



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

ANALYSIS OF HOUSING FINANCING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucia Opatovská

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

BRNO 2017

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lucia Opatovská

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

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

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

Analýza způsobů financování bydlení

v anglickém jazyce:

Analysis of Housing Financing

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Finanční zdroje pro pokrytí pořízení nemovitosti spojené s bydlením lze členit obecně na vlastní či cizí. Pro každý výběr finančních zdrojů jsou důležité některé faktory. Tyto faktory budou v diplomové práci vybrány na základě analýzy finančních zdrojů a budou porovnávány s následným neoptimálnějším výběrem finančního zdroje, který bude popsán a stanoven v případové studii.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je provedení analýzy možných zdrojů financování na pokrytí pořízení nemovitosti spojené s bydlením a zpracování případové studie v dané oblasti.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; Teorie oceňování nemovitostí, CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0

SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení - 5. zcela přepracované vydání, Grada Publishing, 2009, ISBN 978-80-247-2388-4

SYROVÝ, P.; NOVOTNÝ, M.: Osobní a rodinné finance, Grada Publishing, 2005, ISBN 978-80-247-1098-3

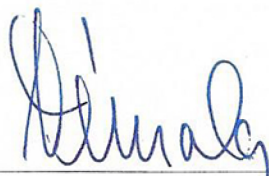
SCHOLLEOVÁ, H.; Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy, Grada Publishing, 2012, ISBN 978-80-247-4004-1

FOTR, J; SOUČEK, I.; Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada Publishing, 2010. ISBN 978-80-247-7433-6

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 26. 9. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Témou diplomovej práce je *Analýza způsobů financování bydlení*. Diplomová práca sa skladá z dvoch častí: teoretickej a praktickej. V teoretickej časti práce popíšem trh s nehnuteľnosťami, charakterizujem vývoj realitného trhu na Slovensku, popisujem spôsoby ocenenia nehnuteľností a tiež možnosti financovania nehnuteľností, či už pôjde o financovanie nehnuteľností z vlastných alebo cudzích zdrojov. V praktickej časti diplomovej práce sa budem zaoberať oceňovaním nehnuteľnosti pomocou porovnávacej metódy ocenenia na Slovensku, financovaním pomocou hypotekárneho úveru a vytvorením hodnotovej analýzy.

Abstract

The topic of this diploma thesis is *The Analysis of Ways of Financing Housing*. The thesis consists of two parts: theoretical and practical. In the theoretical part of the thesis, I define and characterize the development of the real estate market in Slovakia. I also describe the ways of valuing real estate and the possibilities of financing real estate, whether it is financed by one's own funds or external sources. In the practical part of the thesis, I deal with valuation of real estate using the comparative method used in Slovakia. The last part looks at financing with mortgages and the creation of value analysis.

Klíčová slova

Analýza, realitný trh, ocenenie, nehnuteľnosti, hypotekárny úver, hodnotová analýza

Keywords

Analysis, real estate market, valuation, real estate, mortgages, value analysis

Bibliografická citace

OPATOVSKÁ, L. *Analýza způsobů financování bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 81 s., 37 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne 26.5.2017

.....
Podpis diplomanta
Bc. Lucia Opatovská

Poděkování

Chcela by som sa poďakovať vedúcej mojej diplomovej práce, pani Ing. Eve Vítkovéj, Ph.D., za príjemne a poučné strávený čas pri konzultácii mojej diplomovej práce. Predovšetkým by som jej chcela poďakovať za trpezlivosť, čas, cenné rady, pripomienky a námety, ktoré mi boli prínosom k spracovaniu mojej diplomovej práce.

OBSAH

1 ÚVOD.....	10
2 TRH Z NEHNUTEĽNOSŤAMI.....	11
2.1 Definovanie nehnuteľnosti.....	11
2.2 Pozemok	11
2.3 Stavba	12
2.4 Typy nehnuteľností na realitnom trhu	12
2.5 Charakteristika a vývoj realitného trhu na slovensku	13
3 SPÔSOBY OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ.....	18
3.1 Porovnávací metóda	19
3.2 Jednoduché porovnanie	19
3.3 Matematická štatistika	20
3.3.1 <i>Analýza vhodnosti / nevhodnosti dát vo výberovom súbore.....</i>	<i>20</i>
4 MOŽNOSTI FINANCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ.....	22
4.1 Vlastné zdroje.....	22
4.1.1 <i>Sporiaci účet.....</i>	<i>23</i>
4.1.2 <i>Termínované vklady</i>	<i>24</i>
4.1.3 <i>Vkladná knižka</i>	<i>25</i>
4.1.4 <i>Stavebné sporenie.....</i>	<i>25</i>
4.2 Cudzie zdroje.....	30
4.2.1 <i>Úvery na poriadenie nehnuteľnosti.....</i>	<i>30</i>
4.2.2 <i>Podpora bývania</i>	<i>31</i>
5 HYPOTEKÁRNE ÚVERY	32
5.1 Účel použitia hypotéky.....	33
5.2 Záložné právo	33
5.3 Úroková sadzba	34
5.4 LTV	34
5.5 Požiadavky na žiadateľa o hypotekárny úver.....	35
5.5.1 <i>Bonita klienta</i>	<i>35</i>
5.6 Získanie štátneho príspevku	36
5.7 Zoznam bánk a iných úverových inštitúcií poskytujúcich hypotekárne úvery	37
6 HODNOTOVÁ ANALÝZA	38
6.1 Rozhodovacia teória.....	38
6.2 Hodnotová analýza	39
7 PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA	41

7.1	Ohodnotenie nehnuteľnosti	41
7.1.1	<i>Všeobecné údaje</i>	41
7.1.2	<i>Charakteristika nehnuteľnosti na parc. KN č. 290/93</i>	42
7.1.3	<i>Technický popis</i>	43
7.1.4	<i>Dispozičné riešenie bytovej jednotky</i>	44
7.1.5	<i>Analýza polohy nehnuteľnosti</i>	48
7.1.6	<i>Analýza využitia nehnuteľnosti</i>	49
7.1.7	<i>Výpočet všeobecnej hodnoty</i>	49
7.2	Financovanie nehnuteľnosti	54
7.2.1	<i>Určenie parametrov hypotekárneho úveru</i>	54
7.2.2	<i>Stanovenie si veľkosti parametrov hypotéky</i>	57
7.2.3	<i>Vyhodnotenie hypotekárneho úveru pomocou hodnotovej analýzy</i>	64
7.2.4	<i>Najvýhodnejší a najmenej výhodný hypotekárny úver</i>	66
8	ZÁVER	70
9	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	71
10	ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK	75
11	ZOZNAM GRAFOV	77
12	ZOZNAM TABULIEK	78
13	ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ	80
14	ZOZNAM PRÍLOH	81

1 ÚVOD

Témou diplomovej práce je Analýza spôsobov financovania bývania. Myslím si, že táto téma bude patriť medzi aktuálne vždy, vzhľadom k tomu, že každý občan SR musí aspoň raz za život riešiť situáciu okolo svojho bývania a teda aj jeho financovania. Ďalším dôvodom, prečo som si túto tému vybrala je, že aj ja sama v osobnom živote sa čoskoro budem musieť týmto zaoberať, a takto sa aspoň trochu priblížim a porozumiem danej problematike.

Diplomovú prácu som rozdelila na dve časti, a to teoretickú časť a praktickú časť. V teoretickej časti práce popíšem trh z nehnuteľnosťami, charakterizujem vývoj realitného trhu na Slovensku, popíšem spôsoby ocenenia nehnuteľností, ktorým sa budeme zaoberať v praktickej časti diplomovej práce a taktiež si ukážeme možnosti financovania nehnuteľností, či už pôjde o financovanie nehnuteľnosti z vlastných alebo cudzích zdrojov.

V praktickej časti diplomovej práce sa budeme zaoberať oceňovaním nehnuteľnosti pomocou porovnávacej metódy ocenenia na Slovensku a následne jej financovaním pomocou hypotekárneho úveru vzhľadom k tomu, že je to jeden z najvyužívanejších produktov na trhu pre financovanie nehnuteľnosti, a preto si túto tematiku v teoretickej časti hlbšie načrtneme.

V práci sa budeme zaoberať tiež hodnotovou analýzou, a preto si ju v neposlednom rade tiež vysvetlíme aj v teoretickej časti diplomovej práce.

Hlavným cieľom diplomovej práce je prevedenie analýzy možných zdrojov financovania na pokrytie zaobstarávanej nehnuteľnosti pomocou hodnotových kritérií, ktoré si sami vytvoríme. Medzi najdôležitejšie hodnotiace kritériá pri financovaní nehnuteľnosti z hypotekárneho úveru patria náklady spojené s úverom, a to náklady vo forme úrokov, poplatku za zmeny v úverových zmluvách, či poplatky za poskytnutie úveru.

2 TRH Z NEHNUTEĽNOSŤAMI

2.1 DEFINOVANIE NEHNUTEĽNOSTI

Nehnutel'nosť sa definuje ako pôda a výrobné statky, ktoré sa nachádzajú na pozemku. Je to fyzická, hmotná „vec“, ktorú možno vidieť a dá sa jej dotknúť, a súčasne všetko to, čo k nej patrí, či už sa to nachádza na zemi, nad zemou alebo pod zemou. Miestne zákony v rámci každého štátu uvádzajú kritériá, na základe ktorých je možné rozlišovať hnutel'ný a nehnutel'ný majetok.¹

Nehnutel'ný majetok zahŕňa všetky práva, nároky a výhody plynúce z vlastníctva nehnutel'ností. Vlastnícke oprávnenie k nehnutel'nosti nie je doložené samotnou nehnutel'nosťou, ale spravidla určitým samotným dôkazom (napr. listom vlastníctva). Nehnutel'ný majetok nemá teda hmotnú povahu.¹

Hnutel'ný majetok zahŕňa subjektívne právo a oprávnenia k hmotným a nehmotným statkom, ktoré nemajú charakter nehnutel'nosti. Hnutel'ný majetok hmotnej povahy nie je spravidla pevne spojený s danou nehnutel'nosťou a možno ho spravidla ďalej premiestňovať.

V slovenskej republike je nehnutel'nosť definovaná v občianskom zákonníku v § 119:

- Veci sú hnutel'né alebo nehnutel'né.
- Nehnutel'nosťami sú pozemky a stavby spojené zo zemou pevným základom.¹

2.2 POZEMOK

Definícia pozemku je ustanovená v zákone č. 162/1995 Z.z. Zákon o katastri nehnutel'ností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnutel'nostiam (katastrálny zákon) v § 3 odstavce 1.

Pozemkom sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnutel'nosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.¹

¹ ILAVSKÝ, Miloslav, Milan NIČ a Dušan MAJDÚCH. *Ohodnocovanie nehnutel'ností*. Bratislava: Mlpress, 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.

2.3 STAVBA

Definícia stavby je ustanovená v zákone č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v § 43.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.²

Pevným spojením so zemou sa rozumie

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.²

2.4 TYPY NEHNUTEĽNOSTÍ NA REALITNOM TRHU

1. Pozemky
 - a) Pozemky pre rezidenčnú výstavbu
 - b) Pozemky pre komerčné využitie
 - c) Pozemky pre poľnohospodársku výrobu
2. Rezidenčné nehnuteľnosti
 - a) Rodinné domy
 - b) Byty
 - c) Chaty, chalupy a rekreačné strediská
3. Komerčné nehnuteľnosti
 - a) Administratívne objekty
 - b) Nájomné domy s nebytovými priestormi
 - c) Polyfunkčné objekty
 - d) Obchodné komplexy
 - e) Hotelové či iné ubytovacie zariadenia

² Stavebný zákon - Zákon č. 50/1976 Zb. - stav k 11. 10. 2014. In: . Praha: Federálne zhromaždenie ČSSR, 1976, ročník 2014.

2.5 CHARAKTERISTIKA A VÝVOJ REALITNÉHO TRHU NA SLOVENSKU

V kapitole 2.4 sme si rozčlenili trh podľa typu nehnuteľností, ďalej si popíšeme trh s nehnuteľnosťami ako trh kupujúceho, predávajúceho a neutrálny trh. Toto členenie trhu je však závislé na ponuke a dopyte nehnuteľností, a preto sa zameriame v práci aj na vývoj realitného trhu na Slovensku za posledný štvrtýrok 2016.

Trh kupujúceho existuje v tom prípade, ak nastane situácia, že ponuka je väčšia ako dopyt. Kupujúci si môže vyberať z nespočetného množstva nehnuteľností ponúkaných na predaj a nie všetky nehnuteľnosti sa skutočne predajú. V takomto prípade dochádza k znižovaniu počtu kupujúcich a teda aj k následnému znižovaniu cien nehnuteľností. Naopak na trhu predávajúceho je viac kupujúcich ako dostupných nehnuteľností. Skoro každá nehnuteľnosť sa predá a dochádza tak k rastu cien nehnuteľností.

Neutrálny trh je vyvážený. Úroková miera je prijateľná a počet kupujúcich a predávajúcich je na trhu vyrovnaný. Trh netrpí otrasmi smerom hore a dolu a ceny stúpajú rovnomerne s infláciou.³

Trh nehnuteľností môžeme charakterizovať ako trh, na ktorom sa uskutočňujú obchody s vlastníckymi právami na pozemky a budovy. Na trhu sa môže vyskytovať veľké množstvo kupujúcich a predávajúcich, vstup na trh je voľný a stretáva sa tu dopyt po rôznych typoch nehnuteľností s ich ponukou. Hlavnými ukazovateľmi trhu s nehnuteľnosťami sú rovnako ako pri ostatných typoch trhov ponuka a dopyt.

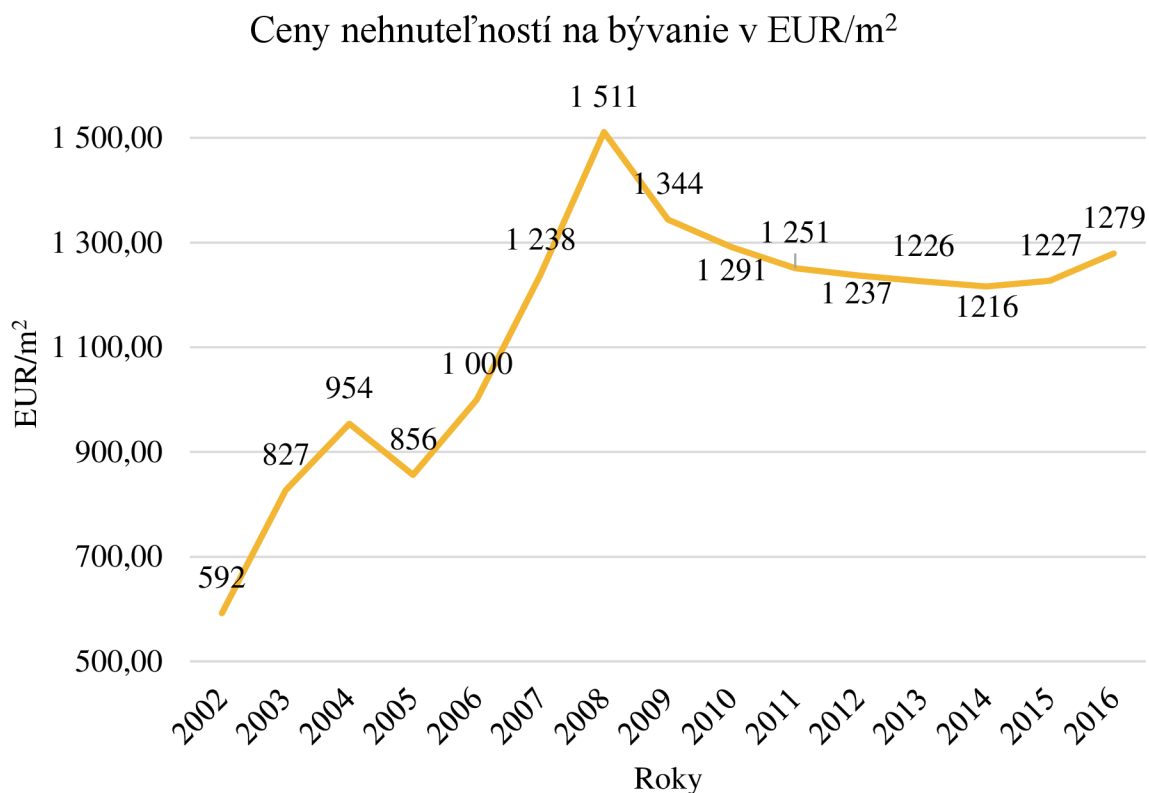
Trh nehnuteľností je ovplyvňovaný a formovaný rôznymi faktormi. K základným faktorom sa zaraďujú ekonomické, sociálne, legislatívne, ktoré ovplyvňujú predajnosť jednotlivých nehnuteľností s nadväznosťou na rentabilitu, nárast pracovných miest, mobilitu obyvateľstva a pod.⁴

Priemerná cena bývania vzrástla vo 4. štvrtroku 2016 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 9 EUR/m² na hodnotu 1 304 EUR/m². Znamená to medzištvrtročný rast o 0,7 %

³ KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.

⁴ Nehnuteľnosti a bývanie 2006/1: Vývoj realitného trhu a predpoklady jeho rozvoja v SR. Slovenská technická univerzita v Bratislave [online]. Bratislava, 2006 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.stuba.sk/sk/ustavy/ustav-manazmentu/publikacie/casopisy/nehnutelnosti-a-byvanie/nehnutelnosti-a-byvanie-2006-1.html?page_id=3272

a medziročný rast o 5,8 %. Medziročný rast priemernej ceny bytov medziročne zrýchlil o 1,6 percentuálneho bodu na 10,6 %, kým pri domoch sa spomalil o 0,6 percentuálneho bodu na 1,7 %. Uvedené čísla sú zrejme výsledkom dosť výrazne neuspokojeného dopytu po bytoch v mestách a mierneho previsu ponuky rodinných domov v lokalitách v okruhu väčších miest.⁵



*Graf 2 - 1 Vývoj priemernej ceny bývania (Príloha č.1)
[Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]*

Na dvojcifernom medziročnom raste priemernej ceny bytov sa vo 4. štvrťroku 2016 najvýraznejšie podieľal rast cien menších bytov. Na medziročnej báze najviac rástli ceny jednoizbových bytov až o skoro 14 % a najmenej rástli ceny štvorizbových bytov o viac ako 6 %.⁵

K zníženiu úhrnnej ceny domov vo 4. štvrťroku 2016 (o 1,8 % oproti predchádzajúcemu štvrťroku) prispelo v rozhodujúcej miere zníženie priemernej ceny rodinných domov (o 21 EUR/m², resp. o 2 %). Ceny priestrannejších rodinných víl sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom znížili len o 5 EUR/m².⁵

⁵ Aj v relatívne slabšom štvrťroku ceny bytov dynamicky rástli. In: Národná banka slovenska [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2017/557_rk_cen_20170201.pdf

Zníženie priemernej ceny domov na konci roku 2016 prispelo k opätovnému výraznejšiemu roztvoreniu nožníc vzhľadom na vývoj priemernej ceny bytov. Medziročný rast cien bytov aj domov je v poslednom období menej dynamický (aktuálny rast o 10,6 %, resp. o 1,7 %) ako v období vrcholiaceho realitného boomu (rast o 40 %, resp. o 19 %). Roztváranie nožníc medzi cenami bytov a domov je však v súčasnosti intenzívnejšie ako v období realitného boomu.⁶

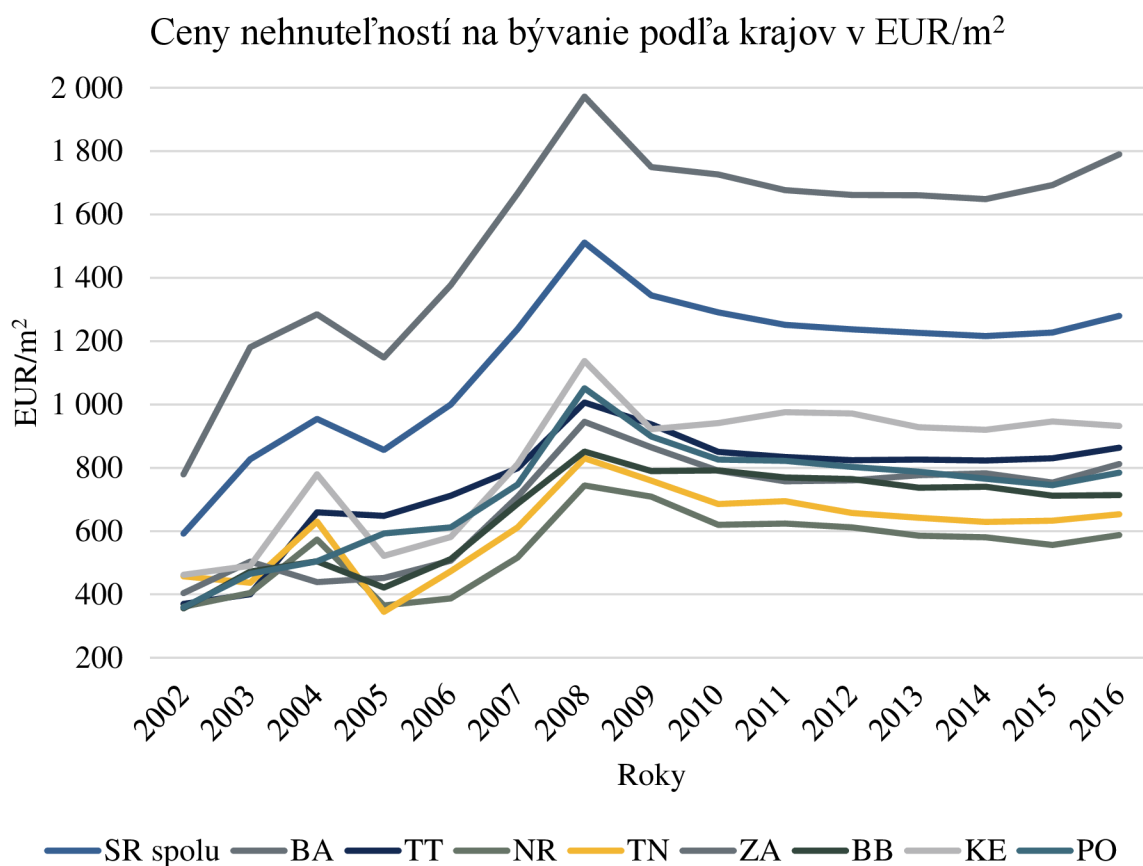
Aktuálna priemerná cena bytov je stále zhruba o 5 % nižšia v porovnaní s jej historickým maximom z polovice roku 2008. Od historicky najvyšších hodnôt je v súčasnosti najviac vzdialená priemerná cena jednoizbových bytov skoro o 7 % a tesne pod vrcholom je zatiaľ priemerná cena štvorizbových bytov. Priemerná cena päťizbových bytov na konci roku 2016 už prekonalala jej historické maximum z roku 2008.⁶

Aktuálna priemerná cena domov je v porovnaní s jej historickým maximom stále o viac ako 16 % nižšia. K dosiahnutiu maxima chýba súčasnej priemernej cene rodinných domov asi 17 % a v prípade rodinných víl zhruba 12 %.⁶

Z regionálneho pohľadu priemerná cena bývania rástla vo 4. štvrťroku 2016 vo všetkých slovenských krajoch. Medziročne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji o 15,9 % a najmenej v Košickom kraji o 2,6 %. V Banskobystrickom kraji napriek miernemu nárastu priemernej ceny bývania došlo k jej medziročnému poklesu o 1,1 % vďaka bázičnému efektu výraznejšie rastúcich cien bývania pred rokom.⁶

Rastúca priemerná cena bývania za celú SR aj vo väčšine regiónov bola vo 4. štvrťroku 2016 pomerne dobre kompenzovaná rastom príjmov domácností.⁶

⁶ Aj v relatívne slabšom štvrtom štvrťroku ceny bytov dynamicky rástli. In: Národná banka slovenska [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2017/557_rk_cen_20170201.pdf



*Graf 2 - 2 Vývoj priemernej ceny bývania podľa krajov (Príloha č.1)
[Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]*

Výraznejší rast príjmov ako rast cien bývania ako celku sa prejavil v miernom zlepšení dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska. V prípade bytov pokračovalo na konci roku 2016 zhoršovanie ich dostupnosti z dlhodobého hľadiska vo väčšine slovenských regiónov okrem Bratislavského kraja a Žilinského kraja. Rast cien bytov bol vo 4. štvrtroku 2016 vo viacerých regiónoch výraznejší ako rast príjmov domácností.⁷

Pri hľadaní odpovede na otázku, nakoľko zodpovedá aktuálny vývoj priemernej ceny bývania vývoju základných súvzťažných ukazovateľov, si pomôžeme kompozitným indexom na hodnotenie vývoja ceny bývania.⁷

Hodnoty kompozitného indexu sa nachádzali v priebehu roku 2016 v pásme vzostupu. Jeho aktuálna hodnota je však stále pod pásmom rizikového vývoja. Dynamicky rastúca priemerná cena bytov si však zasluhuje zvýšenú pozornosť.⁷

⁷ Aj v relatívne slabšom štvrtom štvrtroku ceny bytov dynamicky rástli. In: Národná banka slovenska [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2017/557_rk_cen_20170201.pdf

Celkovo realitný trh aj vývoj cien bývania bol v priebehu roku 2016 pomerne dynamický. Po miernom medziročnom raste na začiatku roku o 1 % sa rast cien bývania od druhého štvrťroku výrazne zrýchlil a na konci roku skončil na úrovni 5,8 %. V priemere za celý rok vzrástla priemerná cena bývania o 4,2 %.⁸

Z pohľadu typu nehnuteľnosti aj z regionálneho hľadiska bol vývoj priemernej ceny bývania v priebehu roku 2016 značne diferencovaný. V absolútnom aj relatívnom vyjadrení sa medziročne najvýraznejšie zvýšila priemerná cena jednoizbových bytov o 152 EUR/m², resp. o 10,3 % a najmenej sa zmenila priemerná cena rodinných domov o 9 EUR/m², resp. o 0,9 %. Priemerná cena rodinných víl bola v roku 2016 nižšia ako v predchádzajúcom roku o 32 EUR/m², čo znamenalo jej medziročný pokles o 1,8 %.⁸

Z regionálneho pohľadu sa medziročne v absolútnom vyjadrení najviac zvýšila priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji o 97 EUR/m², ale relatívne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Žilinskom kraji až o skoro 8 %. V Banskobystrickom kraji priemerná cena bývania v roku 2016 takmer stagnovala. Cena bývania v Košickom kraji bola v priemere o 14 EUR/m² nižšia ako v predchádzajúcom roku, čo predstavovalo medziročný pokles o 1,5 %.⁸

Predpokladaný stabilný vývoj ekonomiky a snaha domácností využiť priaznivé úverové podmienky na riešenie potreby bývania vytvárajú predpoklady pre tlak na rast agregovanej ceny nehnuteľností na bývanie začiatkom roku 2017. V ďalšom priebehu roku 2017 je možné očakávať, že medziročný rast priemernej ceny bývania by sa mal postupne zmierniť aj vďaka bazickému efektu výraznejšieho zvyšovania priemernej ceny bývania od druhého štvrťroku 2016.⁸

⁸ Aj v relatívne slabšom štvrtom štvrťroku ceny bytov dynamicky rástli. In: Národná banka slovenska [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2017/557_rk_cen_20170201.pdf

3 SPÔSOBY OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Všeobecná hodnota (VŠH) – definovaná vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z.z. je vlastne výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.⁹

Ako už bolo konštatované, pod pojmom nehnuteľnosť si je možné predstaviť stavbu alebo pozemok, čiže výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti bude vo všeobecnosti súčtom všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov:

$$VŠH = VŠH_S + VŠH_P \text{ [EUR]}$$

kde: VŠH je všeobecná hodnota nehnuteľnosti,

VŠH_S je všeobecná hodnota stavieb,

VŠH_P je všeobecná hodnota pozemkov.⁹

Všeobecná hodnota pre ohodnocovanie nehnuteľností sa môže stanoviť týmito metódami:

- a) porovnávacou metódou,
- b) kombinovanou metódou,
- c) výnosovou metódou,
- d) a metódou polohovej diferenciácie.

Výber metódy ohodnocovania nehnuteľnosti je na samom znalcovi, avšak výber metódy musí byť v posudku zdôvodnený.

V diplomovej práci sa budeme zaoberať ohodnocovaním bytovej jednotky pre účel stanovenia výšky úveru, cenu budeme stanovovať pomocou porovnávacej metódy s využitím matematickej štatistiky, preto ďalej budeme popisovať len tieto dve metódy.

⁹ ILAVSKÝ, Miloslav, Milan NIČ a Dušan MAJDÚCH. *Ohodnocovanie nehnuteľností*. Bratislava: Mlpress, 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.

3.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnávací metóda je definovaná vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z.z.

Pri výpočte porovnávací metódy sa používa transakčný prístup. K porovnaniu je potrebné mať vytvorený súbor minimálne z troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.¹⁰

Hlavné faktory porovnávania môžu byť:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady pre porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).¹⁰

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Avšak na takéto porovnanie je potrebný mať dostatočne veľký súbor, aby boli splnené testy matematickej štatistiky.¹⁰

3.2 JEDNODUCHÉ POROVNANIE

Pri jednoduchom porovnávaní sa uplatňuje kvalifikovaný odborný odhad znalca na všetky podstatné faktory porovnávania, ktoré vplyvajú, resp. môžu vplyvať na hodnotu stavby v danom čase a v danom mieste. Porovnáva sa ohodnocovaná nehnuteľnosť s dostupnými podkladmi o zrealizovaných prevodoch vlastníctva nehnuteľností (zvyčajne kúpne zmluvy nehnuteľností), alebo môžu byť použité aj ponuky realitných kancelárií, kde si je potrebné uvedomiť, že tieto ponuky sú len ponuky a zatiaľ sú to nezrealizované prevody. Inzerované ceny nehnuteľností sú zvyčajne vyššie, ako sú nakoniec v skutočnosti dosiahnuté na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami. Pri dlhodobjšom sledovaní ponukových cien si je možné zvyčajne overiť, ako ponuková cena konkrétnej nehnuteľnosti postupne v čase klesá až z inzercie zmizne - nehnuteľnosť sa zrejme predala za cenu blízku poslednej požadovanej cene.

¹⁰ ILAVSKÝ, Miloslav, Milan NIČ a Dušan MAJDÚCH. *Ohodnocovanie nehnuteľností*. Bratislava: Mlpress, 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.

Z toho vyplýva dôležité kritérium: všeobecná hodnota nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako ponuková cena porovnateľnej nehnuteľnosti inzerovaná na predaj.¹¹

3.3 MATEMATICKÁ ŠTATISTIKA

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti s využitím matematickej štatistiky je v platnom právnom predpise pre stanovenie ohodnotenia majetku (Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. len okrajové a neúplné pojednanie: Pri výpočte (porovnávacou metódou) sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.¹¹

Vyhláška žiaľ nedefinuje, ktoré známe a platné testy matematickej štatistiky sú tie pravé. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávacou metódou sa stretne so súbormi údajov, ktoré sa v dôsledku rôznych neistôt od seba odlišujú. Tieto údaje vyhodnocujeme štatistickými metódami.¹¹

3.3.1 Analýza vhodnosti / nevhodnosti dát vo výberovom súbore

Pre vylúčenie extrémnych hodnôt z výberového súboru dát existuje viacero metód. Bežne používanými metódami sú hlavne nasledujúce tri metódy:

1. Grubbsov test
2. Box plot test
3. Testovanie so zvolenou percentuálnou odchýlkou

Grubbsov test

Vypočítaná veličina testovacieho kritéria je porovnávaná s kritickou hodnotou testovacieho kritéria pre zvolenú pravdepodobnosť (α) alebo hladinu významnosti. Ak je T_i (T_n) $\geq T_\alpha$ alebo $T_i \geq T_\alpha$ posudzovaná hodnota výberu je extrémna a z hodnotenia je nasledovne vylúčená.

¹¹ ILAVSKÝ, Miloslav, Milan NIČ a Dušan MAJDÚCH. *Ohodnocovanie nehnuteľností*. Bratislava: Mlpress, 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.

Box plot

Pri normálnom rozdelení výberu dát sa 50 % hodnôt výberu (IQR) nachádza v intervale medzi 1. kvartilom (Q1) a 3. kvartilom výberu (Q3). Kvartily sú tri reálne číselné hodnoty, ktoré rozdeľujú výberový súbor vzostupne usporiadaných hodnôt na 4 rovnaké časti:

- Q1 oddeľuje $\frac{1}{4}$ najnižších hodnôt od $\frac{3}{4}$ hodnôt vyšších alebo rovných Q1,
- Q2 = medián,
- Q3 oddeľuje $\frac{3}{4}$ hodnôt nižších alebo rovných a $\frac{1}{4}$ hodnôt vyšších alebo rovných Q3.¹²

Kritickými, resp. extrémnymi sú všetky hodnoty výberu, ktoré sú mimo oblasti hraníc grafu vymedzenými krajnými hodnotami $Q1 - 1,5 * IQR$ a $Q3 + 1,5 * IQR$.¹²

Čiže hraničné hodnoty pre akceptáciu záznamu do výberového súboru je možné predstaviť v tvare $(Q1 - 1,5 * IQR) \leq x_i \leq (Q3 + 1,5 * IQR)$, kde $IQR = Q3 - Q1$.¹³

Testovanie so zvolenou percentuálnou odchýlkou

Testovanie spočíva v tom, že hodnoty mimo zvolenej percentuálnej hranice od priemeru alebo od mediánu výberového súboru sú z ďalšej analýzy vylúčené. Zvyčajne je táto hranica v intervale $\pm 20 \%$.¹²

¹² ILAVSKÝ, Miloslav, Milan NIČ a Dušan MAJDÚCH. *Ohodnocovanie nehmuteľností*. Bratislava: Mlpress, 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.

4 MOŽNOSTI FINANCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

V praktickej časti mojej diplomovej práce sa budem zaoberať financovaním ohodnotenej nehnuteľnosti, preto by som Vás v tejto kapitole chcela oboznámiť s možnými zdrojmi financovania, či už ide o vlastné alebo cudzie zdroje. Poukázať na skutočnosti, ktoré vychádzajú zo štatistík a vybrať tak čo najvhodnejší zdroj pre financovanie ohodnocovanej nehnuteľnosti a ďalej sním pracovať.

Ako som už spomenula, nehnuteľnosť môžeme financovať z vlastných a cudzích zdrojov, medzi najčastejšie využívané cudzie zdroje patrí hypotekárny a stavebný úver. Na financovanie nehnuteľností sa dá použiť aj spotrebiteľský úver, no ten sa z ekonomického hľadiska vôbec nevypláti. Tieto zdroje sa dajú taktiež kombinovať s lacnejšími úvermi zo Štátneho fondu rozvoja pre bývanie alebo s rôznymi účelovými dotáciami, ktoré štát poskytuje.

4.1 VLASTNÉ ZDROJE

Ide o finančné zdroje, ktoré si spotrebiteľ odkladá zo svojho príjmu, a tým si vytvára finančnú rezervu, teda sporiť.

Spotrebiteľ si môže sporiť svoje peniaze doma alebo v banke. Avšak tu nastáva zásadný rozdiel medzi domácim sporením a sporením, pri ktorom využije spotrebiteľ služby banky. Tento rozdiel spočíva v tom, že pri sporení prostredníctvom sporiacich produktov bánk sa nasporené peniaze zhodnocujú pripísaním úroku. To znamená, že banka vám nevypláti len peniaze, ktoré ste vložili do banky, ale aj úrok. Ďalšou výhodou sporenia v banke je ten, že sa o nasporené peniaze nemusíte obávať. Na ochranu úspor uložených v banke slúži Fond ochrany vkladov.¹³

Avšak pred tým ako začnete sporiť, je potrebné, aby ste si vedeli dopredu určiť, akú časť svojich peňažných prostriedkov si viete mesačne odložiť na sporenie. Výška peňažných prostriedkov určených na sporenie závisí od viacerých faktorov. Medzi najdôležitejšie patrí výška vášho príjmu a výška vašich výdavkov.¹³

Ďalším z dôležitých faktorov, ktoré treba zvážiť pri výbere sporiaceho produktu je vymedzenie si časového obdobia, v ktorom vám peniaze vložené do banky nebudú chýbať.

¹³ Ako si vybrať sporenie? In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebiteľ/spotrebiteľ/ako-si-vybrať-sporenie>

Ak si sporíte pre prípad nečakaných výdavkov, nie je vhodné, aby ste si zvolili sporiaci produkt, pri ktorom nie je možné si určité obdobie vybrať nasporené peniaze bez sankcie.¹⁴

V súčasnosti banky ponúkajú tieto druhy produktov:

- sporiaci účet,
- termínovaný vklad,
- vkladná knižka,
- stavebné sporenie.

4.1.1 Sporiaci účet

Sporiaci účet banka zriadi popri bežnom účte. Nie je povinnosťou banky ponúkať sporiaci účet popri bežnom účte. Je to dobrovoľná služba, ktorú banka môže, ale nemusí ponúkať. Preto v prípade otvorenia bežného účtu, je potrebné sa spýtať banky vopred na možnosť zriadenia si sporiaceho účtu popri bežnom účte.¹⁵

Sporiaci účet môže predstavovať podúčet k bežnému účtu. Prostredníctvom neho si je možné odkladať časť peňažných prostriedkov, ktoré sú určené na sporenie. Takto určené peňažné prostriedky banka na základe pokynu zákazníka presunie z bežného účtu na sporiaci účet. Klasické platobné transakcie, ktoré je možné vykonávať prostredníctvom bežného účtu (napr. platba kartou), nie je možné vykonať zo sporiaceho účtu. S peňažnými prostriedkami uloženými na sporiacom účte je možné disponovať, avšak toto disponovanie je obmedzené len na presun na bežný účet.¹⁵

Peňažné prostriedky na sporiacom účte sú úročené. Úrok na sporiacom účte je zvyčajne vyšší ako úrok na bežnom účte. Preto sa oplatí, ak si nadbytočné peniaze presuniete z bežného účtu na sporiaci účet. Výhodou sporiaceho účtu je, že väčšinou nie je viazaný na výšku peňažných prostriedkov, ktoré je možné vložiť, a taktiež nie je viazaný na časové obdobie, počas ktorého nie je možné disponovať s peňažnými prostriedkami. Niektoré banky majú obmedzené disponovanie s peňažnými prostriedkami (napr. termín, kedy môžete peňažné prostriedky vložiť alebo vybrať, výšku peňažných prostriedkov, ktorú je možnú vybrať alebo vložiť).¹⁵

¹⁴ Ako si vybrať sporenie? In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie>

¹⁵ Sporiaci účet. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/sporiaci-ucet>

Sporiaci účet je vhodný spôsob, ak si chce zákazník sporiť pre prípad nečakaných výdavkov (vytvorenie rezervy). Peniaze na sporiacom účte sú ľahko dostupné a väčšinou nie sú viazané minimálnou výškou vkladu.¹⁶

4.1.2 Termínované vklady

Termínovaný vklad je určený pre jednorazové uloženie peňazí na vopred danú dobu bez možnosti dodatočných vkladov s pevnou úrokovou sadzbou, ktorá sa po celú dobu nemení.

Základným znakom termínovaného účtu je, že do banky sú vložené peňažné prostriedky a banka po uplynutí zmluvne určeného obdobia peňažné prostriedky vyplatí navýšené o úrok.

Termínovaný vklad môže byť jednorazový alebo revolvingový. Pri jednorazovom termínovanom vklade sú predom stanovené všetky zmluvné podmienky, ako je úroková sadzba a dátum, kedy bude vklad vyplatený. U revolvingového vkladu niekedy nazývanému automaticky obnovovaný termínovaný vklad dochádza po uplynutí splatnosti k automatickému obnoveniu s aktuálnou úrokovou sadzbou a pôvodne dohodnutou dobou.

Pri termínovaných vkladoch banky ponúkajú dve možnosti úročenia: pevnú alebo variabilnú úrokovú sadzbu. Pevná úroková sadzba sa po celú dobu nemení a vďaka tomu si vieme presne stanoviť, akú čiastku nám banka vyplatí po skončení termínu. Variabilná úroková sadzba nemá pevne stanovený úrok a vzhľadom k tomu nesie zo sebou určité riziká.

Minimálna výška vkladu závisí od konkrétnych podmienok jednotlivých bánk. Štandardne sa pohybuje od niekoľkých desiatok eur až do tisícov pri bankách orientovaných na bonitných klientov. Minimálna výška vkladu je často rovnaká s minimálnym zostatkom na termínovanom účte, teda s minimálnym množstvom finančných prostriedkov, ktoré v prípade výberu a nezrušenia termínovaného účtu musia na účte zostať.¹⁷

Banky úročia termínovaný vklad výhodnejšie preto, lebo im poskytujete zdroje, ktoré od nich istú dobu nebudete požadovať. Čím dlhšiu dobu fixácie si zákazník zvolí, tým vyšší úrok banka vyplatí, pretože o to dlhšie môže peniaze využívať pre realizáciu svojich aktívnych bankových obchodov (poskytovanie úverov a pod.). Je preto do istej miery logické, že

¹⁶ Sporiaci účet. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/sporiaci-ucet>

¹⁷ Sprievodca termínovanými vkladmi. In: TotalMoney [online]. Bratislava, 2015 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: https://totalmoney.sk/viaco/sprievodca-terminovanymi-vkladmi?__utmt=tm58c5769de0595

predčasné výbery z termínovaného vkladu sú spoplatňované. Samotný poplatok za predčasný výber pritom závisí od podmienok banky a môže byť určený napr.:

- vo výške straty úroku za presne určený počet dní v závislosti od dĺžky fixácie,
- ako % z predčasne vyberanej sumy,
- ako % akumulovaných úrokov od posledného obnovenia vkladu.¹⁸

4.1.3 Vkladná knižka

Vkladná knižka je druhom sporenia, ktoré je istou alternatívou k sporiacemu účtu. Základný rozdiel medzi vkladnou knižkou a sporiacim účtom spočíva v tom, že ak by zákazník chcel disponovať s vloženými peniazmi na vkladnej knižke, musíte banke preukázať vkladnú knižku. Do vkladnej knižky sa zapisuje každé disponovanie s peňažnými prostriedkami, tzv. každý vklad a výber z vkladnej knižky.¹⁹

4.1.4 Stavebné sporenie

Stavebné sporenie je jedným z finančných produktov, ktoré nám banky poskytujú, ide o účelové sporenie, ktorého účelom je financovanie bytových potrieb a s bývaním súvisiacich potrieb. Stavebné sporenie jednak znamená, že stavebná sporiteľňa prijíma od zákazníkov vklady a taktiež, že stavebná sporiteľňa po splnení podmienok poskytne stavebný úver.²⁰

Ak sa zákazník rozhodne pre sporenie formou stavebného sporenia, vklady budú úročené zmluvne dojednaným úrokom a zároveň bude vyplatená každý rok po splnení zmluvne dojednaných podmienok štátna prémie. Štátna prémie je príspevok od štátu, ktorý je pripísaný k nasporeným peniazom. Vo vyplácaní štátnej prémie spočíva najzákladnejší rozdiel oproti iným druhom sporenia (termínovaný vklad, sporiaci účet).

Podmienky vyplatenia štátnej prémie sú napísané v zmluve o stavebnom sporení a vyplývajú aj zo zákona o stavebnom sporení č. 310/1992 Z.z., podľa zákona má zákazník nárok na štátnu prémie len na jednu uzatvorenú zmluvu o stavebnom sporení. To znamená, že

¹⁸ Sprievodca termínovanými vkladmi. In: TotalMoney [online]. Bratislava, 2015 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: https://totalmoney.sk/viaco/sprievodca-terminovanymi-vkladmi?__utmt=tm58c5769de0595

¹⁹ Vkladná knižka. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/vkladna-knizka>

²⁰ Stavebné sporenie. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/stavebne-sporenie>

v prípade, ak by mal uzatvorených viac zmlúv o stavebnom sporení, štátna prémie mu bude vyplatená len na jedno stavebné sporenie, ktoré určí. Na rok 2016 je štátna prémie stanovená vo výške najviac 66,39 EUR.²¹

V prípade, ak záujemca uzavrie zmluvu o stavebnom sporení, môže si za splnenia podmienok uzatvoriť zmluvu o stavebnom úvere, sporiť ďalej alebo vklad vybrať. V prípade, ak by zákazník chcel vybrať vklad pred uplynutím šiestich rokov od uzatvorenia zmluvy, je potrebné na to, aby mal nárok na štátnu prémie, preukázať, že prostriedky získané stavebným sporením použil na stavebné účely.²¹

V prípade že by zákazník chcel uzavrieť zmluvu o stavebnom sporení, tak je to možné len s bankou, ktorá je stavebnou sporiteľňou.

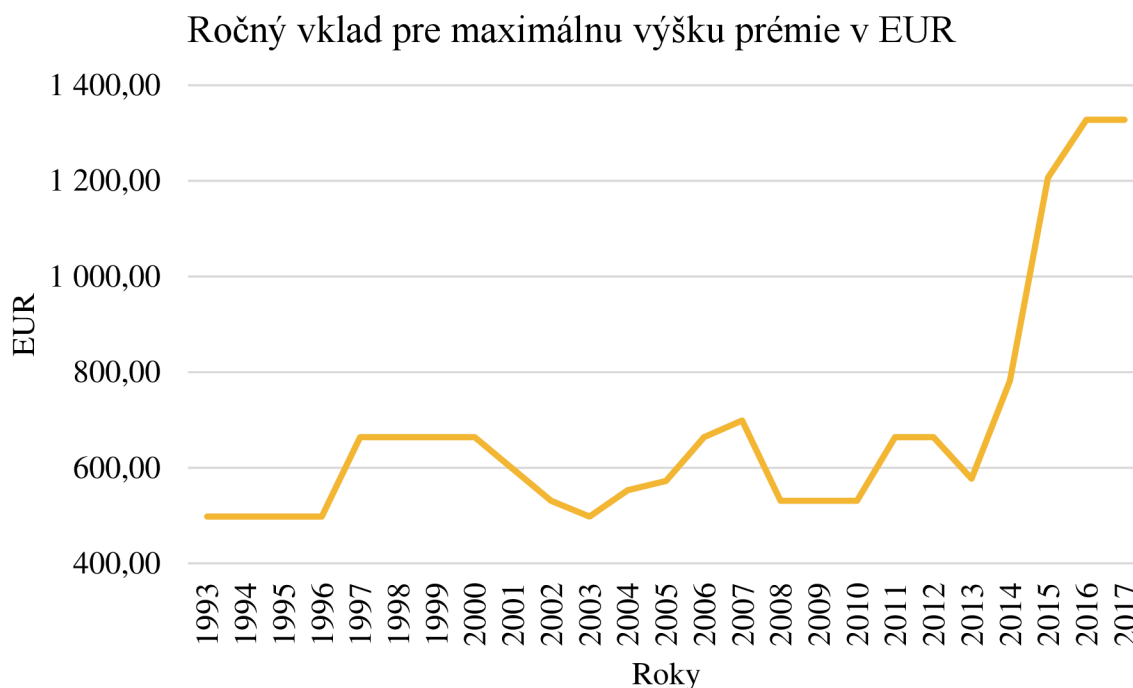
V súčasnosti sú na Slovensku stavebnými sporiteľňami tieto tri banky:

- Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.
- Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
- ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s..

²¹ Stavebné sporenie. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/stavebne-sporenie>

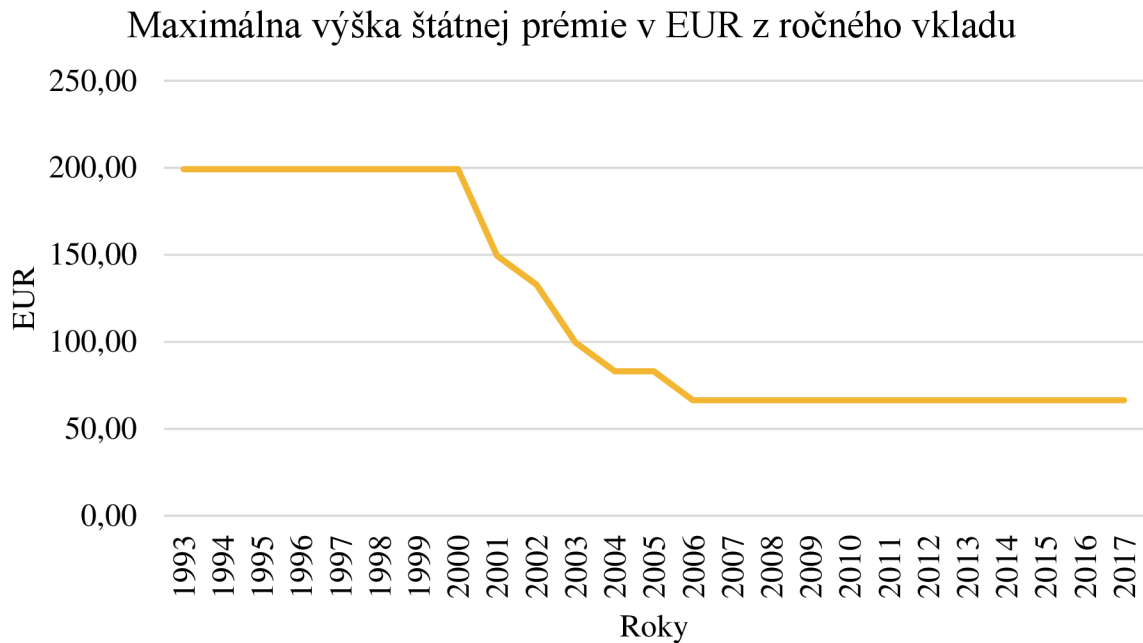
Vývoj stavebného sporenia na Slovenku

V nasledujúcich grafoch, môžeme vidieť vývoj stavebného sporenia v rokoch od 1993 až po 2017.



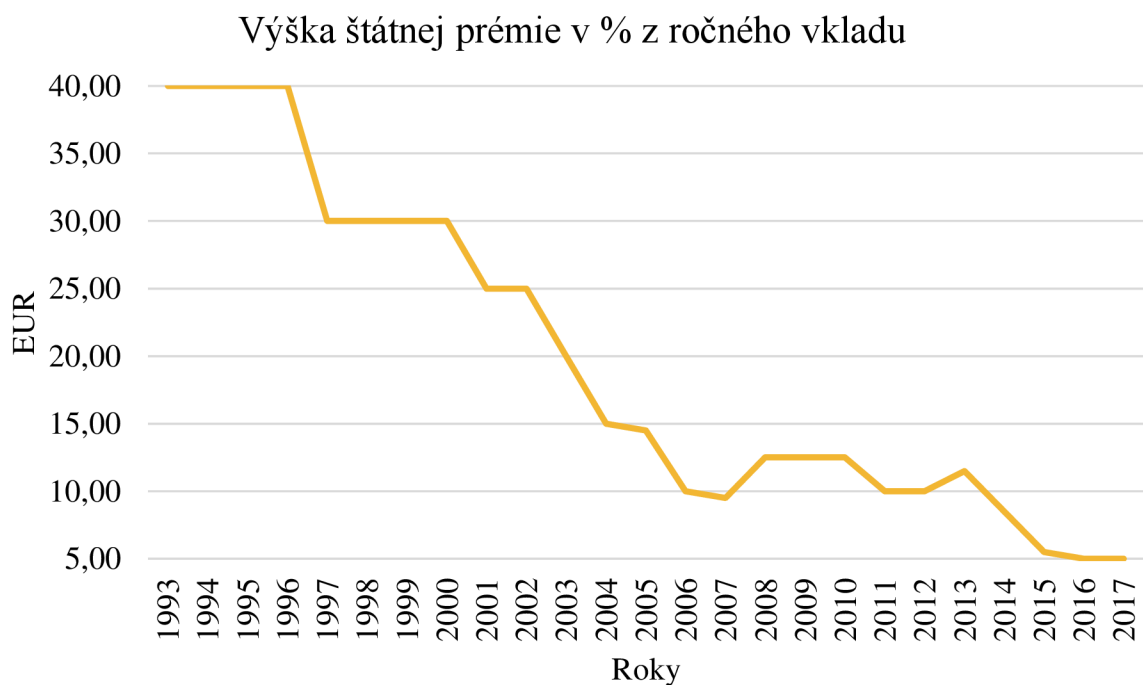
Graf 4 - 1 Ročný vklad pre maximálnu výšku štátnej prémie v EUR (Príloha č. 2)
[Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

Stavebné sporenie v roku 2017 oproti roku 2016 neprineslo veľa zmien, dá sa povedať, že nenastali skoro žiadne zmeny. Pre pridelenie plnej štátnej prémie v roku 2017, je potrebné vložiť na účet stavebného sporenia rovnakú sumu ako v roku 2016, a to ročne na jednu osobu 1 327,80 EUR.



Graf 4 - 2 Maximálna výška štátnej prémie v EUR z ročného vkladu (Príloha č. 2)
[Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

Výška štátnej prémie sa taktiež vôbec nezmenila a ostala na rovnakej hodnote 66,39 EUR.



Graf 4 - 3 Výška štátnej prémie v % z ročného vkladu (Príloha č. 2)
[Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]

Stavebné sporenie bol produkt vytvorený na podporu bývania. Z grafov o vývoji stavebného sporenia nám však vyplýva, že stavebné sporenie už nie je to, čo bývalo. Výška štátnej prémie sa každoročne znižuje, výška štátneho príspevku ostáva rovnaká a ročný vklad pre získanie štátnej prémie sa každým rokom niekoľko násobne zvyšuje.

Zmeny tiež nastali v tarifách úrokových sadzieb. Tie išli nadol a pri niektorých stavebných sporeniach rapídne až na hodnotu okolo 1 % p.a.

Banka	Názov produktu	Úroková sadzba [%]
Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.	Rodinné sporenie	1,50
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.	Štandardná extra tarifa SE	1,00
	Štandardná extra tarifa SD	1,75
ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s.	Profit Maxi	1,30

Tab. 4 - 1 Porovnanie úrokov stavebných sporení [Zdroj: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., tvorba: vlastné spracovanie]

Banka	Názov produktu	Poplatky	
		Uzatvorenie zmluvy [EUR]	Správa účtu [EUR/ročne]
Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.	Rodinné sporenie	0,9 % z CS	12,00
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.	Štandardná extra tarifa SE	20,00	11,88
	Štandardná extra tarifa SD	0,9 % z CS	11,88
ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s.	Profit Maxi	40,00	16,00

Tab. 4 - 2 Porovnanie poplatkov stavebných sporení [Zdroj: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., tvorba: vlastné spracovanie]

Z porovnania stavebných sporení nám najlepšie vychádza produkt, ktorý ponúka Prvá stavebná sporiteľňa s názvom produktu „Štandardná extra tarifa SD“, ale to len z hľadiska porovnania úrokov. V prípade porovnania poplatkov, ktoré sporiteľni zaplatíme pri uzatváraní zmluvy o stavebnom sporení či poplatkov, ktoré platíme sporiteľňam za správu účtu, nám najlepšie vyšla ponuka Prvej stavebnej sporiteľne s názvom produktu „Štandardná extra tarifa SE“.

Ako je možné vidieť, stavebné sporenie sa v dnešnej dobe už veľmi nevyplatí, je to však ešte stále jeden zo spôsobov, ako dofinancovať bývanie, ak nemáte dostatočnú rezervu, alebo ju nechcete celú použiť na financovanie nehnuteľnosti.

4.2 CUDZIE ZDROJE

Jednou z otázok, nad ktorou by sa mal každý žiadateľ o cudzie zdroje na zadováženie nehnuteľnosti zamyslieť, je schopnosť splácania týchto zdrojov. Respektíve, koľko je žiadateľ schopný splácať zo svojho rodinného rozpočtu. Vzhľadom k tomu, že zmluvy na bývanie sa uzatvárajú so splatnosťou až na 30 rokov, je nutné si uvedomiť, že v prípade takto dlhej doby je skoro nemožné odhadnúť budúci vývoj príjmov a výdajov.

4.2.1 Úvery na poriadenie nehnuteľnosti

Pri financovaní nehnuteľnosti z úveru sa môžeme stretnúť z dvomi typmi financovania nehnuteľnosti a to s hypotekárnym úverom, ktorý banky poskytujú v rôznych modifikáciách, alebo so stavebným úverom. Hypotekárne úvery ponúkajú banky a stavebný úver získame len v stavebnej sporiteľni. Tento spôsob financovania nehnuteľností predstavuje pre väčšinu obyvateľstva nielen na Slovensku, ale takmer vo všetkých vyspelých krajinách jedinou možnosť zabezpečenia si vlastného bývania.

Avšak pri oboch typoch úverov ide o dlhodobú formu financovania nehnuteľnosti so splatnosťou až do 30 rokov a medzi jedno špecifikum poskytnutia týchto úverov patrí, že sú založené záložným právom na nehnuteľný majetok, či už ide o založenie kupovanej alebo inej nehnuteľnosti. Spotrebiteľ má vždy možnosť odstúpiť od zmluvy do 14 dní odo dňa jej podpísania. Taktiež je spotrebiteľ povinný si danú nehnuteľnosť poistiť, no nie je podmienkou si poistenie uzavrieť u banky, ktorá mu úver poskytla. Spotrebiteľ má taktiež možnosť úver kedykoľvek predčasne úplne alebo čiastočne splatiť, a to s poplatkom najviac 1 % zo zostávajúcej výšky úveru.

Pri financovaní nehnuteľnosti z úveru by sme mali dbať na tieto parametre:

- Výška úrokovej sadzby
- Dĺžku splácania
- Poplatky spojené z úverom (za poskytnutie úveru, zmeny na úvere, pravidelné mesačné poplatky a možnosť predčasného splatenia)
- Dočasné náklady (za poistenie, prenesenie bežného účtu a pod.)
- Výšku splátky

Praktická časť diplomovej práce sa bude zaoberať financovaním nehnuteľnosti s využitím hypotekárneho úveru na poriadenie nehnuteľnosti, a preto daná problematika bude vysvetlená v samostatnej kapitole.

4.2.2 Podpora bývania

Podpora bývania predstavuje príležitosť k získaniu dotácie, avšak tieto dotácie nie je ľahké dosiahnuť vzhľadom k tomu, že sú limitované prísnymi podmienkami. Finančné prostriedky nám na tieto dotácie poskytuje štát alebo Európska únia. Na Slovenku môžeme získať dotácie pomocou Štátneho fondu rozvoja bývania.

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)

ŠFRB poskytuje dlhodobé úvery slúžiace najmä na vytváranie podmienok pre obstarávanie nájomného bývania pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva, na obnovu bytovej budovy a výstavbu, dostavbu alebo obnovu zariadenia sociálnych služieb či kúpu bytu do osobného vlastníctva fyzickej osoby.

ŠFRB je definovaný v zákone o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 150/2013 Z.z.

Tieto úvery sú financované prevažne zo zdrojov získaných vydávaním a predajom hypotekárnych záložných listov a banky ich poskytujú na presne vymedzené účely.

5 HYPOTEKÁRNE ÚVERY

Hypotekárny úver je úver s lehotou najmenej na 4 roky a najviac 30 rokov, zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej.²²

Podľa účelu využitia sa hypotéky delia na:

- klasické,
- stavebné,
- hypotéky na refinancovanie úverov,
- americké.

Klasické hypotekárne úvery, určené na kúpu tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti, výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb a údržbu tuzemských nehnuteľností. Patria medzi ne aj štátom bonifikované hypotekárne úvery pre mladých.²³

Stavebné hypotekárne úvery poskytované za účelom výstavby, rekonštrukcie alebo modernizácie nehnuteľnosti. Sú poskytované buď ako predhypotekárne úvery (ak klient nedisponuje žiadnou nehnuteľnosťou a týmto úverom sa kryje doba medzi dostavaním a kolaudáciou) alebo ako hypotekárne úvery na výstavbu, resp. dostavanie nedokončenej nehnuteľnosti.²³

Hypotekárne úvery **na refinancovanie** určené na splatenie iných, menej výhodných hypotekárnych úverov. Princíp refinancovania spočíva v predčasnom splatení pôvodnej hypotéky novou hypotékou, pričom pre zabezpečenie úveru je využitá rovnaká nehnuteľnosť. Najčastejším dôvodom pre zmenu poskytovateľa hypotekárneho úveru je výhodnejšia úroková sadzba.²³

Americké hypotéky, resp. bezúčelové úvery zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti. Najčastejšie sa využívajú na rekonštrukcie, nákup zariadenia, automobilov, ale aj kúpu nehnuteľností, na ktoré nemožno využiť klasické hypotekárne úvery. Čoraz častejšie sa využívajú aj na konsolidáciu dlhov, t.j. na splatenie iných, nevýhodnejších úverov alebo pôžičiek.²³

²² Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. In: . Bratislava, 2001, číslo 483.

²³ Typy hypotekárnych úverov. In: TotalMoney s.r.o. [online]. Bratislava, 2015 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: https://totalmoney.sk/viaco/typy-hypotekarnych-uverov?__utmt=tm58c5769de0595

5.1 ÚČEL POUŽITIA HYPOTÉKY

Podľa zákona o bankách sú hypotekárne účely poskytované bankami určené na tieto účely:

- nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti, napríklad kúpa bytu, domu, pozemku, rekreačného zariadenia, chaty, chalupy, priestorov na podnikanie a pod.,
- výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb, napríklad výstavba, prístavba, nadstavba, dostavba, rekonštrukcia alebo oprava stavby,
- údržbu tuzemských nehnuteľností,
- splatenie poskytnutého úveru (hypotekárneho aj nehypotekárneho) použitého na vyššie uvedené účely pri hypotéke určenej na refinancovanie.

5.2 ZÁLOŽNÉ PRÁVO

Záložné právo na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov alebo z komunálnych úverov vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu na základe návrhu hypotekárnej banky a vlastníka nehnuteľnosti. Postavenie záložného veriteľa má hypotekárna banka.²⁴

Hypotekárny úver nesmie byť zabezpečený záložným právom vzťahujúcim sa na nehnuteľnosť, na ktorej už vzniklo a trvá iné záložné právo.²⁴

Nehnuteľnosť sa nepovažuje za zaťaženie záložným právom alebo zaťaženie obmedzením prevodu nehnuteľnosti vtedy, ak pohľadávka, ktorá je zabezpečená iným záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, zanikne na základe poskytnutého hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru, ktorým sa pohľadávka splatí, a ak záložné právo k nehnuteľnosti alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti zanikne. Nehnuteľnosť sa na účely tohto zákona nepovažuje za zaťaženie záložným právom ani vtedy, ak si hypotekárna banka najmenej na obdobie od prvého dňa poskytnutia čo len časti peňažných prostriedkov z hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru až do zániku záložného práva, ktoré slúži na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov.²⁴

²⁴ Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. In: . Bratislava, 2001, číslo 483.

Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávok z hypotekárneho úveru zaniká splatením úveru aj s príslušenstvom a oznámením zániku záložného práva k nehnuteľnosti orgánu štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností.²⁵

5.3 ÚROKOVÁ SADZBA

Hypotekárne úvery sa podľa typu úrokovej sadzby delia na úvery:

- s variabilnou úrokovou sadzbou (výška úrokovej sadzby sa po celú dobu trvania úveru mení),
- s fixnou úrokovou sadzbou (výška úrokovej sadzby sa po celú dobu trvania úveru nemení).

V prípade fixnej úrokovej sadzby banky garantujú fixáciu po dobu zvolenej fixácie. Obvykle sa táto fixácia stanovuje na 1, 2, 3, 5, 7 a 10 rokov, každá banka má nadstavené iné doby fixácie. Výhodou pevnej úrokovej fixácie je, že výška anuitnej splátky je počas zvolenej doby fixácie rovnaká.

5.4 LTV

LTV pochádza z anglického slova „Loun to value“ a vyjadruje pomer medzi veľkosťou sumy poskytovaného hypotekárneho úveru a hodnotou zakladanej nehnuteľnosti vyjadrený v percentách, čiže koľko percent požadovanej sumy úveru je klientovi banka ochotná poskytnúť. Patrí medzi najdôležitejšie rizikové faktory vyjadrujúce stupeň rizika pri poskytovaní hypotekárnych úverov vzhľadom na samostatnú hodnotu nehnuteľnosti.

Vzhľadom k tomu, že domácnosti sa čoraz viac zadlžujú, dochádza k obmedzovaniu parametra LTV.

Národná banka odporúča limit maximálne 40 % z celkového objemu poskytnutých hypoték v rozpätí od 80 % až 100 % LTV. To znamená, že len 4 z 10 žiadateľov o úver získajú hypotéku s financovaním nad 80 % hodnoty nehnuteľnosti. Tento limit zahŕňa aj 10 % hypoték v rozpätí 90 % až 100 % LTV. Často sa stretávame s potrebou tzv. 100 % financovania, ktoré bude onedlho minulosťou. Táto zmena sa dotkne najmä mladých ľudí. Nové opatrenia sa teda týkajú oblasti schvaľovania úverov, ich výšky či dĺžky splácania.²⁶

²⁵Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. In: . Bratislava, 2001, číslo 483.

²⁶ ASB: architektúra/ stavebníctvo/ biznis. Jaga group, 2017, 24(4). ISSN 1335-1230.

5.5 POŽIADAVKY NA ŽIADATEĽA O HYPOTEKÁRNY ÚVER

Doklady potrebné pri podávaní žiadosti o úver:

- doklad totožnosti žiadateľov,
- doklady o príjme žiadateľov,
- doklady k účelu úveru (napr. kúpna zmluva, stavebné povolenie alebo položkový rozpočet),
- doklady k zakladanej nehnuteľnosti (znalecký posudok).

Medzi základné požiadavky na žiadateľa o úver, ktoré si banka preveruje pri schvaľovaní žiadosti o úver, patrí preverenie si bonity klienta.

5.5.1 Bonita klienta

Bonita klienta je jedným z najdôležitejších parametrov, ktorý rozhoduje o tom, či nám banka poskytne úver, a tiež v akej výške a s akým úrokom bude úver žiadateľovi poskytnutý.

Banky posudzujú bonitu klienta na základe doložených potvrdeniach o príjme žiadateľa za niekoľko posledných mesiacov. Väčšinou banky požadujú dokladovanie príjmu za minimálne 6 mesiacov až 2 roky. V prípade, že je žiadateľom podnikateľ, je potrebné doložiť daňové priznanie za jedno alebo dve zdaňovacie obdobia.

Ďalšími ukazovateľmi, ktoré ovplyvňujú bonitu klienta sú:

- vek žiadateľa,
- dosiahnuté vzdelanie,
- profesia,
- počet detí,
- mesačné výdaje žiadateľa o úver (životné minimum, splátky iných úverov, leasingu, poistenia a pod.).

Vzhľadom k tomu, že v dnešnej dobe sú úrokové sadzby veľmi nízke vid' tab. 5 - 1, je o hypotekárne úvery, ako aj iné úvery na bývanie na slovenskom finančnom trhu veľký záujem. Žiadatelia o úver si však stále neuvedomujú riziká spojené zo splácaním úverov. NBS sa ich rozhodla chrániť sprísnením legislatívnych podmienok na ich poskytovanie.

Banka	Úroková sadzba [% p.a.]				
	Fixácia 1 rok od	Fixácia 2 roky od	Fixácia 3 roky od	Fixácia 5 rokov od	Fixácia 10 rokov od
Československá obchodná banka, a. s.	3,50	-	1,40	1,40	2,50
OTP Banka Slovensko, a. s.	2,00	-	1,20	1,20	2,20
Prima banka Slovensko a. s.	-	-	1,50	-	-
Slovenská sporiteľňa, a. s.	1,49	-	1,49	1,59	2,99
Tatra banka, a. s.	1,45	1,45	1,45	1,55	-
Všeobecná úverová banka, a. s.	1,49	-	1,39	1,49	2,29
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky	-	-	0,99	1,19	1,69

*Tab. 5 - 1 Úrokové sadzby poskytované bankami pri rôznych fixáciách
[Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]*

Ďalším novým parametrom, s ktorým budú banky povinne rátať, je tzv. finančný vankúš. Banky budú musieť skúmať, či z príjmu klienta po odstránení nákladov na splátky úverov a všetkých výdajov ako je životné minimum, zostane klientovi rezerva, tzv. minimálny finančný vankúš. Ten bude postupne rásť z počiatkových 5 % (po odčítaní životného minima z čistého príjmu klienta) až na 20 % z disponibilného príjmu, a to do 18 mesiacov od účinnosti nových pravidiel. Okrem iného budú banky povinne počítať aj s tzv. stres testom vo výške 2 % k súčasnej úrokovej sadzbe hypotekárneho úveru.

5.6 ZÍSKANIE ŠTÁTNEHO PRÍSPEVKU

Vzhľadom k tomu, že NBS sprísnila legislatívne podmienky k získaniu úveru, ktoré sa dotknú hlavne mladých ľudí, ktorí nemali toľko času na nasporenie si vlastných zdrojov financovania, a teda banky im úvery z veľkou pravdepodobnosťou neschvália, došlo aj k zvýšeniu hranice schvaľovania štátneho príspevku pre mladých, a to formou zvýšenia hranice maximálneho príjmu, ktorá je jednou z podmienok na jeho získanie. A preto štátny príspevok pre mladých je od 1.4.2017 dostupnejší pre väčšiu skupinu ľudí.

Štátny príspevok pre mladých znižuje úrok na hypotéke. V roku 2017 je vo výške 3 %. Štát poskytne 2 % a o 1 % zníži úrok banka. Zníženie úroku je na 5 rokov. Hypotéka pre mladých je zvýhodnená do výšky 70 % z hodnoty nehnuteľnosti a maximálna suma je 50 000 EUR. Zvyšok úveru je poskytnutý za štandardných podmienok.

Podmienky získania štátneho príspevku:

- vek žiadateľa (od 18 do 35 rokov - podanie žiadosti o štátny príspevok musí byť najneskôr v deň 35. narodenín žiadateľa),
- účel úveru bude nadobudnutie nehnuteľnosti, výstavba nehnuteľnosti alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti,
- maximálny príjem žiadateľa nepresiahne 1 287 EUR, v prípade dvoch žiadateľov je hranica dvojnásobná 2 574 EUR,
- úver nesmie byť splatený pred uplynutím štyroch rokov od jeho poskytnutia, ak by sa tak stalo, nárok na štátny príspevok by zanikol.

5.7 ZOZNAM BÁNK A INÝCH ÚVEROVÝCH INŠTITÚCIÍ POSKYTUJÚCICH HYPOTEKÁRNE ÚVERY

V súčasnosti je na Slovensku 8 hypotekárnych bánk:

- Československá obchodná banka, a.s.
- OTP Banka Slovensko, a.s.
- Prima banka Slovensko a.s.
- Sberbank Slovensko, a.s.
- Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Tatra banka, a.s.
- Všeobecná úverová banka, a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky

6 HODNOTOVÁ ANALÝZA

Hodnotová analýza sa bežne používa v celej rade manažérskych a inžinierskych činností. Je špeciálnou metodikou viackriteriálneho rozhodovania, a preto si najskôr povieme niečo o rozhodovacej teórii a následne si uvedieme pracovný postup hodnotovej analýzy s jeho jednotlivými fázami a etapami.

6.1 ROZHODOVACIA TEÓRIA

Pri inžinierskej či manažérskej činnosti máme vo veľa prípadoch povinnosť rozhodovať z určitého množstva volieb. Vo veľkej väčšine prípadov ide o riešenia technicko-ekonomických problémov. Rozhodnutie vzniká počas rozhodovacieho procesu. Teória rozhodovania skúma problémy, ktoré ešte len nastanú, alebo posudzuje rozhodnutia, ktoré nastali v minulosti. Môžu teda nastať dva prípady v závislosti na čase, kedy je o nich rozhodované. Pri riešení budúcich problémov hovoríme o tzv. normatívnej teórii (ex-ante) a pri riešení problémov, ktoré nastali v minulosti hovoríme o deskriptívnej teórii (ex-post).²⁷

Štruktúra rozhodovacieho procesu je v normalizačných procesoch:

- problematika,
- problém,
- predmet, ktorý problém rieši,
- varianty predmetu.

Rozhodovacie procesy môžeme deliť podľa rôznych hľadísk. Hľadiská rozhodovania môžeme deliť podľa:

- zložitosti problému (jednoduchý, zložitý),
- miery formalizácie procesu (intuitívne, formalizované a ich kombinácia),
- spôsobu rozhodovania a podľa počtu rozhodovateľov (individuálny, skupinové),
- podľa počtu kritérií pri hodnotení (jednokriteriálne, viackriteriálne),
- podľa priebehu procesov (jednostupňové, viacstupňové),
- miery istoty, za ktorú rozhodujeme (deterministické, stochastické),
- a tiež podľa úrovne rozhodovacieho procesu a dosahu rozhodnutí (strategické, taktické, operatívne).

²⁷ PUCHÝŘ, Bohumil. *Hodnotové inženýrství ve stavebnictví: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2013.

Rozhodovanie rozlišujeme

- **Intuitívne**, v prípade, že sa jedná o jednoduchý problém s menším počtom variant.
- **Formalizované**, väčšinou ide o matematické optimalizácie. Pre rozhodovanie mám vždy dostupné všetky potrebné údaje.
- **Kombinované**, v tomto prípade sa využíva rozhodovanie intuitívne aj kombinované.²⁸

Postup procesov rozhodovania

Pri riešení procesu rozhodovania vychádzame väčšinou zo štyroch etáp:

1. stanovíme si predmet rozhodovania a jeho varianty,
2. stanovíme si rozhodovacie kritériá,
3. určíme si dôležitosť rozhodovacích kritérií
4. a nakoniec zhodnotíme jednotlivé varianty.²⁸

K tomuto postupu sa pridávajú aj ďalšie aktivity, ktoré proces rozhodovania sprevádzajú a stávajú sa tak podľa potreby jeho súčasťou.

Faktory kvality rozhodovacieho procesu

Pre zabezpečenie vysokej kvality procesu rozhodovania je potrebné uvažovať o kvalite faktorov, s ktorými sa pracuje. Medzi tieto faktory patrí kvalita predmetu rozhodovania, kvalita subjektu rozhodovania, miera uplatnenia poznatkov a tiež kvalita a kvantita informácií.²⁸

6.2 HODNOTOVÁ ANALÝZA

Hodnotová analýza je účelne zostavený súbor metód, jeho zmyslom je hľadanie a navrhovanie zlepšeného alebo zásadne nového riešenia funkcií analyzovaného objektu s cieľom zvýšiť efektívnosť.²⁸

²⁸ PUCHÝŘ, Bohumil. *Hodnotové inženýrství ve stavebnictví: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2013.

Aplikácia metodiky hodnotovej analýzy:

- výber optimálnej varianty (prípadne ďalších variant),
- z hľadiska miery efektívnosti zvýšenia alebo dosiahnutia požadovanej miery optimalizácie vynaložených nákladov,
- nájdenie nových alebo inovovaných variant.

Fázy a etapy pracovného postupu hodnotovej analýzy:²⁹

- prípravná fáza (diagnostika problému, zber informácií, príprava hodnotenia),
- analytická fáza (funkčná analýza, technologická analýza, nákladová analýza),
- tvorivá fáza (syntéza výsledkov hodnotenia, tvorba nových variant, výber optimálnej varianty),
- realizačno-kontrolná fáza (obhájenie riešení, zabezpečenie realizácie, overenie skutočnej efektívnosti).²⁹

Pracovný postup hodnotovej analýzy je hrubým návodom zobrazujúcim hlavný tok informácií jednotlivých prác na štúdiu hodnotovej analýzy. V praktickej časti diplomovej práce si ukážeme hodnotovú analýzu na konkrétnom príklade.

²⁹ PUCHÝŘ, Bohumil. *Hodnotové inženýrství ve stavebnictví: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2013.

7 PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA

V prípadovej štúdií diplomovej práce sa zaoberám ohodnotením nehnuteľnosti, teda stanovením všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorú firma MONOLIT Slovakia s.r.o. ponúka na predaj a následne sa snažím nájsť najoptimálnejšie riešenie financovania ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť, ktorú som si vybrala k spracovaniu diplomovej práce, sa nachádza v Trenčianskom kraji, okres Trenčín, obec Trenčianske Stankovce, k.ú. Sedličná.

Ide o stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, k.ú. Sedličná, v 4. podlaží bytového domu, vrátane príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach zapísaných na LV č. 614 v okrese Trenčín, obec Trenčianske Stankovce, k.ú. Sedličná.

7.1 OHODNOTENIE NEHNUTEĽNOSTI

7.1.1 Všeobecné údaje

Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená porovnávacou metódou s využitím matematickej štatistiky.

Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom

Projektová dokumentácia domu bola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom pri obhliadke. Dispozičné riešenie oceňovanej nehnuteľnosti je vyhotovené súlade s dodanou projektovou dokumentáciou.

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi

- Ohodnocovaná nehnuteľnosť na parc. KN č. 290/93

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú v súlade s vlastníckymi dokladmi

Neboli zistené.

7.1.2 Charakteristika nehnuteľnosti na parc. KN č. 290/93

Bytový dom s.č. 497 je osadený v rovinatom teréne na parc. č. 290/93, k.ú. Sedličná, obec Trenčianske Stankovce. Situovaný je na okraji obce, v novej obytnej oblasti s rozostavanými bytovými domami, v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti vhodnej na bývanie.

Výstavba bytového domu bola povolená stavebným povolením z roku 2016. Ku dňu ohodnotenia bol bytový dom skolaudovaný a dokončený.

Prístup k bytovému domu je z existujúcej miestnej komunikácie. Pred bytovým domom sú vybudované parkovacie plochy pre osobné automobily, miesto pre smetné nádoby a chodníky.

Bytový dom, v ktorom sa nachádza oceňovaná bytová jednotka, je navrhnutý s jedným vchodom, s piatimi nadzemnými podlažiami. Na prvom nadzemnom podlaží sú navrhnuté štyri garáže, sedemnást' samostatných pivníc, kotolňa, výťah, jedna dvojizbová bytová jednotka so záhradkou, pod ramenom schodiska miestnosť pre upratovačku. Na druhom až piatom nadzemnom podlaží sú navrhnuté vždy dve dvojizbové a dve trojizbové bytové jednotky. Každá bytová jednotka má pri obývacej izbe vlastný balkón. Prístup do bytových jednotiek je sprístupnený zo spoločných priestorov bytového domu. Vykurovanie bytov a zásobovanie teplou úžitkovou vodou je centrálné, zo spoločnej kotolne. Vzhľadom na samostatnosť a nezávislosť budúcich vlastníkov bytov, každý byt má samozrejme samostatné meranie tepla, elektrickej energie, plynu a vody.



Obrázok 7 - 1 Vizualizácia bytového domu [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]

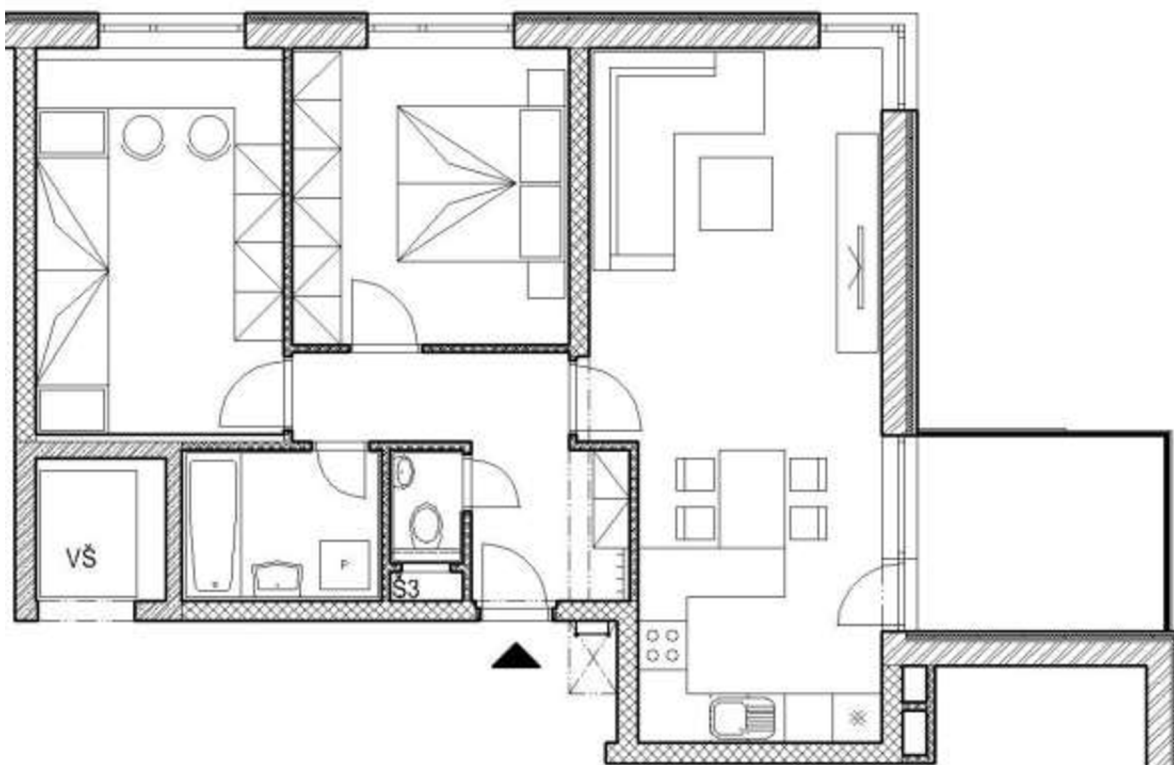
7.1.3 Technický popis

Všetky nosné steny objektu a železobetónové stĺpy sú založené na železobetónovej monolitckej doske a tá na pilótach. Zvislé konštrukcie medzi jednotlivými bytmi sú z tvárnic POROTHERM 25 Akustik hr. 250 mm. Stropné konštrukcie sú navrhnuté z monolitického železobetónu. Vnútorne omietky stien a stropov sú upravené štukovou hladenou omietkou. Strecha je zateplená tepelnou izoláciou POLYSTYRÉN hr. 360 mm. Vonkajšia fasáda je riešená ako architektonický celok. Steny sú zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom - NOBASIL FKD hr. 140 mm, s vrchnou vrstvou – jemnou omietkovou zmesou BAUMIT. Vodorovná izolácia objektu proti zemnej vlhkosti a protiradónová ochrana je riešená ako netaviteľné asfaltové pásy FOALBIT v jednej vrstve na dvojnásobný penetračný náter. Hydroizolácia strešného plášťa je zo strešného systému FATRAFOL. Na balkónoch je mrazuvzdorná keramická dlažba. Schodiská sú obložené keramickou dlažbou s protišmykovou úpravou - nástupnice, podstupnice i sokel. V pivniciach a spoločných priestoroch je cementový poter s protiprašným náterom. Maľby stien a stropov na omietke sú prevedené trojnásobné, náterovou hmotou JUPOL - odtieň biely. Stavebné oceľové konštrukcie ako i zámočnicke - zábradlia na schodiskách a balkónoch sú zo štandardných valcovaných oceľových profilov. Výplne zábradlí sú z oceľových profilov. Klampiarske výrobky na fasáde i na streche sú prevedené z pozinkovaného, poplastovaného oceľového plechu hr. 0,6 mm. Bytový dom je napojený na verejný rozvod vody, zemného plynu, kanalizácie a elektro NN.

7.1.4 Dispozičné riešenie bytovej jednotky

Ohodnocovaná bytová jednotka, ďalej len byt, je trojizbový, nachádzajúci sa na štvrtom poschodí bytového domu, vstup do bytu je zo spoločnej chodby, kde ústi centrálny výt'ah a schodisko do prízemí a ostatných podlaží. Dispozičné riešenie bytovej jednotky je v súlade s dodanou projektovou dokumentáciou. Bytová jednotka pozostáva z troch izieb a príslušenstva bytu. Príslušenstvom bytu sú myslené vedľ'ajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali, a to chodba, WC, kúpeľňa a balkón. Svetlá výška všetkých miestností v byte je 2,7 m.

Vstupné dvere do bytovej jednotky sú bezpečnostné 5-bodové, s oceľovou bezpečnostnou zárubňou. Okná a balkónové dvere sú riešené ako 5 komorový plastový profil bielej farby. Nášľ'apná vrstva podlahy je riešená ako hladená liata epoxidová stierka. Na stenách v kúpeľni a WC je veľkoformátový keramický obklad šedej farby do výšky stropnej konštrukcie. Interiérové dvere sú riešené ako bezobložkové atypické dvere. V kúpeľni je sprchový kút s nástennou pákovou batériou a sprchovou hlavicom, umývadlo je s nástennou pákovou batériou. Kuchyňa nie je vybavená kuchynskou linkou, ale na stenách sú pripravené vývody na spotrebiče.



Obrázok 7 - 2 Dispozičné riešenie bytovej jednotky [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]

Vizualizácia bytovej jednotky



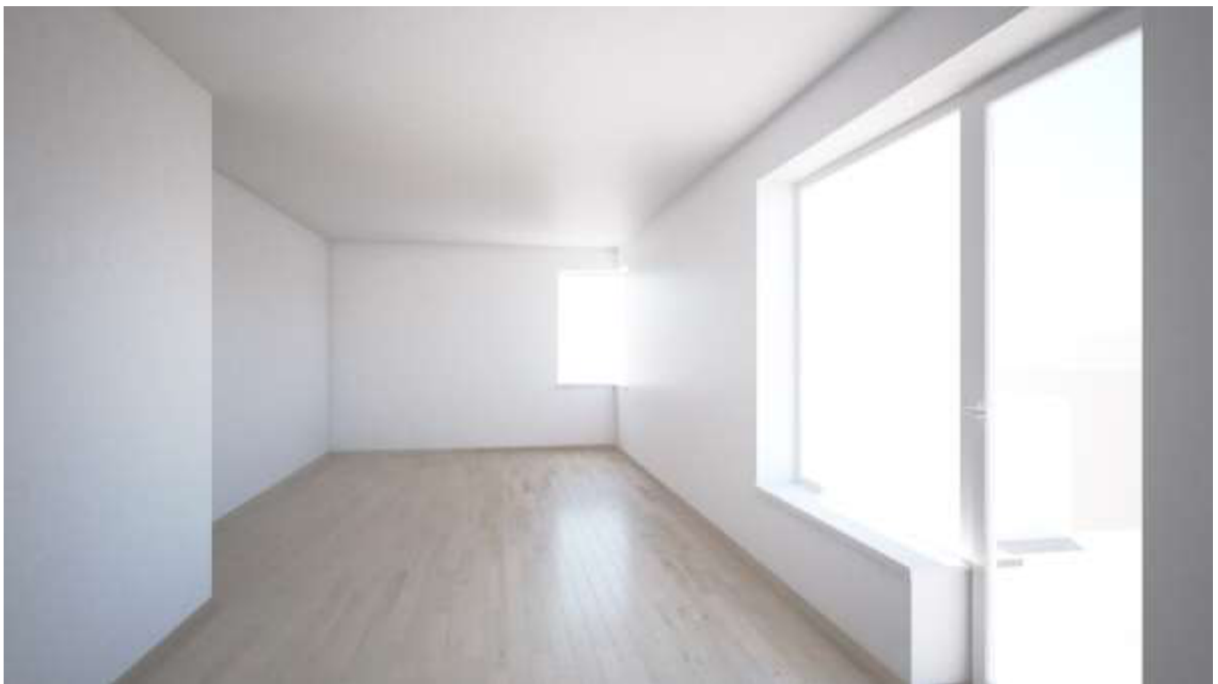
Obrázok 7 - 3 Vizualizácia bytu – pohľad zhora [Zdroj: vlastný]



Obrázok 7 - 4 Vizualizácia kúpeľne – pohľad zhora [Zdroj: vlastný]



Obrázok 7 - 5 Vizualizácia kuchyne [Zdroj: vlastný]



Obrázok 7 - 6 Vizualizácia obývacej izby [Zdroj: vlastný]



Obrázok 7 - 7 Vizualizácia spálne [Zdroj: vlastný]

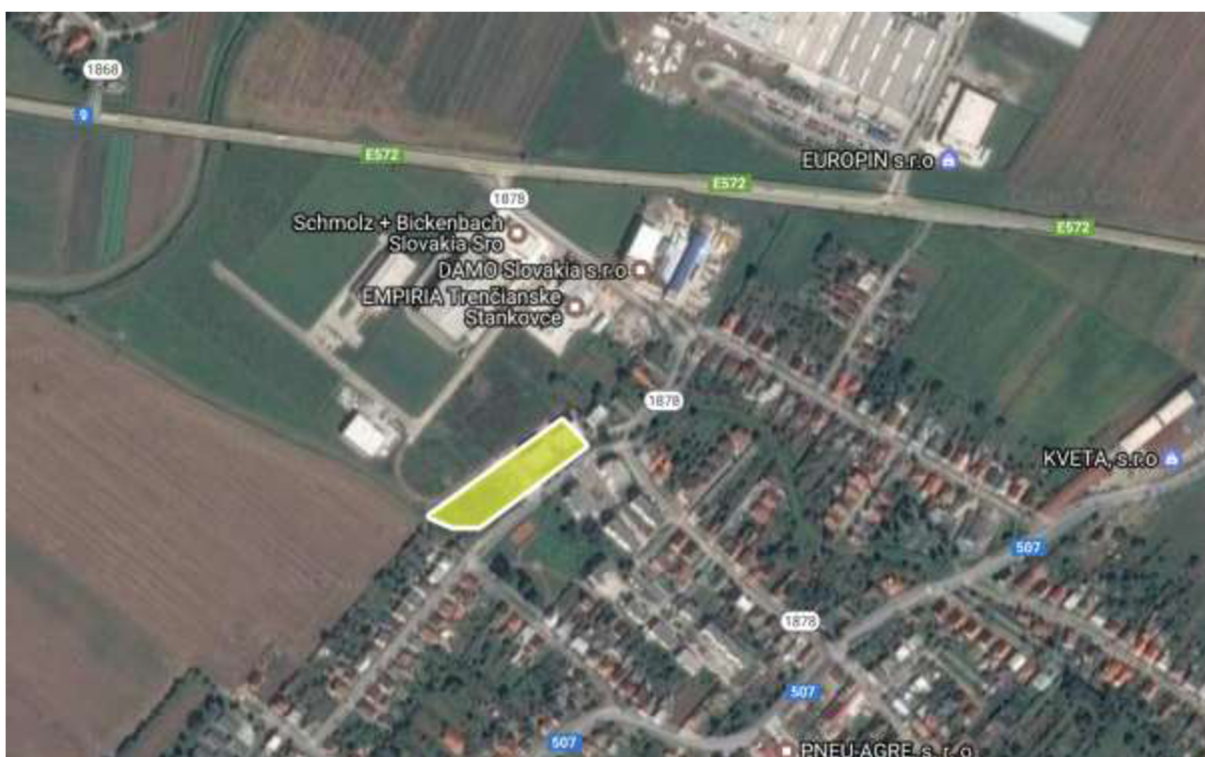


Obrázok 7 - 8 Vizualizácia detskej izby [Zdroj: vlastný]

7.1.5 Analýza polohy nehnuteľnosti

Lokalita bytového domu, v ktorom sa nachádza oceňovaná bytová jednotka, sa nachádza v obci Trenčianske Stankovce, k.ú. Sedličná, 10 km juhozápadne od mesta Trenčín. Obec má rozlohu 24,5 km² a v súčasnosti má 3 250 obyvateľov³⁰.

Lokalita poskytuje plnú občiansku vybavenosť a taktiež bezproblémové parkovanie pri bytovom dome. Prednosťou bytového domu je, že sa nachádza vedľa parku Jána Lipského, na ktorom sú rôzne detské preliezačky a taktiež športové ihrisko.



Obrázok 7 - 9 Lokalita bytového domu Sedličná [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]

Doprava do obce Trenčianske Stankovce je na veľmi dobrej úrovni, nakoľko sa nachádza na trase Beckov - Trenčín, kde je pravidelná premávka autobusovej dopravy. Taktiež samotná poloha objektu umožňuje bezproblémovú dopravu do mesta Trenčín, blízkych nákupných centier a aj na diaľnicu D1.

- | | | |
|----------------------|--------------------------------------|-------------|
| - Autobusová doprava | Trenč. Stankovce - Trenčín, aut. st. | cca 21 min. |
| - Osobné auto | Trenč. Stankovce - Trenčín, aut. st. | cca 16 min. |

30 Obec Trenčianske Stankovce. Trenčianske Stankovce [online]. Galileo Corporation s.r.o, 2015 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: www.trencianskestankovce.sk

Pešou chôdzou je bytový dom vzdialený od autobusovej zástavky cca 4 min., ktorá je priamym spojom do okolitých obcí a miest.

V obci je kompletná občianska vybavenosť. V blízkosti bytového domu, v ktorom sa nachádza oceňovaná jednotka, sa nachádza park Jána Lipského, základná škola s materskou školou, zdravotné stredisko, pošta, reštaurácia, potraviny, kostol, športovo-rekreačný areál s oddychovým centrom.

V okolitých mestách sú dostupné tiež stredné a vysoké školy.

7.1.6 Analýza využitia nehnuteľnosti

Daná nehnuteľnosť sa využíva na projektované účely - ako byt, v dobe prehliadky ešte nebola trvalo obývaná. Nehnuteľnosť môže slúžiť svojmu účelu bez obmedzení teraz, aj v budúcnosti.

7.1.7 Výpočet všeobecnej hodnoty

Byt je zrealizovaný v novostavbe bytového domu a bol skolaudovaný v roku 2017, ku dňu ocenenia bol byt dokončený. Keďže v súčasnosti je dostatok bytov, ktoré sa ponúkajú na predaj, bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu bytu porovnávacou metódou. Základnou štatisticky vyhodnocovanou veličinou bude jednotková cena bytu EUR/m². Pre vylúčenie extrémov bude aplikované posúdenie len Grubbsovým testom a Box plot testom.

Posúdenie Grubbsovým testom

n	Ceny bytových jednotiek [EUR]	Zoradené min - max [EUR]
1	89 000	79 000
2	87 000	79 000
3	89 200	81 200
4	81 200	87 000
5	79 000	87 000
6	89 000	89 000
7	87 000	89 000
8	89 200	89 200
9	79 000	89 200
10	89 200	89 200

*Tab. 7 - 1 Bytové jednotky ponúkané na predaj (Príloha č. 8)
[Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]*

V tab. 7 - 1 môžeme vidieť ceny posudzovaných bytových jednotiek. Pre posúdenie Grubbsovým testom je potrebné, aby sme si zoradili ceny bytových jednotiek od min. po max. cenu za bytovú jednotku. Najnižšia cena za posudzovanú bytovú jednotku je 79 000 EUR a najvyššia 89 200 EUR, čo je rozdiel 10 200 EUR.

Pre vyhodnotenie Grubbsovho testu je nutné si stanoviť číselné charakteristiky ako priemer, smerodajnú odchýlku „S“, minimálnu cenu za bytovú jednotku „ x_1 “ a maximálnu cenu za bytovú jednotku „ x_n “ vid' tab. 7 - 2.

Priemer	85 880,00
s	4 366,74
x_1	79 000,00
x_n	89 200,00

Tab. 7 - 2 Zobrazenie číselných charakteristik (Príloha č. 8) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie]

Ďalším dôležitým údajom pri posudzovaní Grubbsovým testom je vypočítanie si testových kritérií T_1 a T_n , ide o maximálnu a minimálnu hodnotu testového kritéria.

$T_1 = (\text{priemer} - x_1)/s$	1,575545
$T_n = (x_n - \text{priemer})/s$	0,760292

Tab. 7 - 3 Výpočet testového kritéria (Príloha č. 8) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie]

Vypočítaná veličina T_1 alebo T_n z tab. 7 - 3 je následne porovnávaná s kritickou hodnotou T_α pre zvolenú pravdepodobnosť (α) alebo hladinu významnosti. V ocenení pracujeme s predpokladom 95 %-nej pravdepodobnosti pravdivosti skúmaných údajov.

$\alpha =$	0,05
n =	10
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,294
Výsledok:	
$T_1 < T_{1\alpha}$	Ho nezamietame
$T_n < T_{1\alpha}$	Ho nezamietame

Tab. 7 - 4 Kritická hodnota kritéria (Príloha č. 8) [Zdroj: [9], (Príloha č. 4), tvorba: vlastné spracovanie]

Z tab. 7 - 4 môžeme vidieť, že na hladine významnosti $\alpha = 0,05$ nám vyhoveli všetky záznamy, teda H_0 nezamietame.

Ďalej budeme dátový výber bytových jednotiek posudzovať Box plot testom.

Posúdenie Box plot testom

Aby sme mohli posúdiť dátový výber bytových jednotiek na Box plot test, je nutné si stanoviť hodnoty výberového súboru, ako úžitkovú plochu bytu, požadovanú cenu bytu v EUR a v EUR/m².

n	UP [m ²]	Cena požadovaná	
		EUR	EUR/m ²
1	78,62	89 000	1 132,03
2	75,99	87 000	1 144,89
3	78,62	89 200	1 134,57
4	78,62	81 200	1 032,82
5	75,99	79 000	1 039,61
6	78,62	89 000	1 132,03
7	75,99	87 000	1 144,89
8	78,62	89 200	1 134,57
9	75,99	79 000	1 039,61
10	78,62	89 200	1 134,57

Tab. 7 - 5 Hodnoty výberového súboru pre zostavenie Box plot testu (Príloha č. 9)
[Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]

V ďalšej tabuľke posúdenia Box plot testom si pomocou hodnôt výberového súboru, ktoré sme si zobrazili v tab. 7 - 5 vypočítame hranice box plot testu ako min., max., priemer a iné vid' tab. 7 - 6.

Veličina	Výmera [m ²]	Cena [EUR/m ²]
Minimum [x_{\min}]	75,99	1 032,82
Priemer X	77,57	1 106,96
Medián [$x_{0,05}$]	78,62	1 133,30
Maximum [x_{\max}]	78,62	1 144,89
1. kvartil [Q1] na m ²	-	1 062,71
3. kvartil [Q3] na m ²	-	1 134,57
IQR = Q3 - Q1	-	71,86
Q1 - 1,5*IQR	-	954,93
Q3 + 1,5*IQR	-	2 566,97

Tab. 7 - 6 Výpočet hraníc Box plot testu (Príloha č. 9) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie]

Pomocou hlavnej podmienky Box plot testu $(Q1 - 1,5 \cdot IQR) \leq x_i \leq (Q3 + 1,5 \cdot IQR)$ si overíme, či Box plot testu vyhoveľ všetky hodnoty z výberového súboru vid' tab. 7 - 7.

Podmienka Box plot testu				
Q1 - 1,5*IQR	<	x_i [EUR/m ²]	<	Q3 + 1,5*IQR
954,93 [EUR/m ²]	OK	1 132,03	OK	2 566,97 [EUR/m ²]
	OK	1 144,89	OK	
	OK	1 134,57	OK	
	OK	1 032,82	OK	
	OK	1 039,61	OK	
	OK	1 132,03	OK	
	OK	1 144,89	OK	
	OK	1 134,57	OK	
	OK	1 039,61	OK	
	OK	1 134,57	OK	

Tab. 7 - 7 Výsledky Box plot testu (Príloha č. 9) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie]

Z tab. 7 - 7 môžeme vidieť, že všetky hodnoty z výberového súboru spĺňajú podmienku Box plot testu a nie je potrebné žiadny záznam zo súboru hodnôt vylúčiť.

Zhrnutie výberového súboru dát

č.	Popis	Stav	Poloha v dome	UP [m ²]	Cena požadovaná		K_{CR}	Cena odvodená	
					EUR	EUR/m ²		EUR	EUR/m ²
1	3	N	14/15	81,01	89 000	1 098,63	1,00	89 000,00	1 098,63
2	3	N	11/15	78,78	87 000	1 104,34	1,00	87 000,00	1 104,34
3	3	N	10/15	81,41	89 200	1 095,69	1,00	89 200,00	1 095,69
4	3	N	6/15	81,54	81 200	995,83	1,00	81 200,00	995,83
5	3	N	15/15	78,38	79 000	1 007,91	1,00	79 000,00	1 007,91
6	3	N	14/15	81,01	89 000	1 098,63	1,00	89 000,00	1 098,63
7	3	N	11/15	78,78	87 000	1 104,34	1,00	87 000,00	1 104,34
8	3	N	10/15	81,41	89 200	1 095,69	1,00	89 200,00	1 095,69
9	3	N	7/15	78,91	79 000	1 001,14	1,00	79 000,00	1 001,14
10	3	N	10/15	81,41	89 200	1 095,69	1,00	89 200,00	1 095,69
Priemer [X]							EUR	85 880,00	1 069,79
Minimum [x_{min}]							EUR	79 000,00	995,83
Maximum [x_{max}]							EUR	89 200,00	1 104,34
Medián [$x_{0,50}$]								88 000,00	1 095,69
Variačné rozpätie [$R = x_{max} - x_{min}$]								10 200,00	108,51
Šikmost' [γ_1]								-0,97	-1,03
Špicatost' [γ_2]								-1,03	-1,16

Smerodatná odchýlka výberu [s]	4 142,66	44,81
Variačný koeficient	0,05	0,04

Tab. 7 - 8 Výberový súbor dát (Príloha č. 10) [Zdroj: [9], (Príloha č. 5), tvorba: vlastné spracovanie]

V tab. 7 - 8 sme si taktiež zobrazili priemernú cenu posudzovaných dát zo súboru posudzovaných nehnuteľností, ktorá nám vyšla na 85 880 EUR, taktiež sme si stanovili minimálnu cenu na 79 000 EUR, maximálnu cenu na 89 200 EUR a samozrejme aj strednú hodnotu posudzovaných dát 88 000 EUR.

Pre presnejšie ohodnotenie nehnuteľnosti použijeme pre posúdenie tzv. „Studentovo rozdelenie“, ktoré sa používa najmä pri posudzovaní, kde sa pracuje s veľmi malým počtom vzoriek vid' tab. 7 - 10.

Podlahová plocha bytu

Započítateľná podlahová plocha bytu je 78,74 m² vid' tab. 7 - 9.

Posudzovaný byt:					
Počet izieb bytu:	3	Stav bytu:	N	Poloha bytu:	13/15
Podlahová plocha			skutočná	koef.	započítateľná
Podlahová plocha bytu:			68,56	1,00	68,56 m ²
Podlahová plocha pivnice:			2,79	1,00	2,79 m ²
Podlahová plocha balkónu / loggie bytu:			7,39	1,00	7,39 m ²
Podlahová plocha terasy (plochej strechy):			0,00	1,00	0,00 m ²
Podlahová plocha iného príslušenstva bytu:			0,00	1,00	0,00 m ²
Započítateľná podlahová plocha bytu:					78,74 m ²

*Tab. 7 - 9 Informácie o posudzovanom byte (Príloha č. 10)
[Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., (Príloha č. 6), tvorba: vlastné spracovanie]*

Všeobecná hodnota stavby

V tab. 7 - 9 sme si stanovili podlahovú plochu bytu s ktorou bude ďalej pracovať.

Studentovo $t_{0,05}$ rozdelenie (95%) pre $(n-1) = 9$	$t =$	1,833
Spodná hranica (jednotková) $V\check{S}H_{\min}$	1 043,82	EUR/m ²
Horná hranica (jednotková) $V\check{S}H_{\max}$	1 095,76	EUR/m ²
Identifikácia v intervale $V\check{S}H$ (lokalita + poloha + stav) = ZER	100	%
Jednotková všeobecná hodnota bytu	1 095,76	EUR/m ²
Výmera podlahovej plochy bytu	78,74	m ²
Všeobecná hodnota bytu	86 280,14	EUR
Odborný odhad ceny bytu	86 300,00	EUR

Tab. 7 - 10 Všeobecná hodnota posudzovaného bytu (Príloha č. 10)
[Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie]

Všeobecná hodnota stavby bola stanovená na 86 280,14 EUR a po zaokrúhlení je všeobecná hodnota stavby stanovená na 86 300 EUR. V ďalšej časti diplomovej práce sa budeme zaoberať analýzou spôsobov financovania ohodnotenej nehnuteľnosti.

7.2 FINANCOVANIE NEHNUTEĽNOSTI

Hlavným cieľom tejto diplomovej práce je zanalyzovať spôsoby financovania bývania a nájsť tak najlepšiu variantu financovania nehnuteľnosti.

Preto sa v tejto kapitole budeme podrobne zaoberať:

- určením parametrov hypotekárneho úveru,
- stanovením veľkosti parametrov hypotéky,
- vyhodnotením hypotekárnych úveroch ponúkaných bankami pomocou hodnotovej analýzy,
- a nakoniec aplikovaním „stres testu“ na vybranú hypotéku.

7.2.1 Určenie parametrov hypotekárneho úveru

Účelovosť hypotekárneho úveru

V teoretickej časti diplomovej práce sme si rozdelili hypotekárne úvery podľa účelu využitia. V našom prípade ide o klasický hypotekárny úver, určený na kúpu tuzemskej nehnuteľnosti, založenú záložným právom na nehnuteľnosť.

Cena financovanej nehnuteľnosti

V kapitole 6.1.7 Výpočet všeobecnej hodnoty sme stanovili **cenu nehnuteľnosti na 86 300 EUR**.

Výška hypotekárneho úveru

V teoretickej časti diplomovej práce sme spomenuli, že v dnešnej dobe dochádza k obmedzeniu parametra LTV, teda k zníženiu počtu hypoték s vyšším LTV. Bude ťažké získať financovanie od 90 % do 100 % hodnoty nehnuteľnosti. Za nových podmienok získa takéto financovanie iba 1 z 10 klientov. Hypoték vo výške 80 % až 100 % bude môcť byť po novom maximálne 40 %. Viac ako 80 %-né financovanie teda získajú len 4 klienti z 10.

Trendová krivka je do budúcnosti jasná, smeruje pomaly, ale isto na úroveň 70 %-ného financovania, to znamená, že 30 % financií bude musieť mať klient z vlastných zdrojov, prípadne túto sumu dorovnať spotrebným úverom v prípade, že má dostatočný príjem, aby bol schopný tieto úvery splácať, a preto sme sa rozhodli pracovať z **LTV 70**.

Doba splatnosti

Medzi jeden so základných parametrov hypotekárneho úveru patrí aj doba splatnosti. V teoretickej časti diplomovej práce sme si povedali, že banky poskytujú úvery s lehotou najmenej na 4 roky a najviac 30 rokov. Na dobe splatnosti však závisí aj mesačná splátka úveru. Čím kratšia je doba splácania úveru, tým menej preplatíme banke na úrokoch, avšak mesačná splátka úveru je vyššia. A naopak, čím je doba splácania úveru dlhšia, tým viac zaplatíme banke na úrokoch, ale mesačná splátka sa znižuje. Preto je vhodné zvoliť si kompromis medzi týmito dvoma dĺžkami splatnosti. Priemerná doba splácania hypoték na Slovensku je 24 rokov³¹. Vzhľadom k tomu, že žiadatelia o úveru majú celkom dobré mesačné príjmy, bola zvolená **doba splatnosti na 20 rokov**.

Fixácia úrokovej sadzby

Ďalším dôležitým parametrom je stanovenie si doby fixácie úrokovej sadzby. Ako sme si už spomenuli v teoretickej časti diplomovej práce, s fixnou úrokovou sadzbou sa úroková sadzba v dobe fixácie nemení a teda klient spláca po dobu fixácie rovnako vysoké splátky. Je teda vhodné si zafixovať v období nízkych úrokových sadzieb úroky na čo najdlhšiu dobu

³¹ Priemerná doba splatnosti hypotéky je 24 rokov. *Investujeme.sk* [online]. 2015, , 1 [cit. 2017-05-21]. ISSN 1802-5900. Dostupné z: <http://www.investujeme.sk/priemerna-doba-splatnosti-hypoteky-je-24-rokov/>

a naopak, pri predpokladanom budúcom poklese úrokových sadzieb fixovať úrok len na krátku dobu. Momentálne sú úrokové sadzby na minime, a preto je v budúcnosti možné očakávať nárast úrokových sadzieb, preto bola zvolená optimálne doba **fixácie na 5 rokov**.

Spôsob splácania úveru

Anuitný spôsob splácania úveru patrí medzi najčastejšie využívaný, a preto si zvolíme práve tento typ splácania úveru.

Vek žiadateľa

Všetky nami posudzované banky požadujú, aby bol vek žiadateľa o úver v rozmedzí od 18 rokov do 65 rokov. Ako sme si už povedali, hypotéka sa dá získať zo splatnosťou až na 30 rokov, avšak väčšina bánk vyžaduje, aby žiadateľ o úver splatil hypotéku do 65 roku svojho života. Pre výpočet maximálnej splatnosti sa vždy počíta s vekom a príjmom žiadateľa o hypotéku. Podľa údajov bánk je priemerný vek žiadateľov o hypotekárny úver 36 rokov.³² V diplomovej práci sme sa rozhodli uvažovať s **vekom 30 rokov** pri oboch žiadateľoch o úver.

Vzhľadom k tomu, že doba splatnosti hypotekárneho úveru je v našom prípade 20 rokov, tak vek žiadateľov nepatrí medzi faktory, ktoré by mali negatívne ovplyvniť posudzovanie hypotekárneho úveru bankou.

Príjmy a výdaje žiadateľa

Spoločné hrubé **príjmy** žiadateľov o hypotekárny úver sú 2 008 EUR³³, čo je v **čistom 1 528 EUR**³⁴. **Výdaje** manželov sú **919 EUR**.³⁵

Pri takomto príjme a životných nákladoch, klientom ostáva na splácanie hypotéky 609 EUR v prípade, že klienti nemajú žiadne iné záväzky. Z 609 EUR, ktoré nám ostali na splácanie hypotéky, si banka odčíta ešte 20 % finančný vankúš, čo je 121,8 EUR. **Disponibilný zostatok** sa teda o túto sumu ešte zníži a z pohľadu banky nám ostane na splácanie úveru **487,2 EUR**.

³² Mám po päťdesiatke. Dostanem ešte hypotéku? *Finanza.sk* [online]. , 1 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <http://finanza.sk/mam-po-patdesiatke-dostanem-este-hypoteku/>

³³ Projektant. *Platy.sk* [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.platy.sk/platy/stavebnictvo-a-reality/projektant>

³⁴ Výpočet čistej mzdy, mzdová kalkulačka 2017. *Platy.sk* [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.platy.sk/vypocet-mzdy/vysledky>

³⁵ *Príjmy, výdavky a spotreba súkromných domácností SR* [online]. Bratislava, 2016, (900-0046/2016) [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://slovak.statistics.sk/PortalTraffic/fileServlet?Dokument=fe02fdbc-f3d0-4d04-b280-642298ae8a61>

Závazky žiadateľ a o hypotekárny úver

Finančné záväzky žiadateľov o hypotekárny úver patria medzi jedno z najdôležitejších kritérií, na ktoré banky prihliadajú pri posudzovaní bonity klienta.

Medzi finančné záväzky patria napr. splátky inej hypotéky či stavebného úveru, splátky spotrebného úver, ručiteľské záväzky, ale aj kreditné karty a kontokorentné úvery, paušály a pod.

Výšku finančných záväzkov si každá banka overuje v úverových registroch. Banky si overujú nielen pravidelné splátky úverov, ale taktiež ich celkovú výšku, ktorú žiadateľ ešte musí splatiť. Výšku úveru však najviac ovplyvní výška mesačných splátok týchto finančných záväzkov.

Ďalšie kritérium, ktoré banky zisťujú pri skúmaní finančných záväzkov žiadateľa o hypotekárny úver je, či žiadateľ nemal v minulosti problémy so splácaním záväzkov a meškaním splátok z úveru. Banky si tieto údaje zverejňujú v úverovom registri a tieto informácie sú prístupné aj ďalším finančným inštitúciám.

V našom prípade budeme počítať s tým, že žiadatelia o úver **nemajú žiadne iné záväzky**.

7.2.2 Stanovenie si veľkosti parametrov hypotéky

Vstupy pre zistenie úrokovej sadzby:

Parametre hypotéky	
Cena nehnuteľnosti	86 300 EUR
LTV	70 %
Výška hypotekárneho úveru	60 410 EUR
Doba splatnosti	20 rokov
Fixácia úrokovej sadzby	5 rokov
Spôsob splácania	anuitný
Čerpanie hypotekárneho úveru	jednorazovo
Počet žiadateľov	2
Vek žiadateľov	30 rokov
Disponibilný zostatok žiadateľov	487,2 EUR

Tab. 7 - 11 Parametre hypotéky [Zdroj: kap. 7.2.1, tvorba: vlastné spracovanie]

Počiatkové náklady spojené s poskytnutím úveru

Počiatkové náklady spojené s poskytnutím úveru sú platené len raz, a to na začiatku spracovávania hypotekárneho úveru.

Medzi tieto náklady sa započítavajú poplatky:

- na vyhodnotenie žiadosti o úver,
- spracovanie úveru,
- ocenenie nehnuteľnosti,
- a vyhodnotenie rizík.

Niektoré banky neuvádzajú cenu za znalecký posudok, a preto sme si ho stanovili podľa Vyhlášky č. 491/2004 Z. z. § 4 odst. (2)³⁶.

$$PO = 0,2235 * 86\,300^{0,56} = 129,85 \cong 130,00 \text{ EUR.}$$

Podielová odmena za znalecký posudok je 130,00 EUR.

Názov banky	Poskytnutie úveru - spôsob výpočtu	Poskytnutie úveru [EUR]	Znalecký posudok [EUR]	Celkom náklady spojené s poskytnutím úveru [EUR]
Československá obchodná banka, a.s.	0,80 %, min. 250,00 EUR, max. 1.000,00 EUR	483,28	70,00	553,28
OTP Banka Slovensko, a.s.	1,00 %, min. 200,00 EUR	604,10	130,00	734,10
Prima banka Slovensko a.s.	1,00 %, min. 300 EUR	604,10	130,00	734,10
Slovenská sporiteľňa, a.s.	podľa výšky úveru od 199 EUR do 999 EUR	599,00	130,00	729,00
Tatra banka, a.s.	0,80 %, min. 250,00 EUR	483,28	100,00	583,28
Všeobecná úverová banka, a.s.	0,80 % z objemu úveru	483,28	130,00	613,28
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	0,90 %, min. 200,00 EUR, max. 1.000,00 EUR	543,69	130,00	673,69

*Tab. 7 - 12 Počiatkové náklady spojené s poskytnutím úveru
[Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]*

³⁶ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov. In: . Bratislava, 2004, ročník 2004, číslo 491.

V prípade, že posudzujeme len náklady spojené s poskytnutím úveru bez znaleckého posudku, tak najvyššie počiatkové náklady má „OTP Banka Slovensko, a.s.“ a „Prima banka Slovensko a.s.“ vo výške 604,10 EUR. Najnižší poplatok vyžaduje „Všeobecná úverová banka, a.s.“ a „Tatra banka, a.s.“ 483,28 EUR. Rozdiel medzi najvyššími a najnižšími počiatkovými nákladmi spojenými s poskytnutím úveru je 120,82 EUR.

V prípade, že posudzujeme celkové náklady spojené s poriadением hypotekárneho úveru, tak najvyššie počiatkové náklady má taktiež „OTP Banka Slovensko, a.s.“ a „Prima banka Slovensko a.s.“ vo výške 604,10 EUR. Zato najnižší poplatok vyžaduje „Československá obchodná banka, a.s.“ 553,28 EUR. Rozdiel medzi najvyššími a najnižšími počiatkovými nákladmi spojenými s poskytnutím úveru je 50,82 EUR.

Mesačný poplatok za správu úveru

Niektoré banky vyžadujú od žiadateľov o hypotekárny úver založenie si bežného účtu v banke, ktorú o úver žiadame. Poplatky za bežný účet sa platia mesačne a každá banka má výšku poplatku nastavenú inak.

Banka	Vedenie bežného účtu [EUR/mes.]
Československá obchodná banka, a.s.	1,65
OTP Banka Slovensko, a.s.	1,67
Prima banka Slovensko a.s.	1,50
Slovenská sporiteľňa, a.s.	1,67
Tatra banka, a.s.	2,00
Všeobecná úverová banka, a.s.	0,69
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	0,00

Tab. 7 - 13 Mesačný poplatok za správu úveru [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]

„UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky“ ponúka bežný účet bez poplatku v prípade, že klient splní bankové podmienky. Ostatné banky majú poplatok za vedenie bežného účtu od 0,69 EUR do 2,00 EUR.

Úroková sadzba

Od výšky úrokovej sadzby sa odvíja výška mesačnej splátky hypotekárneho úveru. Banky môžu túto úrokovú sadzbu po skončení doby fixácie zvýšiť, poprípade znížiť. V diplomovej práci počítame s rovnakou úrokovou sadzbu po celú dobu splácania hypotekárneho úveru, pretože nevieme dopredu odhadnúť, ako sa bude úroková sadzba v čase meniť.

Výška úrokovej sadzby patrí medzi jeden z najvýznamnejších faktorov pri výbere hypotekárneho produktu.

Názov banky	Úroková sadzba
Československá obchodná banka, a.s.	1,40 %
OTP Banka Slovensko, a.s.	1,20 %
Prima banka Slovensko as.	-
Slovenská sporiteľňa, a. s.	1,79 %
Tatra banka, a.s.	1,75 %
Všeobecná úverová banka, a.s.	1,49 %
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	1,69 %

Tab. 7 - 14 Výška úrokových sadzieb bánk [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]

Výška úrokov z úveru je pri všetkých posudzovaných bankách menej ako 2 %. Najnižšiu úrokovú sadzbu má „OTP Banka Slovensko, a.s.“ 1,20 % a najvyššiu úrokovú sadzbu má „Slovenská sporiteľňa, a.s.“ 1,79 %. Rozdiel medzi týmito dvoma sadzbami je 0,59 %, čo je rozdiel viac ako 50 %.

Cena za zmeny v úverovej zmluve

V prípade, že by sme sa rozhodli robiť zmeny v úverovej zmluve, a to napríklad vo forme zníženia splátky, predĺženia splatnosti úveru alebo v prípade zmeny nehnuteľnosti ako zabezpečenia, budeme musieť banke zaplatiť za tieto zmeny poplatok vo výške od 65 EUR do 200 EUR.

Názov banky	Zmena v úverovej zmluve [EUR]
Československá obchodná banka, a.s.	150,00
OTP Banka Slovensko, a.s.	65,00
Prima banka Slovensko a.s.	100,00
Slovenská sporiteľňa, a. s.	149,00
Tatra banka, a.s.	150,00

Všeobecná úverová banka, a.s.	200,00
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	166,00

*Tab. 7 - 15 Poplatok za zmeny v úverovej zmluve
[Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]*

V tab. 7 - 15 vychádza priemerná výška poplatku 140 EUR.

Cena za poistenie

Všetky banky pri poskytnutí hypotekárneho úveru so záložným právom na nehnuteľnosť požadujú od klienta, aby si túto nehnuteľnosť poistil. Klient má možnosť si nehnuteľnosť poistiť v banke, ktorú žiada o hypotekárny úver, ale môže si nehnuteľnosť poistiť aj u inej banky.

Výška poistného je u každej banky iná a veľmi individuálna. Banky neposkytujú v svojich cenníkoch poplatky za poistenie, a preto s ním v práci ďalej počítat' nebudeme.

Cena za prvé čerpanie hypotekárneho úveru

Väčšina bánk má cenu za prvé čerpanie hypotekárneho úveru zdarma. Poplatok za prvé čerpanie úveru má len „OTP Banka Slovensko, a.s.“ vo výške 10,00 EUR vid' tab. 7 - 16.

Vzhľadom k tomu, že pri financovaní bytu hypotekárnym úverom dochádza len k jednému čerpaniu úveru, tento poplatok uhradíme banke len jedenkrát, nebude mať poplatok skoro žiadny vplyv na náklady spojené s hypotekárnym úverom.

Názov banky	Cena za 1. čerpanie úveru [EUR]
Československá obchodná banka, a.s.	0,00
OTP Banka Slovensko, a.s.	10,00
Prima banka Slovensko a.s.	0,00
Slovenská sporiteľňa, a.s.	0,00
Tatra banka, a.s.	0,00
Všeobecná úverová banka, a.s.	0,00
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	0,00

*Tab. 7 - 16 Výška poplatku za 1. čerpanie úveru
[Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]*

Náklady spojené s mimoriadnou splátkou v dobe fixačného obdobia

Každý klient má možnosť v období splácania hypotekárneho úveru splatiť mimoriadnu splátku. Väčšina bánk ponúka možnosť splatenia mimoriadnej splátky v období zmeny úrokovej sadzby zdarma. V dobe fixačného obdobia, v našom prípade v období 5 rokov, sú tieto splátky bankou spoplatnené.

Banky majú rôzne výpočty stanovenia výšky nákladov spojených s mimoriadnou splátkou. Najčastejšie však ide o % z objemu mimoriadnej splátky úveru. V tab. 7 - 17 sú zobrazené prehľadné výpočty nákladov spojených z mimoriadnou splátkou úveru jednotlivých bánk.

Názov banky	Náklady spojené z mimoriadnou splátkou
Československá obchodná banka, a.s.	skutočné náklady, max. 1 % z objemu mimoriadnej splátky 0,00 € k dátumu obnovy úrokovej sadzby
OTP Banka Slovensko, a.s.	skutočné náklady banky priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné alebo mimoriadne splatenie a náklady ktoré vznikli banke v súvislosti s predčasným splatením, avšak najviac vo výške 1% z predčasne splatenej sumy
Prima banka Slovensko a.s.	bez poplatku počas prvých 5 rokov splácania alebo v súvislosti s uplynutím doby fixácie alebo pri splatení 20 % istiny mesiac pred dňom výročia uzavretia zmluvy; skutočné náklady súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie, max. 1% z predčasne splatenej sumy
Slovenská sporiteľňa, a.s.	a) pri Úveroch s fixnou sadzbou v nasledujúci deň po uplynutí Doby fixácie - 0,00 EUR; b) pri Úveroch s fixnou sadzbou mimo nasledujúceho dňa po uplynutí Doby fixácie - $SPS \times (RS1-RS2) \times (D1-D2)/365$; max 1% z predčasne splatenej Pohľadávky Banky alebo jej časti

Tatra banka, a.s.	skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie a náklady, ktoré vznikli banke v súvislosti s predčasným splatením
Všeobecná úverová banka, a.s.	skutočné náklady, max. 1% z predčasne splatenej sumy alebo z výšky mimoriadnej splátky
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	skutočné náklady priamo súvisiace so žiadosťou o predčasné splatenie, max. 1% z predčasne splatenej sumy

Tab. 7 - 17 Výška nákladov spojených s mimoriadnou splátkou v dobre fixačného obdobia [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]

V nasledujúcej tabuľke si pre predstavu ukážeme na príklade skutočnú výšku nákladov spojených s mimoriadnou splátkou. Pre výpočet bola zvolená výška mimoriadnej splátky vo výške 5 000 EUR a mimoriadna splátka bola uskutočnená na konci doby fixácie úveru.

Názov banky	Minimálna výška nákladov [EUR]	Maximálna výška nákladov [EUR]
Československá obchodná banka, a.s.	0,00	50,00
OTP Banka Slovensko, a.s.	-	50,00
Prima banka Slovensko a.s.	0,00	50,00
Slovenská sporiteľňa, a.s.	0,00	50,00
Tatra banka, a.s.	-	-
Všeobecná úverová banka, a.s.	-	50,00
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	-	50,00

Tab. 7 - 18 Výška min. a max. nákladov spojených s mimoriadnou splátkou v dobe fixačného obdobia [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]

Z tab. 7 - 18 môžete vidieť, že maximálna výška mimoriadnej splátky pri hodnotených bankách je 50,00 EUR. Niektoré banky uvádzajú, že poplatok za mimoriadnu splátku je podľa skutočne vynaložených údajov a preto nie sme schopní určiť minimálnu výšku mimoriadnej splátky.

7.2.3 Vyhodnotenie hypotekárneho úveru pomocou hodnotovej analýzy

Pomocou hodnotovej analýzy si vyhodnotíme jednotlivé hypotekárne úvery a zistíme tak, ktorá banka ponúka najvýhodnejší úver podľa nami vybraných parametrov. Parametre hodnotenia hypotekárnych úverov sme vybrali podľa toho, ktoré náklady najviac ovplyvňujú celkové náklady spojené s úverom. Zároveň sú to parametre, ktoré musí každý žiadateľ o úver vždy zaplatiť.

Parametre hodnotenia:

- výška úrokovej sadzby,
- náklady spojené so zmenami v úverových zmluvách,
- a náklady spojené s poskytnutím úveru.

V nasledujúcej tab. 7 - 19 môžeme vidieť všetky hodnotiace kritéria hypotekárnych úverov.

Názov banky	Úrokové sadzby [%]	Náklady spojené	
		so zmenami v úverových zmluvách [EUR]	s poskytnutím úveru [EUR]
Československá obchodná banka, a.s.	1,40	150,00	553,28
OTP Banka Slovensko, a.s.	1,20	65,00	734,10
Prima banka Slovensko a.s.	-	100,00	734,10
Slovenská sporiteľňa, a.s.	1,79	149,00	729,00
Tatra banka, a.s.	1,75	150,00	583,28
Všeobecná úverová banka, a.s.	1,49	200,00	613,28
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	1,69	166,00	673,69

*Tab. 7 - 19 Hodnotiace kritéria hypotekárnych úverov
[Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]*

Hodnotová analýza

V nasledujúcej tab. 7 - 20 si priradíme ku každému hodnotiacemu kritériu jeho váhu. Hypotekárne úvery najviac ovplyvňuje výška úrokových sadzieb, a preto dáme tomuto kritériu najvyššiu váhu. Ako druhé hodnotiace kritérium budú hodnotené náklady spojené so zmenami v úverových zmluvách, a ako posledné hodnotiace kritérium budú náklady spojené s poskytnutím hypotekárneho úveru, ktoré sa platia len jednorazovo.

Skupina kritérií	Poradie kritérií	Hodnota kritérií b_i	Váha kritérií f_i
Výška úrokovej sadzby	1	3	0,50
Náklady spojené so zmenami v úverových zmluvách	2	2	0,33
Náklady spojené s poskytnutím úveru	3	1	0,17
Suma hodnotového kritéria b_i		6	

Tab. 7 - 20 Váha hodnotiacich kritérií [Zdroj: [17], tvorba: vlastné spracovanie]

V nasledujúcej tabuľke si bodovo zhodnotíme kritériá, ktoré sme si určili do hodnotovej analýzy. Body za jednotlivé kritériá budeme určovať v stupnici od 0 do 7, teda od najhoršieho kritéria po najlepšie.

Nakoniec si jednotlivé body za kritériá prenásobíme váhou kritérií a zistíme tak najlepšiu variantu úveru podľa nami stanovených hodnotových kritérií.

Názov banky	Počet bodov za 1. kritérium	Počet bodov za 2. kritérium	Počet bodov za 3. kritérium	Suma bodov b_i	Suma bodov f_i * váha kritérií b_i
Československá obchodná banka, a.s.	6,00	4,00	7,00	17,00	5,50
OTP Banka Slovensko, a.s.	7,00	7,00	2,00	16,00	6,17
Prima banka Slovensko a.s.	1,00	6,00	2,00	9,00	2,83
Slovenská sporiteľňa, a.s.	2,00	5,00	3,00	10,00	3,17
Tatra banka, a.s.	3,00	4,00	6,00	13,00	3,83
Všeobecná úverová banka, a.s.	5,00	2,00	5,00	12,00	4,00
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky	4,00	3,00	4,00	11,00	3,67

Tab. 7 - 21 Hodnotová analýza [Zdroj: [17], tvorba: vlastné spracovanie]

V tab. 7 - 21 môžeme vidieť, že najlepšie hodnoteným hypotekárnym úverom sa stal úver, ktorý ponúka „OTP Banka Slovensko, a.s.“, ktorý získal najviac bodov v celkovej výške 6,17. Najhoršie hodnotený úver je od „Prima banka Slovensko a.s.“ z počtom bodov 2,83 avšak „Prima banka Slovensko a.s.“ hypotekárny úver s 5 ročnou dobou fixácie neponúka, preto budeme brať ako najhoršie hodnotený úver od „Slovenská sporiteľňa, a. s.“ s počtom bodov 3,17.

7.2.4 Najvýhodnejší a najmenej výhodný hypotekárny úver

V tejto kapitole by sme si chceli zhodnotiť najvýhodnejší a najmenej výhodné hypotekárne úvery a ukázať na skutočnosti vyplývajúce z hodnotenia.

Základné údaje o hypotekárnych úveroch

V nasledujúcej tabuľke si zhrnieme základné údaje o hypotekárnom úvere a následne si porovnáme tieto parametre medzi bankami, ktoré sme si stanovili z hodnotovej analýzy.

	OTP Banka Slovensko, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Výška hypotéky	60 410 EUR	60 410 EUR
Splatnosť	20 rokov	20 rokov
Úroková sadzba p.a.	1,20%	1,79%
Fixácia	5 rokov	5 rokov
Mesačná splátka	283,25 EUR	299,63 EUR
Celkovo zapletené úroky	7 568,957 EUR	11 501,78 EUR
Celkové preplatenie	67 978,95 EUR	71 911,78 EUR

Tab. 7 - 22 Základné údaje o hypotekárnych úveroch [Zdroj: [33, 35], tvorba: vlastné spracovanie]

Z tab. 7 - 22 môžeme vidieť, že mesačné splátky úverov sa líšia o 16,38 eura, čo je ročne 196,56 EUR. Pri takto nevhodnom výbere hypotekárneho úveru by sme na úrokoch mohli preplatiť až 3 932,823 EUR, čo predstavuje približne 14 mesačných splátok hypotekárneho úveru od „OTP Banka Slovensko, a.s.“.

Vývoj najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru v jednotlivých rokoch

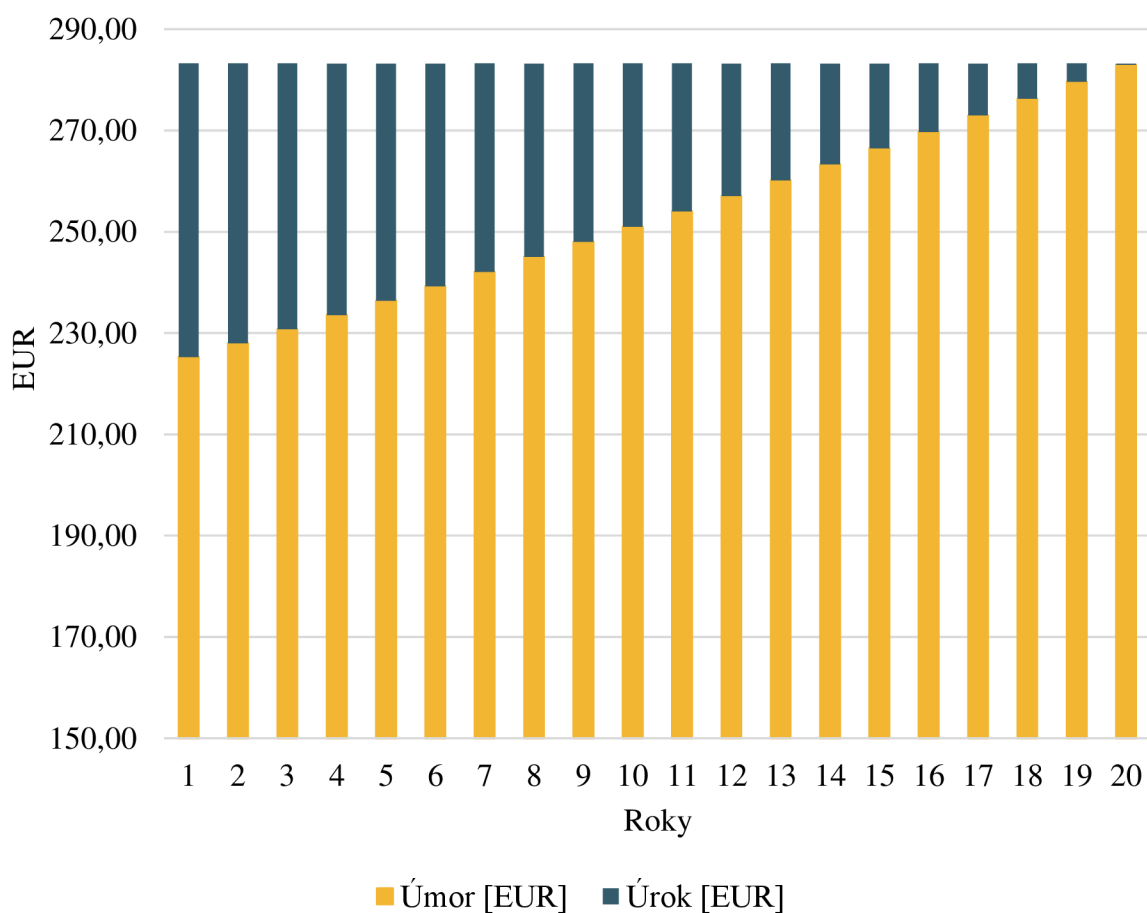
V nasledujúcej tabuľke sme si zobrazili vývoj úroku a úmoru najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru od „OTP Banka Slovensko, a.s.“ Úver je splácaný anuitne, teda s rovnakou splátkou, každý mesiac vo výške 283,25 EUR. Z tabuľky č. 7 - 23 a z grafu č. 7 - 1 môžeme tiež vidieť, ako nám úrok každý mesiac klesá a naopak úmor zase rastie.

Rok	Mesiac	Splátka [EUR]	Úrok [EUR]	Úmor [EUR]	Hypotéka [EUR]
1	1	283,25	60,41	222,84	60 187,16
1	12	283,25	57,95	225,30	57 721,22
2	1	283,25	57,72	225,53	57 495,69
2	12	283,25	55,23	228,02	54 999,99
3	1	283,25	55,00	228,25	54 771,74
3	12	283,25	52,48	230,77	52 245,93
4	1	283,25	52,25	231,00	52 014,93
4	12	283,25	49,69	233,56	49 458,63
5	1	283,25	49,46	233,79	49 224,85
5	12	283,25	46,87	236,38	46 637,71
6	1	283,25	46,64	236,61	46 401,10
6	12	283,25	44,02	239,23	43 782,75
7	1	283,25	43,78	239,47	43 543,28
7	12	283,25	41,14	242,11	40 893,33
8	1	283,25	40,89	242,36	40 650,98
8	12	283,25	38,21	245,04	37 969,06
9	1	283,25	37,97	245,28	37 723,78
9	12	283,25	35,26	247,99	35 009,50
10	1	283,25	35,01	248,24	34 761,26
10	12	283,25	32,27	250,98	32 014,23
11	1	283,25	32,01	251,24	31 762,99
11	12	283,25	29,24	254,01	28 982,81
12	1	283,25	28,98	254,27	28 728,55
12	12	283,25	26,17	257,08	25 914,82
13	1	283,25	25,91	257,34	25 657,49
13	12	283,25	23,07	260,18	22 809,81
14	1	283,25	22,81	260,44	22 549,38
14	12	283,25	19,93	263,32	19 667,34
15	1	283,25	19,67	263,58	19 403,76
15	12	283,25	16,75	266,50	16 486,94
16	1	283,25	16,49	266,76	16 220,18

16	12	283,25	13,54	269,71	13 268,17
17	1	283,25	13,27	269,98	12 998,20
17	12	283,25	10,28	272,97	10 010,57
18	1	283,25	10,01	273,24	9 737,33
18	12	283,25	6,99	276,26	6 713,65
19	1	283,25	6,71	276,54	6 437,12
19	12	283,25	3,66	279,59	3 376,96
20	1	283,25	3,38	279,87	3 097,09
20	12	283,25	0,28	282,97	0,00

Tab. 7 - 23 Vývoj najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru na začiatku a na konci roku (Priloha č. 11) [Zdroj: [31], tvorba: vlastné spracovanie]

Vývoj úmoru a úroku najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru



Graf 7 - 1 Vývoj úmoru a úroku najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru (Priloha č. 11) [Zdroj: [31], , tvorba: vlastné spracovanie]

Stres test

V prípade, že by banka na klientoch posudzovala aj stres test, čo znamená, že by zvýšila úrok o 2 %, aby zistila, či bude klient schopný splácať svoj hypotekárny úver aj po skončení doby fixácie a teda aj po možnom náraste úrokov, si porovnáme, o koľko by sa nám mohla zvýšiť mesačná splátka hypotekárneho úveru.

	OTP Banka Slovensko, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Výška hypotéky	60 410 EUR	60 410 EUR
Splatnosť	20 rokov	20 rokov
Úroková sadzba p.a.	3,20%	3,79%
Fixácia	5 rokov	5 rokov
Mesačná splátka	341,11 EUR	359,42 EUR
Nárast o	57,86 EUR	59,79 EUR

Tab. 7 - 24 Stres test [Zdroj: [33, 35], tvorba: vlastné spracovanie]

Z tab. 7 - 24 môžeme vidieť, že pri úrokovej sadzbe zvýšenej o 2 % sa nám splátka úveru zvýšila v prípade oboch bánk zhruba o 60,00 EUR, čo je nárast približne o 20 %.

V tab. 7 - 25 si overíme, či je žiadateľ schopný splácať hypotekárny úver so svojho disponibilného príjmu aj po aplikovaní stres testu.

	OTP Banka Slovensko, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Disponibilné príjmy žiadateľa o úver	487,2 EUR	
Mesačná splátka úveru pri skutočnom úroku	283,25 EUR	299,63 EUR
	Vyhovuje	Vyhovuje
Zostatok disponibilných príjmov po splatení splátky úveru	203,95 EUR	187,57 EUR
Mesačná splátka úveru po aplikovaní stres testu	341,11 EUR	359,42 EUR
	Vyhovuje	Vyhovuje
Zostatok disponibilných príjmov po splatení splátky úveru	146,09 EUR	127,78 EUR

Tab. 7 - 25 Schopnosť splácania úveru s disponibilného príjmu [Zdroj: [33, 35], tvorba: vlastné spracovanie]

Z tab. 7 - 25 môžeme vidieť, že žiadateľovi by aj pri najhoršej variante splácania úveru a po aplikovaní stres testu ostalo dostatok peňazí na mimoriadne splátky úveru, a teda aj jeho rýchlejšie splatenie.

8 ZÁVER

Hlavným cieľom diplomovej práce bolo prevedenie analýzy možných zdrojov financovania na pokrytie zaobstarávanej nehnuteľnosti pomocou hodnotových kritérií, ktoré sme si sami vytvorili. Ako najdôležitejšie hodnotiace kritériá pri financovaní nehnuteľnosti z hypotekárneho úveru sme si určili náklady spojené s úverom, a to náklady vo forme úrokov, poplatku za zmeny v úverových zmluvách či poplatky za poskytnutie úveru.

Diplomová práca sa skladá z ôsmich kapitol. Prvá kapitola je venovaná úvodu. Druhá až šiesta kapitola bola venovaná teoretickej časti diplomovej práce, v ktorej je stručne popísaný trh s nehnuteľnosťami, charakterizovaný vývoj realitného trhu na Slovensku, popísané spôsoby ocenenia nehnuteľností a taktiež je tu poukázané na možnosti financovania nehnuteľností, či už ide o financovanie nehnuteľnosti z vlastných alebo cudzích zdrojov. Nakoniec sme si v teoretickej časti popísali hodnotovú analýzu, s ktorou sme tiež pracovali v praktickej časti diplomovej práce.

V siedmej kapitole s názvom praktická časť sme sa zaoberali oceňovaním nehnuteľnosti pomocou porovnávacej metódy ocenenia na Slovensku a následne jej financovaním pomocou hypotekárneho úveru. Vzhľadom k tomu, že na Slovensku je až sedem hypotekárnych bánk, použili sme pre vybratie tej najlepšej varianty hodnotovú analýzu. Z hodnotovej analýzy sme si určili, ktorá banka nám ponúka najvýhodnejší a najnevýhodnejší hypotekárny úver.

Ako najvýhodnejší hypotekárny úver vyšiel hypotekárny úver od „OTP Banka Slovensko, a.s.“ a hypotekárny úver od „Slovenská sporiteľňa, a.s.“ sme určili ako najnevýhodnejší. V závere siedmej kapitoly sme si overili, koľko disponibilného príjmu ostáva žiadateľovi o hypotekárny úver po splatení mesačnej splátky hypotéky.

Vzhľadom k tomu, že dnes si banky aplikujú na skutočné úrokové sadzby stres test, skúsili sme si tiež porovnať, či by mal žiadateľ o hypotekárny úver dostatok disponibilných prostriedkov aj po aplikovaní tohto testu.

Na záver by som chcela poznamenať, že v prípade toho, že žiadateľ o hypotekárny úver nechce na hypotekárnom úvere zbytočne preplatiť peniaze, je veľmi dôležité, aby danej problematike skutočne rozumel, prípadne si tiež skúsil vyhotoviť hodnotovú analýzu. Pretože nie vždy znamená najnižší úrok aj najnižšie preplatenie na úrokoch za celú dobu hypotéky. V prípade, že sa žiadateľ o úver problematike nerozumie, najlepšie, čo môže urobiť, je navštíviť hypotekárneho špecialistu.

9 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

Právne podklady:

- [1] Stavebný zákon - Zákon č. 50/1976 Zb. - stav k 11. 10. 2014. In: . Praha: Federálne zhromaždenie ČSSR, 1976, ročník 2014.
- [2] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. In: . Bratislava: Sagit, 2004, ročník 2004, 492/2004.
- [3] Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. In: . Bratislava, 2001, číslo 483.
- [4] Zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania. In: . Bratislava, 2013, číslo 150.
- [5] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov. In: . Bratislava, 2004, ročník 2004, číslo 491.
- [6] Katastrálny zákon. In: . Bratislava: 2014, ročník 1, číslo 162.
- [7] Zákon o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. In: . Bratislava, 2003, ročník 2003, číslo 601.
- [8] Zákon Slovenskej národnej rady o stavebnom sporení. In: . Bratislava, 1992, ročník 1992, číslo 310.

Monografické publikácie:

- [9] ILAVSKÝ, Miloslav, Milan NIČ a Dušan MAJDÚCH. *Ohodnocovanie nehmuteľností*. Bratislava: Mlpress, 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.
- [10] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [11] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [12] SYROVÝ, P. a M. NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2005: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-1098-3.
- [13] SCHOLLEOVÁ, H. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 2012: Grada Publishing. ISBN ISBN 978-80-247-4004-1.
- [14] FOTR, J. a I. SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. 2010: Grada Publishing. ISBN ISBN 978-80-247-7433-6.

- [15] KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
- [16] ASB: architektúra/ stavebníctvo/ biznis. Jaga group, 2017, 24(4). ISSN 1335-1230.
- [17] PUCHÝŘ, Bohumil. *Hodnotové inženýrství ve stavebnictví: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2013.

Elektronické zdroje:

- [18] Nehnutelnosti a bývanie 2006/1: Vývoj realitného trhu a predpoklady jeho rozvoja v SR. Slovenská technická univerzita v Bratislave [online]. Bratislava, 2006 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.stuba.sk/sk/ustavy/ustav-manazmentu/publikacie/casopisy/nehnutelnosti-a-byvanie/nehnutelnosti-a-byvanie-2006-1.html?page_id=3272
- [19] Aj v relatívne slabšom štvrtom štvrtroku ceny bytov dynamicky rásli. In: Národná banka slovenska [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/komentare/2017/557_rk_cen_20170201.pdf
- [20] Ako si vybrať sporenie? In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebiteľ/spotrebiteľ/ako-si-vybrat-sporenie>
- [21] Sporiaci účet. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebiteľ/spotrebiteľ/ako-si-vybrat-sporenie/sporiaci-ucet>
- [22] Vkladná knižka. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebiteľ/spotrebiteľ/ako-si-vybrat-sporenie/vkladna-knizka>
- [23] Sprievodca termínovanými vkladmi. In: TotalMoney [online]. Bratislava, 2015 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: https://totalmoney.sk/viaco/sprievodca-terminovanymi-vkladmi?_utm=tm58c5769de0595
- [24] Stavebné sporenie. In: Národná banka Slovenska [online]. Bratislava: Národná banka Slovenska, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/spotrebiteľ/spotrebiteľ/ako-si-vybrat-sporenie/stavebne-sporenie>

- [25] Typy hypotekárnych úverov. In: TotalMoney s.r.o. [online]. Bratislava, 2015 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: https://totalmoney.sk/viaco/typy-hypotekarnych-uverov?_utmt=tm58c5769de0595
- [26] Štátny fond rozvoja bývania [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: www.sfrb.sk
- [27] Katastrálny portál [online]. Bratislava, 2014 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <https://www.katasterportal.sk/kapor/>
- [28] Mapový portál [online]. Prievdza, 2016 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://mapka.gku.sk/mapovyportal/>
- [29] Monolit Slovakia s.r.o. [online]. Trenčín, 2013 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: www.monolit.sk
- [30] Obec Trenčianske Stankovce. Trenčianske Stankovce [online]. Galileo Corporation s.r.o, 2015 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: www.trencianskestankovce.sk
- [31] Hypotekárna kalkulačka. In: Sme-Ekonomika [online]. Bratislava: Petit Press, 2017 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <http://ekonomika.sme.sk/kalkulacky/hypotekarna-kalkulacka.php?suma=60410&urok=1%2C2&rok=20&interval=12&typ=po#axzz4hkC8dNYc>
- [32] ČSOB Banka a.s. ČSOB [online]. Bratislava [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.csob.sk
- [33] OTP Banka Slovensko, a.s. OTP Banka [online]. Bratislava, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.otpbanka.sk
- [34] Prima banka Slovensko, a.s. Prima Banka [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.primabanka.sk
- [35] VÚB Banka a.s. VÚB Banka [online]. Bratislava [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.vub.sk
- [36] Slovenská sporiteľňa, a. s. Slovenská sporiteľňa [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.slsp.sk/
- [37] Tatra banka, a. s. Tatra banka [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.tatrabanka.sk>
- [38] UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. UniCredit bank [online]. Bratislava, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.unicreditbank.sk

- [39] Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a. s. a Wüstenrot poisťovňa, a.s. Wüstenrot [online]. Bratislava, 2008 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.wuestenrot.sk
- [40] Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. Prvá stavebná sporiteľňa [online]. Bratislava, 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: www.pss.sk
- [41] ČSOB stavebná sporiteľňa. ČSOB stavebná sporiteľňa [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.csob.sk/o-nas/stavebna-sporitelna>
- [42] Priemerná doba splatnosti hypotéky je 24 rokov. *Investujeme.sk* [online]. 2015, , 1 [cit. 2017-05-21]. ISSN 1802-5900. Dostupné z: <http://www.investujeme.sk/priemerna-doba-splatnosti-hypoteky-je-24-rokov/>
- [43] Mám po päťdesiatke. Dostanem ešte hypotéku? *Finanza.sk* [online]. , 1 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <http://finanza.sk/mam-po-patdesiatke-dostanem-este-hypoteku/>
- [44] Projektant. *Platy.sk* [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.platy.sk/platy/stavebnictvo-a-reality/projektant>
- [45] *Platy.sk* [online]. Bratislava, 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.platy.sk/vypocet-mzdy/vysledky>
- [46] *Prijmy, výdavky a spotreba súkromných domácností SR* [online]. Bratislava, 2016, (900-0046/2016) [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://slovak.statistics.sk/PortalTraffic/fileServlet?Dokument=fe02fdbcf3d0-4d04-b280-642298ae8a61>

10 ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK

Z.z.	zbierka zákonov
m ²	štvorcový meter
s.r.o.	spoločnosť s ručeným obmedzením
SR	Slovenská republika
EUR	Európska mena
MS	ministerstvo spravodlivosti
VŠH	všeobecná hodnota nehnuteľnosti
VŠH _S	všeobecná hodnota stavieb
VŠH _P	všeobecná hodnota pozemkov
a pod.	a podobne
p.a.	ročne
CS	celková suma
ČSOB	Československá obchodná banka
LTV	Loun to value
NBS	Národná banka Slovenska
k.ú.	katastrálne územie
LV	list vlastníctva
ÚSI	ústav súdneho inžinierstva
ŽU	Žilinská univerzita
UP	úžitková plocha
K _{CR}	koeficient úpravy na prameň ceny
PO	podielová odmena
ISBN	Medzinárodné štandardné číslo knihy
KN	kataster nehnuteľností
s.č.	súpisné číslo

hr.	hrúbka
mm	milimeter
m	meter
km	kilometer
km ²	štvorcový kilometer
Parc.	parcela
NN	nízke napätie
D1	diaľnica 1
Min.	minúta
tzv.	takzvané
napr.	napríklad
Obr.	obrázok
a.s.	akciová spoločnosť
č.	číslo
cca	približne
Aut.st.	autobusová stanica
Trenč.	Trenčianske
N	poradové číslo
koef.	Koeficient
WC	toaleta
Tab.	tabuľka
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania

11 ZOZNAM GRAFOV

Graf 2 - 1	Vývoj priemernej ceny bývania (Príloha č.1) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie]	14
Graf 2 - 2	Vývoj priemernej ceny bývania podľa krajov (Príloha č.1) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie].....	16
Graf 4 - 1	Ročný vklad pre maximálnu výšku štátnej prémie v EUR (Príloha č. 2) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie].....	27
Graf 4 - 2	Maximálna výška štátnej prémie v EUR z ročného vkladu (Príloha č. 2) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie].....	28
Graf 4 - 3	Výška štátnej prémie v % z ročného vkladu (Príloha č. 2) [Zdroj: NBS, tvorba: vlastné spracovanie].....	28
Graf 7 - 1	Vývoj úmor a úroku najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru (Príloha č. 11) [Zdroj: [31], , tvorba: vlastné spracovanie]	68

12 ZOZNAM TABULIEK

Tab. 4 - 1	Porovnanie úrokov stavebných sporení (Príloha č. 3) [Zdroj: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., tvorba: vlastné spracovanie] 29
Tab. 4 - 2	Porovnanie poplatkov stavebných sporení [Zdroj: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., tvorba: vlastné spracovanie] 29
Tab. 5 - 1	Úrokové sadzby poskytované bankami pri rôznych fixáciách [Zdroj: [32 – 38], tvorba: vlastné spracovanie] 36
Tab. 7 - 1	Bytové jednotky ponúkané na predaj (Príloha č. 8) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie]..... 49
Tab. 7 - 2	Zobrazenie číselných charakteristík (Príloha č. 8) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie] 50
Tab. 7 - 3	Výpočet testového kritéria (Príloha č. 8) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie] 50
Tab. 7 - 4	Kritická hodnota kritéria (Príloha č. 8) [Zdroj: [9], (Príloha č. 4), tvorba: vlastné spracovanie] 50
Tab. 7 - 5	Hodnoty výberového súboru pre zostavenie Box plot testu (Príloha č. 9) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., tvorba: vlastné spracovanie] 51
Tab. 7 - 6	Výpočet hraníc Box plot testu (Príloha č. 9) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie] 51
Tab. 7 - 7	Výsledky Box plot testu (Príloha č. 9) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie] 52
Tab. 7 - 8	Výberový súbor dát (Príloha č. 10) [Zdroj: [9], (Príloha č. 5), tvorba: vlastné spracovanie] 53
Tab. 7 - 9	Informácie o posudzovanom byte (Príloha č. 10) [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o., (Príloha č. 6), tvorba: vlastné spracovanie]..... 53
Tab. 7 - 10	Všeobecná hodnota posudzovaného bytu (Príloha č. 10) [Zdroj: [9], tvorba: vlastné spracovanie]..... 54

Tab. 7 - 11	Parametre hypotéky [Zdroj: kap. 7.2.1, tvorba: vlastné spracovanie] ..	57
Tab. 7 - 12	Počiatkové náklady spojené s poskytnutím úveru [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie].....	58
Tab. 7 - 13	Mesačný poplatok za správu úveru [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]	59
Tab. 7 - 14	Výška úrokových sadzieb bánk [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]	60
Tab. 7 - 15	Poplatok za zmeny v úverovej zmluve [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]	61
Tab. 7 - 16	Výška poplatku za 1. čerpanie úveru [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]	61
Tab. 7 - 17	Výška nákladov spojených s mimoriadnou splátkou v dobre fixačného obdobia [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie]	63
Tab. 7 - 18	Výška min. a max. nákladov spojených s mimoriadnou splátkou v dobe fixačného obdobia [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie].....	63
Tab. 7 - 19	Hodnotiace kritériá hypotekárnych úverov [Zdroj: [32 - 38], tvorba: vlastné spracovanie].....	64
Tab. 7 - 20	Váha hodnotiacich kritérií [Zdroj: [17], tvorba: vlastné spracovanie]..	65
Tab. 7 - 21	Hodnotová analýza [Zdroj: [17], tvorba: vlastné spracovanie].....	65
Tab. 7 - 22	Základné údaje o hypotekárnych úveroch [Zdroj: [33, 35], tvorba: vlastné spracovanie]	66
Tab. 7 - 23	Vývoj najvýhodnejšieho hypotekárneho úveru na začiatku a na konci roku (Príloha č. 11) [Zdroj: [31], tvorba: vlastné spracovanie]	68
Tab. 7 - 24	Stres test [Zdroj: [33, 35], tvorba: vlastné spracovanie]	69
Tab. 7 - 25	Schopnosť splácania úveru z disponibilného príjmu [Zdroj: [33, 35], tvorba: vlastné spracovanie].....	69

13 ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ

Obrázok 7 - 1	Vizualizácia bytového domu [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.].....	43
Obrázok 7 - 2	Dispozičné riešenie bytovej jednotky [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.] 44	
Obrázok 7 - 3	Vizualizácia bytu – pohľad zhora [Zdroj: vlastný]	45
Obrázok 7 - 4	Vizualizácia kúpeľne – pohľad zhora [Zdroj: vlastný]	45
Obrázok 7 - 5	Vizualizácia kuchyne [Zdroj: vlastný]	46
Obrázok 7 - 6	Vizualizácia obývacej izby [Zdroj: vlastný]	46
Obrázok 7 - 7	Vizualizácia spálne [Zdroj: vlastný]	47
Obrázok 7 - 8	Vizualizácia detskej izby [Zdroj: vlastný]	47
Obrázok 7 - 9	Lokalita bytového domu Sedličná [Zdroj: MONOLIT Slovakia s.r.o.]	48

14 ZOZNAM PRÍLOH

Príloha 1	Ceny nehnuteľností na bývanie v SR v EUR/m ²
Príloha 2	Vývoj stavebného sporenia
Príloha 3	Technická správa
Príloha 4	Kritické hodnoty T_{α} pre Grubbsov test
Príloha 5	Výberový súbor dát pre stanovenie všeobecnej hodnoty bytu
Príloha 6	Pôdorys bytovej jednotky + legenda miestností
Príloha 7	Výpis z katastra nehnuteľností – čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 614
Príloha 8	Grubbsov test
Príloha 9	Box plot test
Príloha 10	Ohodnotenie nehnuteľnosti porovnávacou metódou
Príloha 11	Splátkový kalendár „OTP Banka Slovensko, a.s.“