oznámení Banky podle článku VI. Smlouvy. Termínem dočerpání se rovněž rozumí den, ve kterém Banka ukončila čerpání Úvěru, není-li dohodnuto jinak; v tomto případě nenáleží Bance poplatek za nedočerpání Úvěru.
4. Smluvní strany sjednávají, že neuplatnění nároku na čerpání Úvěru ze strany Dlužníka je rozvazovací podmínkou ve smyslu ustanovení § 36 Občanského zákoníku a Smlouva zaniká dnem uvedeným v odst. 1 tohoto článku. V takovém případě je Dlužník povinen uhradit Bance do 10 pracovních dnů od zániku Smlouvy veškeré dlužné částky vyplývající z této Smlouvy.

5. Dlužník bere na vědomí, že Banka neprovede čerpání Úvěru, pokud výše požadovaného čerpání Úvěru nebo součet vyčerpané výše Úvěru a požadovaného dalšího čerpání Úvěru překročí 85 % aktuální Zástavní hodnoty nemovitostí sloužících k zajištění Úvěru. V případě, že na těchto nemovitostech bylo zřízeno zástavní právo v předchozím pořadí před zástavním právem Banky zajišťující tento Úvěr, bude výše aktuální Zástavní hodnoty nemovitostí sloužících k zajištění Úvěru navíc snížena o výši zástavní hodnoty připadající na zajištění těchto pohledávek. Výši Zástavní hodnoty nemovitostí doloží Dlužník Bance předáním protokolu o stavu stavby vyhotoveném dle metodiky Banky.

#### V.

##### Podmínky čerpání Úvěru a další závazky

1. Podmínkou čerpání až do celkové výše Úvěru 1,513.000,- Kč je:

a) předání originálu nebo kopie návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí k nemovitosti, uvedené v čl. VII., odst. 1 Smlouvy, opatřeného originálem podacího razítka příslušného katastrálního úřadu,

b) předložení originálu pojistné smlouvy, pojistky nebo návrhu na uzavření pojistné smlouvy k Předmětu zajištění na "Pojištění jednotky" dle Obchodních podmínek,

c) předložení dokladů prokazujících použití vlastních prostředků Dlužníka, které je v souladu s účelem Úvěru, a to ve výši 267.000,- Kč, nebo převedení této částky na BČÚ Dlužníka vedený Bankou; tato částka převedená na BČÚ bude použita spolu s výnosem Úvěru k úhradě závazku Dlužníka v souladu s účelem Úvěru, s čímž Dlužník výslovně souhlasí. V případě, že převedená částka a výnos Úvěru bude vyšší než předmětný závazek Dlužníka, po dočerpání Úvěru vrátí Banka tento rozdíl Dlužníkovi na jeho běžný hypoteční účet vedený Bankou, je-li zřízen, jinak na účet podle písemného pokynu Dlužníka. Dojde-li ke zvýšení nákladů pro realizaci účelu Úvěru nad částku 1.780.000,- Kč, bude o předmětný rozdíl navýšena i částka prokazující použití vlastních prostředků Dlužníka. V případě předložení dokladů prokazujících použití vlastních prostředků Dlužníka musí být z těchto dokladů zřejmé, že platby v částce vyšší než 350000 Kč, nebo ekvivalentu této částky přepočtené směnným kursem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou a platným ke dni provedení platby v jiné měně, byly provedeny bezhotovostním převodem peněžních prostředků, přičemž do uvedeného limitu se započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené týmž poskytovatelem platby téměř příjemci platby v průběhu jednoho kalendářního dne,

d) nejpozději do dvou týdnů od podpisu Smlouvy Dlužníkem provedení úhrady poplatku za zpracování Úvěru ve výši stanovené dle Sazebníku. Je-li však termín prvního čerpání Úvěru Dlužníkem požadován před uplynutím této lhůty, je podmínkou čerpání úhrada předmětného poplatku nejpozději jeden pracovní den před prvním čerpáním.

2. Dlužník se zavazuje předat Bance originál výpisu z katastru nemovitostí týkající se nemovitosti uvedené v čl. VII., odst. 1 Smlouvy s vyznačením vkladu zástavního práva ve prospěch Banky s tím, že tato nemovitost musí splňovat podmínky stanovené v čl. I. odst. 2 Obchodních podmínek, a to nejpozději do tří měsíců od podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí podle Zástavní smlouvy k nemovitosti uvedené v čl. VII., odst. 1 Smlouvy. Banka je oprávněna na své náklady pořídit předmětný výpis z katastru nemovitostí a Dlužník se zavazuje Bance uhradit za tuto službu poplatek ve výši stanovené Sazebníkem Banky, nebude-li tento výpis Dlužníkem předán do uvedeného termínu.

3. Dlužník se zavazuje předat originál výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého je zřejmé, že vklad vlastnického práva byl proveden, a to do 17.7.2013. Banka je oprávněna na své náklady pořídit předmětný výpis z katastru nemovitostí a Dlužník se zavazuje Bance uhradit za tuto službu poplatek ve výši stanovené Sazebníkem Banky, nebude-li tento výpis Dlužníkem předán do uvedeného termínu. Bance náleží za porušení této povinnosti smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč, kterou se Dlužník v takovém případě zavazuje Bance uhradit, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

4. Smluvní strany sjednávají možnost Mimořádné splátky Úvěru bez uplatnění poplatku ze strany Banky za její uskutečnění, přičemž po provedení této Mimořádné splátky Úvěru nesmí být aktuální zůstatek Úvěru nižší než 70% aktuální zástavní hodnoty nemovitostí sloužících k zajištění Úvěru. V případě, že na těchto nemovitostech bylo zřízeno zástavní právo v předchozím pořadí před zástavním právem Banky zajišťující tento Úvěr, bude výše aktuální zástavní hodnoty nemovitostí sloužících k zajištění Úvěru navíc snížena o výši zástavní hodnoty připadající na zajištění těchto pohledávek. Podmínkou provedení Mimořádné splátky Úvěru je její včasné písemné oznámení Bance, a to v termínu nejpozději 1 měsíc před uvažovaným termínem splátky. Banka následně propočte novou výši Splátky Úvěru a s touto Dlužníka formou písemného oznámení seznámí. Tímto ujednáním není dotčeno právo Dlužníka provést Mimořádnou splátku Úvěru k datu změny platnosti úrokové

sazby ve smyslu čl. III. odst. 2 Obchodních podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů bez uplatnění poplatku ze strany Banky za její uskutečnění.

5. Dlužník se zavazuje nejpozději od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Smlouva uzavřena, zasílat každý měsíc na účet, ze kterého je Úvěr splácen, minimálně 1,3 násobek předpokládané výše měsíční splátky Úvěru uvedené v čl. VI. odst. 2. této Smlouvy. V případě nesplnění tohoto závazku je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu Úvěru o 0,15 % p. a, a to nejdříve prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém došlo k porušení tohoto závazku. Nová výše úrokové sazby Úvěru, datum její účinnosti a nová výše splátek Úvěru bude Dlužníkovi sdělena formou Oznámení Banky.

## VI.

### Splácení Úvěru

1. Smluvní strany se dohodly, že Úvěr bude splácen nejpozději do 30 let od první splátky po dočerpání úvěru.

2. Dlužník se zavazuje splácet Úvěr ve formě Anuitní splátky Úvěru vždy 20. den každého měsíce, v předpokládané výši 6 618,00 Kč, přičemž dnem úhrady se rozumí den, ve kterém byla příslušná částka inkasována z účtu uvedeném v odst. 3 tohoto článku. První Anuitní splátka Úvěru proběhne v termínu uvedeném v Oznámení Banky, které Dlužník obdrží po dočerpání Úvěru; do té doby je v termínu Anuitní splátky Úvěru splatná pouze úhrada úroků z vyčerpané části Úvěru. Tímto Oznámením Banky, jakož i dalšími Oznámeními Banky, která Dlužník obdrží v souvislosti s ukončením platnosti úrokové sazby dle článku III. Smlouvy, budou stanoveny rovněž konkrétní výše Anuitních splátek Úvěru a období, po které budou spláceny.

3. Smluvní strany se dohodly, že Anuitní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Dlužník povinen splácet ze svého účtu č. [REDAKCE] na účet č. [REDAKCE]. Dlužník se zavazuje neprodleně po podpisu Smlouvy sjednat inkasní způsob úhrady těchto plateb s bankou, která jeho účet vede, a to po celou dobu platnosti této Smlouvy. Případně-li Den splatnosti Úvěru na sobotu, neděli nebo svátek, lze příslušnou částku inkasovat nejbližší předcházející pracovní den. Dlužník s placením uvedených plateb výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede na svůj výše uvedený účet dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

## VII.

### Zajištění Úvěru

1. Dlužník se zavazuje zajistit Úvěr zřízením zástavního práva k nemovitostem ve prospěch Banky.

Předmět zajištění:

Byt č. 2245/19 v domě č.p. 2245, na pozemku parcely číslo 6031, spoluvlastnický podíl o velikosti 7465/229018 na společných částech domu č.p. 2245, vše v části obce: Líšeň a spoluvlastnický podíl o velikosti 7465/229018 na pozemku parcely číslo 6031, obec: Brno, katastrální území: Líšeň.

(dále též "Předmět zajištění")

## VIII.

### Společná a závěrečná ustanovení

1. Za zpracování Úvěru, za další služby spojené s Úvěrem a s jeho správou, jakož i za ostatní služby poskytované Bankou Dlužníkovi náleží Bance poplatky ve výši dle Sazebníku Banky, které se Dlužník zavazuje uhradit, a to i v případě, že nedojde k čerpání Úvěru, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Dlužník a Banka se dohodli, že Banka je oprávněna v průběhu trvání Smlouvy měnit Sazebník Banky zejména v závislosti na změnách cen peněžních a dalších služeb a Dlužník se zavazuje s obsahem změn vždy seznámit. Změna Sazebníku Banky bude Dlužníkovi oznámena na výpise z účtu nebo jiným vhodným způsobem. Platný Sazebník Banky je k dispozici na obchodních místech Banky..

2. Smluvní strany sjednávají, že při neplnění povinností Dlužníka, vyplývajících ze Smlouvy, Obchodních podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů (dále jen "Obchodní podmínky") a souvisejících smluvních dokumentů, náleží Bance zákonný úrok z prodlení, není-li Úvěr splácen řádně a včas, a smluvní pokuty a poplatky v ostatních případech, a to ve výši stanovené Smlouvou, Obchodními podmínkami, souvisejícími smluvními dokumenty nebo Sazebníkem Banky. V době uzavření Smlouvy výše úroku z prodlení

ročně odpovídá dle nařízení vlády 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 7 procentních bodů. Tato výše úroků z prodlení může být měněna pouze v souladu se zákonem, nezávisle na vůli Banky a Dlužníka. Úrok z prodlení je splatný vždy poslední den příslušného kalendářního měsíce, ve kterém vznikl. Úhradou úroků z prodlení nebo smluvní pokuty není Dlužník zbaven povinnosti uhradit případnou škodu, která by Bance vznikla v důsledku takového jednání Dlužníka.

3. Před zahájením čerpání Úvěru mohou obě smluvní strany Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé straně. V takovém případě je Dlužník povinen uhradit Bance do 10 pracovních dnů od zániku Smlouvy veškeré dlužné částky vyplývající z této Smlouvy.

4. V případě podání výpovědi Smlouvy Dlužníkem před čerpáním Úvěru dle předchozího odstavce nebo v případě neuplatnění nároku na čerpání Úvěru ze strany Dlužníka dle čl. IV. odst. 4 této Smlouvy se celá výše Úvěru považuje za nedočerpanou. Za nedočerpaní Úvěru dle tohoto odstavce má Banka právo požadovat poplatek dle Sazebníku Banky a jeho výše bude Dlužníkovi sdělena v Oznámení Banky. Poplatek dle Sazebníku Banky nebude Banka požadovat v případě, kdy důvodem pro výpověď Smlouvy Dlužníkem před čerpáním Úvěru dle předchozího odstavce nebo neuplatnění nároku na čerpání Úvěru ze strany Dlužníka dle čl. IV. odst. 4 této Smlouvy bude nerealizace investičního záměru, která není zapříčiněna Dlužníkem.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že poruší-li Dlužník své povinnosti stanovené Smlouvou, Obchodními podmínkami nebo souvisejícími smluvními dokumenty, může Banka v souladu s Obchodními podmínkami od Smlouvy odstoupit či požadovat okamžité splacení jistiny Úvěru a Příslušenství.

6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

7. Smluvní vztah založený Smlouvou zaniká splněním veškerých závazků oběma smluvními stranami.

8. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí také platnými Obchodními podmínkami, které tvoří součást Smlouvy. S Obchodními podmínkami platnými v době podpisu Smlouvy se Dlužník seznámil, souhlasí s jejich zněním a osobně je převzal, což stvrzuje podpisem Smlouvy. Současně se smluvní strany dohodly, že s přihlédnutím k době trvání úvěrového vztahu a k možným změnám právního a podnikatelského prostředí, je Banka oprávněna Obchodní podmínky měnit a Dlužník se zavazuje s obsahem změn vždy seznámit. Změna Obchodních podmínek bude Dlužníkovi Bankou oznámena před účinností těchto změn na výpise z účtu nebo jiným vhodným způsobem. Dlužník může vyjádřit svůj nesouhlas se změnou Obchodních podmínek písemným sdělením doručeným Bance ve lhůtě 30 dnů ode dne účinnosti změn. Nestane-li se tak, je změna Obchodních podmínek vůči Dlužníkovi účinná ke dni v nich uvedenému. Vyjádří-li Dlužník v uvedené lhůtě nesouhlas se změnou Obchodních podmínek, a to buď i jen částečně, a nedojde-li k jiné dohodě, řídí se úvěrový vztah posledně platnými Obchodními podmínkami. Pro tento případ je však Banka oprávněna Smlouvu vypovědět; výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé straně. Platné Obchodní podmínky jsou k dispozici na obchodních místech Banky. Smluvní strany se dohodly, že součástí Smlouvy se stanou rovněž Oznámení Banky zasílaná Dlužníkovi v souladu se Smlouvou a Obchodními podmínkami.

9. Smluvní strany se s odkazem na ust. § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že pro případné spory z této Smlouvy je příslušný obecný soud Banky v ČR, určený podle jejího sídla zapsaného v obchodním rejstříku v době podání žaloby.

10. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

11. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, a že právní úkony spojené s uzavřením této Smlouvy učinili svobodně a vážně, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli a souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho jí i vlastnoručně podepisují.

Hypoteční banka, a.s.  
regionální pobočka  
Plzeňská 2, 370 01 České Budějovice  
4556

V Českých Budějovicích dne 17-10-2012 v *E. Musilová* dne

Banka:

Hypoteční banka, a.s.

Dlužník:

[redacted]

[redacted]

hypoteční bankéř

[redacted]

[redacted]

hypoteční bankéř

Totožnost Dlužníka ověřil

Jaroslava [redacted], dne

podle dokladu(ů)  
(název a číslo dokladu)

Podpis ověřovatele

[redacted]

[redacted]

Ing. Marek [redacted]  
RČ: [redacted]

[redacted]

Ing. Lenka [redacted]  
RČ: [redacted]

Příloha C Splátkový kalendář – měsíční na 5 let, akontace 15%

### Splátkový kalendář na 5 let

Výše hypotéky	1 513 000 Kč
Výše akontace	15%
Úroková sazba	3,29 %
Periodicita splácení	měsíčně
Anuita	6 618 Kč
Doba fixace	5 let

Splátkový kalendář je vypočítán na pět let, při úrokové míře vypočítané bankou.

rok	měsíc	splátka	úrok	úmor	úvěr
0	0				<b>1 513 000,00 Kč</b>
1	1	6 618 Kč	4 148 Kč	2 470 Kč	1 510 530 Kč
1	2	6 618 Kč	4 141 Kč	2 477 Kč	1 508 054 Kč
1	3	6 618 Kč	4 135 Kč	2 483 Kč	1 505 570 Kč
1	4	6 618 Kč	4 128 Kč	2 490 Kč	1 503 080 Kč
1	5	6 618 Kč	4 121 Kč	2 497 Kč	1 500 583 Kč
1	6	6 618 Kč	4 114 Kč	2 504 Kč	1 498 079 Kč
1	7	6 618 Kč	4 107 Kč	2 511 Kč	1 495 569 Kč
1	8	6 618 Kč	4 100 Kč	2 518 Kč	1 493 051 Kč
1	9	6 618 Kč	4 093 Kč	2 524 Kč	1 490 527 Kč
1	10	6 618 Kč	4 087 Kč	2 531 Kč	1 487 995 Kč
1	11	6 618 Kč	4 080 Kč	2 538 Kč	1 485 457 Kč
1	12	6 618 Kč	4 073 Kč	2 545 Kč	1 482 911 Kč
2	1	6 618 Kč	4 066 Kč	2 552 Kč	1 480 359 Kč
2	2	6 618 Kč	4 059 Kč	2 559 Kč	1 477 800 Kč
2	3	6 618 Kč	4 052 Kč	2 566 Kč	1 475 234 Kč
2	4	6 618 Kč	4 045 Kč	2 573 Kč	1 472 660 Kč
2	5	6 618 Kč	4 038 Kč	2 580 Kč	1 470 080 Kč
2	6	6 618 Kč	4 030 Kč	2 587 Kč	1 467 492 Kč
2	7	6 618 Kč	4 023 Kč	2 595 Kč	1 464 898 Kč
2	8	6 618 Kč	4 016 Kč	2 602 Kč	1 462 296 Kč
2	9	6 618 Kč	4 009 Kč	2 609 Kč	1 459 687 Kč
2	10	6 618 Kč	4 002 Kč	2 616 Kč	1 457 071 Kč
2	11	6 618 Kč	3 995 Kč	2 623 Kč	1 454 448 Kč
2	12	6 618 Kč	3 988 Kč	2 630 Kč	1 451 818 Kč
3	1	6 618 Kč	3 980 Kč	2 638 Kč	1 449 180 Kč
3	2	6 618 Kč	3 973 Kč	2 645 Kč	1 446 536 Kč
3	3	6 618 Kč	3 966 Kč	2 652 Kč	1 443 884 Kč
3	4	6 618 Kč	3 959 Kč	2 659 Kč	1 441 224 Kč
3	5	6 618 Kč	3 951 Kč	2 667 Kč	1 438 558 Kč
3	6	6 618 Kč	3 944 Kč	2 674 Kč	1 435 884 Kč
3	7	6 618 Kč	3 937 Kč	2 681 Kč	1 433 203 Kč
3	8	6 618 Kč	3 929 Kč	2 689 Kč	1 430 514 Kč
3	9	6 618 Kč	3 922 Kč	2 696 Kč	1 427 818 Kč
3	10	6 618 Kč	3 915 Kč	2 703 Kč	1 425 115 Kč

3	11	6 618 Kč	3 907 Kč	2 711 Kč	1 422 404 Kč
3	12	6 618 Kč	3 900 Kč	2 718 Kč	1 419 686 Kč
4	1	6 618 Kč	3 892 Kč	2 726 Kč	1 416 960 Kč
4	2	6 618 Kč	3 885 Kč	2 733 Kč	1 414 227 Kč
4	3	6 618 Kč	3 877 Kč	2 741 Kč	1 411 487 Kč
4	4	6 618 Kč	3 870 Kč	2 748 Kč	1 408 739 Kč
4	5	6 618 Kč	3 862 Kč	2 756 Kč	1 405 983 Kč
4	6	6 618 Kč	3 855 Kč	2 763 Kč	1 403 220 Kč
4	7	6 618 Kč	3 847 Kč	2 771 Kč	1 400 449 Kč
4	8	6 618 Kč	3 840 Kč	2 778 Kč	1 397 671 Kč
4	9	6 618 Kč	3 832 Kč	2 786 Kč	1 394 885 Kč
4	10	6 618 Kč	3 824 Kč	2 794 Kč	1 392 091 Kč
4	11	6 618 Kč	3 817 Kč	2 801 Kč	1 389 290 Kč
4	12	6 618 Kč	3 809 Kč	2 809 Kč	1 386 481 Kč
5	1	6 618 Kč	3 801 Kč	2 817 Kč	1 383 664 Kč
5	2	6 618 Kč	3 794 Kč	2 824 Kč	1 380 840 Kč
5	3	6 618 Kč	3 786 Kč	2 832 Kč	1 378 008 Kč
5	4	6 618 Kč	3 778 Kč	2 840 Kč	1 375 168 Kč
5	5	6 618 Kč	3 770 Kč	2 848 Kč	1 372 320 Kč
5	6	6 618 Kč	3 762 Kč	2 855 Kč	1 369 464 Kč
5	7	6 618 Kč	3 755 Kč	2 863 Kč	1 366 601 Kč
5	8	6 618 Kč	3 747 Kč	2 871 Kč	1 363 730 Kč
5	9	6 618 Kč	3 739 Kč	2 879 Kč	1 360 851 Kč
5	10	6 618 Kč	3 731 Kč	2 887 Kč	1 357 964 Kč
5	11	6 618 Kč	3 723 Kč	2 895 Kč	1 355 069 Kč
5	12	6 618 Kč	3 715 Kč	2 903 Kč	1 352 166 Kč