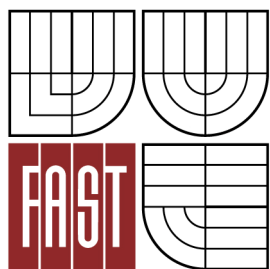




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# MOŽNOSTI POUŽITÍ HODNOTOVÉ ANALÝZY PŘI VÝBĚRU POSKYTOVATELE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

POSSIBILITIES OF VALUE ANALYSIS UTILIZATION BY SELECTION OF MORTGAGE LENDER

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

BC. PETRA PAPEŽÍKOVÁ

doc. Ing. BOHUMIL PUCHÝŘ, CSc.

BRNO 2014





# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. Petra Papežíková
<b>Název</b>	Možnosti použití hodnotové analýzy při výběru poskytovatele hypotečního úvěru
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	31. 3. 2013
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	17. 1. 2014

V Brně dne 31. 3. 2013

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

1. Puchýř, B.: Hodnotové inženýrství, studijní opora VUT FAST Brno 2010
2. Nabídky hypotéčních úvěrů vybraných bankovních domů včetně výpočetních podkladů
3. Dokumentace stavebního objektu pro stanovení výše hypotéčního úvěru
4. Veškeré další související produkty

## **Zásady pro vypracování**

Cílem práce je stanovení optimálního hypotéčního úvěru pro určené skupiny zájemců.

Zadání práce je charakterizováno těmito body:

1. Obecné použití hypotéčních úvěrů
2. Funkcemi/kritérii/ charakterizujte skupiny zájemců
3. Navrhněte optimální hypotéční úvěry
4. Aplikujte na vybraný stavební objekt

Požadovaným výstupem bude studie ve struktuře DP, která naplní výše uvedené body.

## **Předepsané přílohy**

.....  
doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.  
Vedoucí diplomové práce

## **Abstrakt**

Cílem této diplomové práce je nalézt nejvhodnější variantu hypotečního úvěru pro typového zájemce o úvěr. V první části je pojednáno o problematice financování vlastního bydlení, možnostech financování s pomocí úvěrů a je popsán hypoteční úvěr v obecném použití. Na závěr této teoretické části je pojednáno o hodnotové analýze jakožto nástroji užitého při výběru poskytovatele hypotečního úvěru respektive nabízené varianty a jsou popsány postupy vedoucí k tomuto cíli.

Druhá část je praktickou ukázkou postupu žadatele o úvěr při samotném rozhodování a volbě optimální varianty. Jsou stanovena hodnotící kritéria a modelováním reálného vývoje peněžních toků v prvním fixačním období je určena cena každé z variant. Za pomocí diskriminační metody a míry efektivnosti jsou seřazeny varianty dle jejich výhodnosti. Výsledky jsou komentovány a jsou stanovena doporučení každému typovému klientovi. Závěrem je navržen obecný optimální postup pro rozhodování při uzavírání smlouvy o hypotečním úvěru.

## **Klíčová slova**

Financování bydlení, úvěr, stavební spoření, hypoteční úvěr, banka, poskytovatel hypotečního úvěru, bankovní registry, bonita klienta, Loan-to-value, účelnost, splácení, anuita, úroková sazba, doba splatnosti, fixace, žadatel, zástavní hodnota, poplatky, rozhodování, hodnotová analýza, diskriminační metoda, hodnota pro zákazníka.

## **Abstract**

The aim of this master's thesis is to find the best type of mortgage loan for several kinds of borrowers. The first part describes personal housing financing, use of loans, use of mortgages in general. At the end of this theoretical part the value analysis is explained as a tool for mortgage lender (or the type of mortgage loan) selection and the way of reaching this goal is defined.

Second part is a practical example of how to make the decision and find the best choice. It selects the most important criteria and real cash flow is simulated to assess the price of each possibility. Using the discrimination method and efficiency rate the possibilities are ranked. Results are commented on and recommendations are set to every type of client. In conclusion, general method for selection before getting a mortgage is proposed.

## **Keywords**

Housing financing, loan, building savings, mortgage, bank, mortgage provider, bank register, bank register, client's solvency, Loan-to-value, purpose, repaying, annuity instalment, interest rate, loan maturity, fixation term, borrower, pledge value, fees, decision making, value analysis, discrimination method, value to a customer.

## **Bibliografická citace VŠKP**

PAPEŽÍKOVÁ, Petra. *Možnosti použití hodnotové analýzy při výběru poskytovatele hypotečného úvěru*. Brno, 2013. 138 s., 46 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 10. 1. 2014

.....  
podpis autora  
Petra Papežíková

**Poděkování:**

Na tomto místě bych ráda poděkovala lidem, kteří se podíleli na úspěšném dokončení této práce – především pak paní Pavle Rypkové (ČSOB a.s., pobočka Holešov, Palackého 821) a panu Milanu Daňkovi (Centrum hypoték Reiffeisenbank, Česká 12, Brno) – za jejich čas a ochotu při vypracování nabídek konkrétních bank stejně jako jejich odbornou radu a vysvětlení problematiky sjednávání smluv s konkrétními klienty. V neposlední řadě zde také děkuji za odborné vedení doc. Ing. Bohumilu Puchýřovi, CSc.



# Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD A CÍL PRÁCE</b>	<b>13</b>
1.1	Úvod.....	13
1.2	Cíl práce .....	13
<b>2</b>	<b>ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ</b>	<b>15</b>
2.1	Komplexní pohled na financování.....	15
2.2	Financování vlastními zdroji.....	16
2.2.1	Stavební spoření – spořicí část.....	17
2.2.2	Úspory .....	17
2.3	Financování s použitím úvěru .....	18
2.3.1	Stavební spoření – standardní úvěr .....	18
2.3.2	Stavební spoření – překlenovací úvěr.....	19
2.3.3	Hypoteční úvěr.....	19
<b>3</b>	<b>HYPOTEČNÍ ÚVĚR POD LUPOU</b>	<b>20</b>
3.1	Základní vlastnosti hypotečních úvěrů.....	20
3.1.1	Žadatel o hypotéku.....	21
3.1.2	Zajištění .....	21
3.1.3	Loan-to-value – podíl úvěru na zajištění.....	21
3.1.4	Úroková sazba.....	21
3.1.5	Splácení.....	23
3.1.6	Splatnost.....	25
3.1.7	Čerpání úvěru.....	26
3.1.8	Cena a parametry hypotéky .....	27
3.2	Přehled typů hypotečních úvěrů .....	27
3.3	Daňové zvýhodnění.....	29
3.4	Bankovní registry a registry SOLUS – bankovní nástroje pro posouzení bonity klientů.....	29
3.4.1	Czech Banking Credit Bureau – Bankovní registr clientských informací	30
3.4.2	Registry SOLUS .....	31
3.5	Dokumenty potřebné k poskytnutí hypotečního úvěru.....	33
3.5.1	ČSOB.....	33
3.6	Výdaje spojené s hypotečním úvěrem.....	33

3.6.1	Výdaje při poskytnutí úvěru .....	34
3.6.2	Poplatky v průběhu splácení .....	38
3.6.3	Poplatky při přefinancování .....	39
3.7	Shrnutí .....	39
<b>4</b>	<b>TRH S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY</b>	<b>41</b>
4.1	Letný pohled na aktuální situaci .....	42
4.2	Podrobná analýza trhu .....	44
4.2.1	ČSOB .....	44
4.2.2	Sberbank (dříve Volksbank) .....	45
4.2.3	Česká spořitelna .....	46
4.2.4	Reiffeisenbank .....	46
4.2.5	Komerční banka .....	48
4.2.6	Oberbank .....	49
4.2.7	mBank .....	50
4.2.8	Equa Bank .....	50
4.2.9	GE Money bank .....	50
4.2.10	Wüstenrot .....	51
4.2.11	LBBW .....	52
4.2.12	Hypoteční banka .....	53
4.2.13	Fio .....	54
4.2.14	Era (Poštovní spořitelna) .....	55
4.3	Shrnutí .....	55
<b>5</b>	<b>HODNOTOVÁ ANALÝZA</b>	<b>57</b>
5.1	Rozhodování .....	57
5.2	Základní principy hodnotové analýzy .....	58
5.2.1	Historický vývoj .....	59
5.2.2	Hodnotová analýza pro zákazníka .....	59
5.2.3	Metodika hodnotové analýzy .....	61
5.2.4	Terminologie .....	61
5.2.5	Pracovní postup HA .....	62
5.2.6	Metody užívané při zpracování HA .....	63
5.3	Shrnutí .....	66
<b>6</b>	<b>APLIKACE HODNOTOVÉ ANALÝZY PŘI VÝBĚRU NEJEFEKTIVNĚJŠÍ NABÍDKY HÚ</b>	<b>67</b>

6.1	Údaje společné všem klientům.....	67
6.1.1	Nabídky úvěrů – forma z bankovních domů .....	67
6.1.2	Výpočty nákladů na běžný účet u vybraných bank.....	70
6.1.3	Náklady na stavební spoření RB.....	71
6.1.4	Pojištění nemovitosti .....	72
6.1.5	Pojištění úvěru (životní pojištění).....	73
6.1.6	Obhájení akceptace podmínek – slev .....	73
6.2	Klient první.....	76
6.2.1	Příběh klienta.....	76
6.2.2	Finanční situace.....	76
6.2.3	Objekt výstavby .....	77
6.2.4	Možnosti klienta.....	79
6.2.5	Nabídky úvěrů.....	79
6.2.6	Finanční zatížení, cena variant.....	83
6.2.7	Hodnotová analýza.....	85
6.2.8	Závěrečné rozhodnutí.....	89
6.3	Klient druhý.....	90
6.3.1	Příběh klienta.....	90
6.3.2	Finanční situace.....	90
6.3.3	Objekt výstavby .....	91
6.3.4	Možnosti klienta.....	92
6.3.5	Nabídky úvěrů.....	93
6.3.6	Finanční zatížení, cena variant.....	97
6.3.7	Hodnotová analýza.....	99
6.3.8	Hodnotová analýza.....	99
6.3.9	Závěrečné rozhodnutí.....	105
6.4	Klient třetí.....	105
6.4.1	Příběh klienta.....	105
6.4.2	Finanční situace.....	106
6.4.3	Objekt výstavby .....	106
6.4.4	Objekt zástavy .....	108
6.4.5	Možnosti klienta.....	110
6.4.6	Nabídky úvěrů.....	110
6.4.7	Finanční zatížení, cena variant.....	114

6.4.8	Hodnotová analýza .....	115
6.4.9	Závěrečné rozhodnutí .....	122
<b>7</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>125</b>
<b>8</b>	<b>Literatura</b>	<b>129</b>
	<b>Seznam obrázků</b>	<b>132</b>
	<b>Seznam tabulek</b>	<b>133</b>
	<b>Seznam vzorců</b>	<b>136</b>
	<b>Seznam zkratek</b>	<b>137</b>
	<b>Seznam příloh</b>	<b>138</b>

# 1 ÚVOD A CÍL PRÁCE

## 1.1 Úvod

21. století přináší velmi mnoho možností pro člověka. Věda, technika, literatura, film, zboží, služby, to vše a ještě mnohem více se dnes na každého člověka hrne ze všech stran v celé své obsáhlosti a jen těžko se v tom jedinec dokáže sám bezpečně zorientovat. Nástroje, které jsou člověku nápomocny, jsou bezesporu internet, knihy, média. Avšak i za jejich pomoci řada lidí v některých oblastech stále nezná ani základy.

Jednou z těchto oblastí je finanční gramotnost. Už na základní škole jsou děti vedeni k rodinné výchově, péči o domácnost, kutilství... Na osobní finance se však i v pozdějších letech studia stále zapomíná. Obrovské množství lidí si neumí ani „spočítat výplatu“. Lidé často nakládají se svými penězi velmi nezodpovědně. Platí za služby, které nechtějí, kupují zboží, které nepotřebují, podepisují smlouvy, o nichž neví co je jejich skutečným předmětem, zavazují se k platbám, na které nejsou schopni vydělat. To by se mělo jistě změnit.

Realita je dnes plná zadlužených domácností, lidí bez finančních rezerv, s exekutory za dveřmi. Vzhledem k těmto skutečnostem je dobré si s financemi raději nechat poradit.

Jednou z oblastí osobních financí má být také financování vlastního bydlení. Při úvaze o tom, že většina populace tuto otázku řeší jednou, maximálně dvakrát za život a někteří ji neřeší díky zajištění od rodičů vůbec, je nasnadě myšlenka, že veřejnost o této problematice v podstatě ani moc vědět nemůže. Přestože je na každém kroku slyšet pojmy jako úroková sazba, odložení splátek, půjčka bez ručitele a podobně, lidé tato slova nevnímají do té doby, než mají pro úvěr potřebu. A někteří ani tehdy ne.

Před sepsáním této práce byl proveden malý průzkum, kdy bylo dotázáno 33 respondentů ve věku 18 až 65 let, z různých krajů, větších měst i obcí, žijících v domě i bytech, samostatně i u rodičů. Tito respondenti odpovídali na otázky týkající se základních pojmů spojených s hypotečními úvěry. Výsledky průzkumu jsou shrnuty v grafu na obrázku č. 1. Je vidět, že kromě jednoho či dvou pojmů převažuje u dotazovaných osob spíše nevědomost a to i přes to, že někteří z dotazovaných přiznali, že již úvěr mají nebo v minulosti měli. Přehled nemají lidé ani o tom, kam všude si mohou pro takový hypoteční úvěr zajít. Jen málokterý dotázaný jmenoval více než jednoho či dva z mnoha možných poskytovatelů úvěrů. Někdy si lidé dokonce nevybavili žádného.

Ačkoliv počet dotázaných je statisticky nízký, i na základě těchto faktů lze předpokládat, že budoucí žadatel o úvěr bude potřebovat jistého rádce, který mu pomůže jak na cestě k hypotečnímu úvěru, tak se závěrečnou optimalizací rozhodnutí.

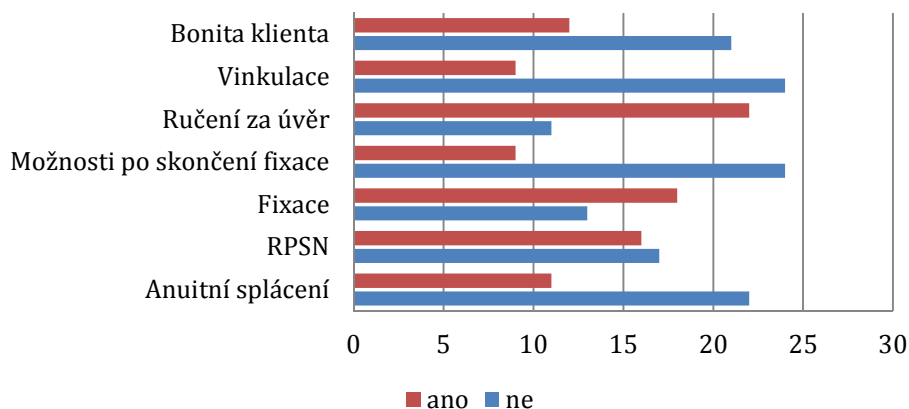
## 1.2 Cíl práce

Tato práce si klade za cíl seznámit čtenáře s problematikou financování vlastního bydlení, má shrnout možné způsoby a dále jejich kombinování. Čtenáři má být blíže popsáno, jak je v současné době možno financovat bydlení s pomocí úvěrů, především pak těch hypotečních. Má být seznámen s pojmy týkajícími se dané problematiky. V práci bude také analyzován aktuální trh s hypotečními úvěry.

Dokument bude dále objasňovat procesy vedoucí k rozboru problému a možné využití rozhodovacího procesu – metody hodnotové analýzy jakožto nástroje pro výběr optimální varianty v případě výběru z jejich většího množství.

V praktické části bude věnována pozornost podrobné analýze nabízených možností úvěrování a dále aplikaci zvolené metody rozhodovacího procesu. Na konkrétních příkladech bude vysvětleno, jak postupovat v daných situacích pro získání co možná nejrealnější představy o budoucím vývoji úvěru. Bude navrženo, jak má klient uvažovat při sjednávání úvěrové smlouvy, na co se má zaměřit, čeho si všimnout, co zahrnout do výpočtů a jak má nabídky posuzovat ze svého individuálního pohledu. Bude předvedena hodnotová analýza pro každého z typových klientů a doporučen závěrečný výběr včetně zdůvodnění. Takto bude čtenáři nabídnut postup vyřešení jeho situace. Obsah této práce má být tedy rádcem klienta na jeho cestě k uzavření optimální smlouvy o hypotečním úvěru.

## Víte, co znamenají tyto pojmy?



Obr. 1 Graf průzkumu znalosti pojmů

## 2 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

Způsobů financování bydlení je dnes již poměrně dost na to, aby si člověk byl schopen vybrat ten, který je pro něj nejlepší. Kromě financování vlastními zdroji je možno využít ještě dalších zdrojů – služeb, a to cizích. Jednou z nejčastěji využívaných služeb je hypotéka. Jedná se o bankovní půjčku se splatností běžně 20, někdy dokonce až 40 let a typické je zastavení nemovitosti ve prospěch věřitele. S hypotékou lze financovat v první řadě výstavbu nebo koupi nemovitosti, dále pak i členský podíl u družstevního bytu, rekonstrukci či přestavbu. Tento typ hypotéky bývá nazýván „účelová“. Existuje ještě tzv. „americká hypotéka“. Tento typ úvěru je možno využít na vše, co je potřeba. Další možnosti financování bydlení je také stavební spoření. Jedná se o ukládání vlastních úspor, které jsou zhodnocovány, a výhodou je, že k naspořené částce je připisován každoroční státní příspěvek. Ze stavebního spoření je možno vzít také překlenovací nebo „plnohodnotný“ úvěr. Mimo to je (bylo) možné využít státních půjček na podporu mladých rodin s nízkým zhruba 2% úrokem. V poslední řadě je třeba jmenovat také spotřebitelské úvěry a různé půjčky „na lepší bydlení“, ty jsou však nevhodné a drahé, proto jim v této práci nadále nebude věnována pozornost.

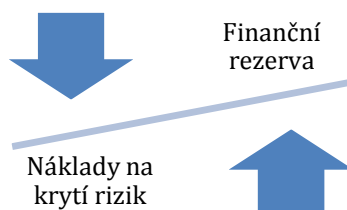
### 2.1 Komplexní pohled na financování

Než se bude moct pořizovatel nemovitosti rozhodnout, který způsob financování je pro něj ten nejlepší a které zdroje použije, je třeba zamyslet se nad věcí financí komplexně. Je třeba nezanedbat úvahy nejen nad cenami, ale hlavně nad riziky, která plynou z každé z variant a navyšují tak její výslednou cenu (což je mnohdy opomíjeno) a tyto celistvě posoudit a srovnat s realitou, která se dotyčného týká.

První úvahou je, jaké **riziko** dotyčný podstupuje. Zda je dotyčný závislý jen sám na sobě či zda na něm závisí ještě někdo další (jinými slovy, zda má rodinu). Jinak se bude o rizicích rozhodovat svobodný mladý muž a jinak otec od rodiny se třemi dětmi ve školním věku. Pro prvního je únosná vyšší míra rizika, jelikož na jeho příjmech není nikdo závislý. Dokáže se rozhodnout, zda riziko přijme, aniž by tím omezil či ohrozil život někoho jiného. Stejně tak jeho náklady, které je nutno každý měsíc pokrýt jsou značně nižší, v neposlední řadě, sám se může značně uskromnit, nastane-li pro něj finančně nepříznivá situace. Otec rodiny musí každý měsíc přinést obnos peněz, který jeho rodině zajistí bezpečný život. Rodina se často nedokáže uskromnit ve svých výdajích tak, jako to dokáže jedinec a hrozí tak často skloňovaná exekuce.

V životě obou existují tedy neopomenutelné měsíční náklady, které jsou kryty měsíčními příjmy. Dále existuje riziko, že nastane situace, kdy tyto příjmy budou nižší než zmíněné výdaje, a tedy nutnost tuto kritickou situaci vyřešit. K tomu slouží **rezervy**, jež je třeba vytvářet z přebytku příjmu v dřívějších obdobích (odložené peníze, spoření). Pokud tato rezerva není dostatečná (bere se zpravidla rezerva na pokrytí výdajů na dobu 2-6 měsíců, což je doba, za kterou je dotyčný schopen obnovit snížené či absenční příjmy), je třeba zajistit příjmy jinak, tedy vynaložit **náklady na krytí** tohoto **rizika** (například život-

ní pojištění, nemocenské pojištění, pojištění ztráty zaměstnání a jiné). Vztah mezi nimi znázorňuje jistá protiváha na Obr. 2.



Obr. 2 Protiváha finanční rezerva – náklady na krytí rizik

Obecně lze situaci popsat tak, že **čím vyšší je rezerva na krytí rizik, tím nižší jsou pak náklady na jiné způsoby jejich zajištění**. Jinými slovy, čím tučnější má dotyčný bankovní konto, tím méně pojistek si musí platit. Naopak, pokud žije „od výplaty k výplatě“, vynaloží značné náklady na pojištění jak majetku, tak zdraví, protože v případě jeho pracovní neschopnosti nebude schopen zaplatit ani náklady na léčení, natož ty další. Toto je často opomíjený aspekt a lidé se mnohdy vydají z veškerých peněz při pořizování bydlení ve snaze ušetřit na úrocích, načež jsou nuceni platit vysoké pojistky jak životní tak jiné, jelikož i malý výpadek příjmu je pro ně pak citelný. Výsledné výdaje tak mohou přesáhnout ty, které by nastaly při splácení například hypotečního úvěru.

Druhá úvaha je o **výši vlastních použitelných finančních zdrojů**. Lze zvažovat odsunutí investice na pozdější dobu a pokusit se na nemovitost naspořit. Toto je však spíše jen teorie. Málokdo je ochoten čekat na vlastní bydlení například 10 let nebo schopen odkládat 25 000,- Kč měsíčně nehledě na to, že takové jmění za tu dobu ztratí také do jisté míry hodnotu.

Třetí úvaha směřuje k **výši požadovaného výdaje/úvěru**. Jisté druhy financování jsou limitně omezeny a s rostoucí sumou klesá variabilita možností.

Čtvrtou úvahou je **aktuální situace na finančním trhu**. Jsou období příznivá pro pořízení hypotečních úvěrů díky nízké úrokové sazbě, stejně jako jsou období vhodná pro úvěry ze stavebního spoření, které jsou někdy podpořeny propagačními akcemi. V 90. letech minulého století, kdy si rodiny zakládaly tzv. „Husákovy děti“, byly výhodné novomanželské půjčky, poskytované za nízký fixní úrok a se splatností, která příznivě snižovala výši splátek tak, že byla únosná téměř pro každou domácnost. Tyto půjčky stále ještě dobíhají. Vždy je třeba se zajímat o aktuální možnosti, které jsou momentálně k dispozici.

## 2.2 Financování vlastními zdroji

Nejjednodušším řešením je financovat pořizovaný majetek z rezervy, která byla vytvořena v předešlých obdobích nebo z dostupných financí postupně. Tato varianta je poměrně zdoluhavá, pro stavitele pracná, ale v porovnání se stavbou domu na klíč levná. Stavitel staví svůj dům dle svých časových a finančních možností. Zde však hrozí riziko, že se stavba domu díky nedostatku peněz může protáhnout na dlouhé roky. Toto řešení má zajisté mnoho výhod. Jmenovat lze např. rychlé jednání, žádné smluvní vztahy, žádné zá-



vazky vůči třetím osobám, žádné náklady spojené s financováním cizími zdroji, příjem není zatížen splácením, nevyužitá peníze lze spořit na nečekané výdaje... Problém může nastat v případě, že se pořízením nemovitosti vyčerpá veškerý finanční majetek, tedy i rezerva na krytí rizik. Pak je třeba vynaložit náklady na ošetření rizik po dobu, než bude znovu naspořena finanční rezerva. V případě, že tato situace může nastat je otázkou, zda nevyužít vlastní zdroj jen z části a zbytek doplnit některým druhem úvěru.

### 2.2.1 Stavební spoření – spořicí část

V České republice poměrně velmi známá záležitost, diskutovaná především v posledních dvou letech (2011, 2012), kdy docházelo k zákonným úpravám tohoto produktu, který dokáže vynášet<sup>1</sup> s vysokou jistotou poměrně zajímavá procenta z ukládané částky. Na našem trhu nabízí stavební spoření momentálně 5 spořitel: **Stavební spořitelna České spořitelny a.s.** (Buřinka), **Reiffeisen stavební spořitelna a.s.**, **Českomoravská stavební spořitelna a.s.** (Liška), **Modrá pyramida Stavení spořitelna a.s.**, **Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.**

Stavební spoření má možná každé druhé rodné číslo v republice (státní podpora je vázána na rodné číslo). Produkt byl původně zamýšlen jako prostředek pro rodiny vhodný k naspoření financí pro stavbu, rekonstrukci, koupi bytu a podobně. V posledních letech jej však lidé využívají v podstatě na vše, co je napadne. Mnoho z nich si takto naspořilo na nové auto, dovolenou, studia... Použití naspořené částky nebylo zákonem nijak limitováno a to se stalo důvodem diskuzí ve vládě. Od zavedení produktu došlo také ke značnému snížení výše státní podpory, která postupně klesala a nyní se pohybuje na úrovni 10% naspořené částky za rok, maximální však 2000,- Kč. I přes toto krácení je tento produkt zatím dobrým a velice jistým způsobem, jak ukládat a zhodnocovat rodinné finance. Celá částka je ve spořitelně úročena úrokem okolo 2% a se zohledněním státní podpory je možné mluvit o celkovém efektivním úroku okolo 5%.<sup>2</sup> Minimální doba spoření je 6 let (dříve 5 let).

### 2.2.2 Úspory

Pokud není možno využít stavební spoření, jsou na řadě peníze na běžném či spořicí účtu (dříve na vkladních knížkách) nebo „doma pod polštářem“. V dnešní době není příliš moudré mít naspořeno doma. Hrozí krádeže či jakékoliv jiné nebezpečí, které může majitele o obnos připravit. Může být argumentováno, že je domácnost pojištěna a tudíž je to jistější než mít peníze v bance, ovšem není to tak zcela pravda. Pojišťovny hradí ztrátu hotovosti při pojistné události pouze do výše 10-20 tisíc korun. Ideální způsob, jak peníze alespoň nějak zhodnocovat, než budou použity, a nemít možnost je lehce utratit, je založit si termínovaný vklad nebo spořicí účet v některé z bank. Většina spořicí účtů je vedena zdarma a jsou propojeny s účty běžnými, zhodnocení je na úrovni 1,0 – 1,5% p. a.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Pojem „vynášet“ je zde zavádějící. Ke stavebnímu spoření je poskytována státní podpora, která není skutečným výnosem, avšak obecně je spořiteli za výnos považována.

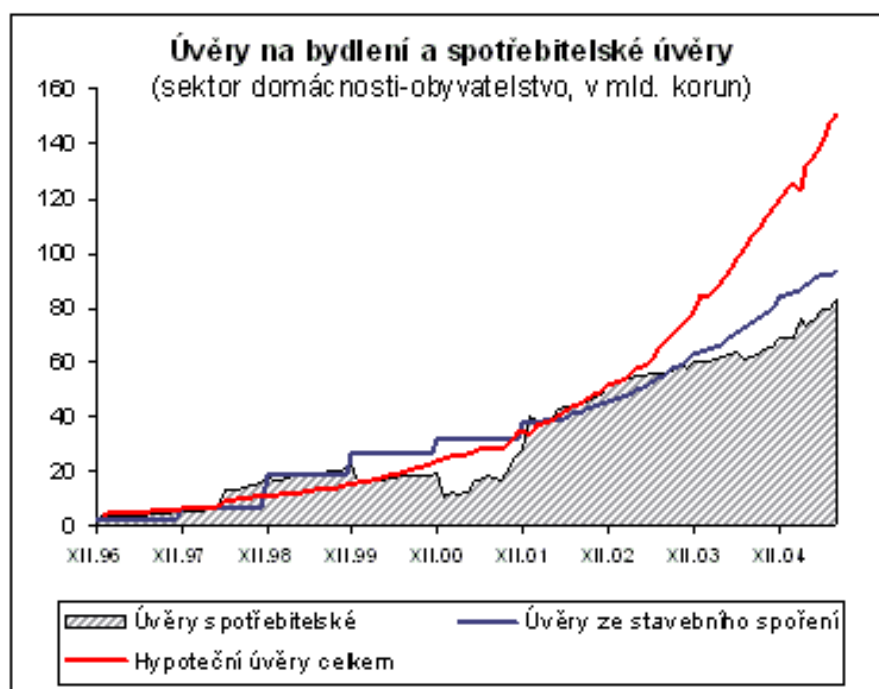
<sup>2</sup> SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.(str. 21-23)

<sup>3</sup> Údaje platné v prosinci 2013.

## 2.3 Financování s použitím úvěru

Jak již bylo dříve řečeno, hlavními produkty pro úvěrové bydlení jsou hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Oba tyto produkty jsou „levné“ a tedy hojně využívané.

K úvěru pro financování bydlení se přikloní dnes vysoké procento domácností. Na grafu od Českého statistického úřadu z roku 2005 je vidět velký nárůst úvěrů jak hypotečních, tak úvěrů ze stavebního spoření a spotřebitelských úvěrů.



Obr. 3 Úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry<sup>4</sup>

### 2.3.1 Stavební spoření – standardní úvěr

Na rozdíl od hypoték, které jsou pro klienty s potřebou několika milionů během několika následujících dnů, je úvěr ze stavebního spoření naopak pro ty, kteří nějakou dobu spoří a pak si nějaké peníze navíc chtějí půjčit. Je tedy třeba si takový úvěr „zasloužit“. Je nutno:

- Naspořit nejméně 40% cílové částky (maximální částka stanovená při uzavření smlouvy)
- Spořit nejméně 2 roky
- Splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení)

<sup>4</sup> Analýza. Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2013-10-13]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta041005g205.xls>

---

Spořitelna po splnění těchto podmínek vyplatí celou cílovou částku, která se skládá z vlastních peněz naspořených během minimálně 2 let a je doplněna úvěrem. Výše úrokové sazby je známa již od podpisu smlouvy a po celou dobu splácení se nemění. Její výši stanoví každá spořitelna dle vlastních podmínek. Výše splátky se určí procentem z cílové částky a souvisí s dobou splatnosti. Známe-li výši úrokové sazby, výši splátky a výši úvěru, je tedy jednoduché spočítat si dobu splácení. Vše je tedy určeno již při podpisu smlouvy stavebního spoření. Tento úvěr nemá vysoké poplatky a tudíž je jedním z těch výhodných a levných.<sup>5</sup>

### 2.3.2 Stavební spoření – překlenovací úvěr

Tento typ úvěru je nabízen těm klientům stavebních spořitel, kteří nejsou ochotni čekat na splnění podmínek pro úvěr standardní. Spořitelna poskytne klientovi celou cílovou částku a klient splácí pouze úroky, nikoliv jistinu, ta bude splacena jednorázově později. Současně je založeno klasické stavební spoření, na kterém klient spoří a získává státní podporu. Po splnění podmínek popsanych v kapitole 2.3.1 poskytne spořitelna klasický úvěr ze stavebního spoření a společně s naspořenou částkou jím splatí úvěr překlenovací. Od této chvíle splácí klient dále pouze klasický úvěr ze stavebního spoření jako v kapitole 2.3.1.<sup>6</sup>

Úvěry ze stavebního spoření nejsou dále předmětem této práce.

### 2.3.3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry jsou, jak už bylo řečeno, velmi hojně využívaným typem půjčky. Existují půjčky americké (možno využít na financování čehokoliv), bezúčelové (není povinnost bance sdělovat účel) a hypotéky, jejichž účel je pořízení bydlení. Těmi se bude tato práce dále zabývat.

---

<sup>5</sup> SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.(str. 23-26)

<sup>6</sup> SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.(str. 26-30)

## 3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR POD LUPOU

Definici hypotečního úvěru najdeme v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., §28, odstavec 3., který říká: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ Hypoteční úvěr patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, což je také jejich hlavním znakem.

### 3.1 Základní vlastnosti hypotečních úvěrů<sup>7</sup>

Hypoteční úvěr je poskytován na koupi nebo výstavbu nemovitostí, opravu či modernizaci, její rekonstrukci, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání dědických a spoluvlastnických nároků nebo za účelem splacení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, které byly použity k investicím do nemovitostí. Toto z něj činí úvěr vysoce účelový.

Banky na našem trhu rozlišují pro klasickou účelovou hypotéku tyto **účely**:

- *Koupe nemovitosti* do osobního vlastnictví (bytu, rodinného domu, stavebního pozemku)
- Na *stavbu* – financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby
- Na *rekonstrukci* – financování rekonstrukcí, modernizace a oprav nemovitosti
- *Koupe podílu* nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů, společného jmění manželů
- *Koupe družstevního podílu* a úhrada členského podílu
- *Zpětné proplacení* vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti
- *Refinancování* stávajícího účelového úvěru od banky či stavební spořitelny, který byl použit na investici do nemovitosti. Refinancování hypotéky je splacení již existujícího hypotečního úvěru (meziúvěru) u jedné banky (spořitelny) novým hypotečním úvěrem (meziúvěrem) od jiné banky (spořitelny). Nejvýhodnější je k refinancování hypotéku využít možnosti splatit celou dlužnou částku v době fixace úrokové sazby původního úvěru. Tímto je proces splacení zdarma, tj. nehrozí sankce za předčasné splacení úvěru. K výběru výhodnější banky mohou posloužit kalkulátory refinancování. Mezi nejčastější důvody pro refinancování hypotéky patří: nevyhovující úroková sazba, doba splatnosti nebo výše splátek. Pro refinancování je možno se rozhodnout i v případě, že nevyhovují jiné podmínky smlouvy.

Posledním typem je hypotéka **bez prokázání účelu**:

---

<sup>7</sup> Tato kapitola byla zpracována na základě informací z webů jednotlivých bankovních domů.

- *Konsolidace účelových a neúčelových půjček*
- *Úvěr na cokoliv (Americká hypotéka)*

### 3.1.1 Žadatel o hypotéku

Žadatelem se může stát zletilý občan České republiky, ale i cizinec, který zde má dlouhodobý nebo trvalý pobyt. Banka u žadatele posuzuje zejména jeho schopnost splácet úvěr. Je tedy nutné prokázat dostatečnou výši příjmů ze závislé činnosti (zaměstnání), podnikání, nájemného nebo různých sociálních dávek (starobní důchod, invalidní důchod, rodičovský příspěvek). Žadatel o hypotéku by měl mít dobrou platební historii (platit své závazky včas – viz BRKI a SOLUS). U většiny bank se v praxi neposkytne úvěr žadateli, který je veden v negativním registru, do něhož je možno se dostat jen za nezaplacení účtu za telefon!

U žadatele je dále důležitý jeho věk. Hypoteční úvěr může dostat pouze osoba, která po celou dobu splácení nepřesáhne věk 70 let. Pokud tuto podmínku žadatel nesplňuje, musí do úvěrové smlouvy zahrnout ještě spolužadatele, který tuto podmínku splní.

### 3.1.2 Zajištění

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti (nelze ručit družstevním bytem – nutno zastavit jinou nemovitost v osobním vlastnictví).

### 3.1.3 Loan-to-value – podíl úvěru na zajištění

Běžně je stanovena hranice poskytnutí hypotečního úvěru a to ve výši 70% ceny zastavěné nemovitosti. Některé banky však umožňují i 100% LTV. Minimální výši hypotéky mají jednotlivé banky stanovené individuálně. Obecně lze říci, že minimální částka je v rozmezí 100 000,- až 300 000,- Kč. Maximální výše v Kč mnohdy není omezena, je ale omezena výší **LTV** (loan-to-value, zástavní hodnota nemovitosti, kterou stanovuje smluvní odhadce banky)<sup>8</sup>. U neúčelové hypotéky (americké) je maximální výše úvěru 65 - 75% hodnoty nemovitosti. U hypotéky bez prokazování příjmů je hranice úvěru 50 - 60 % hodnoty nemovitosti.

### 3.1.4 Úroková sazba

Úroková sazba je procentní vyjádření navýšení vypůjčené částky za určité časové období – např. **roční** (per annum - zkratka p. a.). Jedná se o finanční odměnu bance za vypůjčení peněz.

Vzhledem k zástavě nemovitosti (zaručením úvěru) je úrok nižší než u většiny ostatních úvěrových produktů. Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, avšak bývá na dobu 1 až 15 let zafixována (dnes je možné u spousty bank úrokovou sazbu zafixovat na celou dobu splácení hypotéky tedy až na 30 let).

Výše úrokové sazby závisí na mnoha faktorech. Co se účelu týče, nejnižší úrokovou sazbu dostávají hypotéky určené na vlastní bydlení (nejdražší jsou bezúčelové hypotéky).

---

<sup>8</sup> *Hypotéka online* [online]. 2012-2013 [cit. 2013-09-12]. Dostupné z: <http://www.onlinehypo.cz/>

**Fixace**<sup>9</sup> ovlivní sazbu svou délkou a to tak, že čím je fixace delší, tím je úrok vyšší (kromě fixace na 1 rok, která je spíše výjimečná). Stejně tak má vliv **poměr výše zajištění a výše úvěru (LTV)**, tedy čím menší rozdíl mezi půjčkou a ručením, tím vyšší je úroková sazba a naopak. Některé banky nabízí možnost půjček až do 100% ručení, avšak tato LTV je vždy nevýhodná a dražší než například 85% LTV. Nakonec hraje roli **bonita klienta**, tedy jeho platební morálka a výše příjmů, které banky žádají prokázat (nebo čestně prohlásit). V případě, že je podle banky dlužník „kvalitní“, jsou ochotny na úrokové sazbě slevit. Bonitu klientů pomáhají bankám určovat dva registry, které existují v ČR pro tyto účely. Prvním registrem vedeným firmou CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s. je Bankovní registr klientských informací (**BRKI**).<sup>10</sup> Druhým pomocným systémem jsou registry **SOLUS** (od roku 1999). Více o registrech BRKI a SOLUS bude uvedeno v kapitole 3.4.

Ukázka pohybu sazeb dle typu úvěru (výše LTV) a době fixace je uveden v tabulce 1.

Tab. 1 Úrokové sazby úvěrů (v % p. a.) Fyzické osoby<sup>11</sup>

Fixace Druh úvěru	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
HÚ do 70 %	4,44	3,19	3,29	3,49	4,79	4,89	4,64	4,89	4,89
HÚ do 85 %	4,64	3,39	3,49	3,69	4,99	5,09	5,09	5,09	5,09
HÚ do 100 %	5,64	4,39	4,49	4,69	5,99	6,09	6,09	6,09	6,09
HÚ pro manažery *	---	3,19	3,29	3,49	4,79	4,89	4,89	4,89	4,89
HÚ pro absolventy *	---	3,44	3,54	3,74	5,04	5,14	5,14	5,14	---
HÚ na pronájem	4,74	3,49	3,59	3,79	5,09	5,19	5,19	5,19	---
HÚ bez doložení příjmů	---	4,69	4,79	4,99	6,29	6,39	6,39	6,39	---
HÚ s kap. ž. poj. *	4,74	3,49	3,59	3,79	5,09	5,19	5,19	5,19	5,19
HÚ s inv. živ. poj. *	4,44	3,19	3,29	3,49	4,79	4,89	4,89	4,89	4,89
Předhypoteční úvěr	8,49	---	---	---	---	---	---	---	---
Americká hypotéka	7,89	7,74	7,64	---	---	---	---	---	---

\* uvedené sazby platí pro variantu s LTV do 70%, v uvedených úrokových sazbách je započtena sleva za využívání účtu u ČSOB a sleva za využití pojištění u ČSOB Pojišťovny (*pojištění nemovitosti nebo domácnosti a pojištění úvěru*).

<sup>9</sup> Určitá pevná doba – zpravidla 1 rok, 3 roky nebo 5 let, po kterou je úroková sazba neměnná, výše splátky i výše dluhu zůstávají bez zásahů – bez možností mimořádně splácet, to je možno provádět pouze se svolením banky a za vysoký poplatek nebo až po uplynutí doby fixace, není-li ve smlouvě uvedeno jinak.

<sup>10</sup> Společnost CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s. byla založena za účelem provozování Bankovního registru klientských informací. Prostřednictvím CBCB si banky vzájemně vyměňují informace vypovídající o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů.

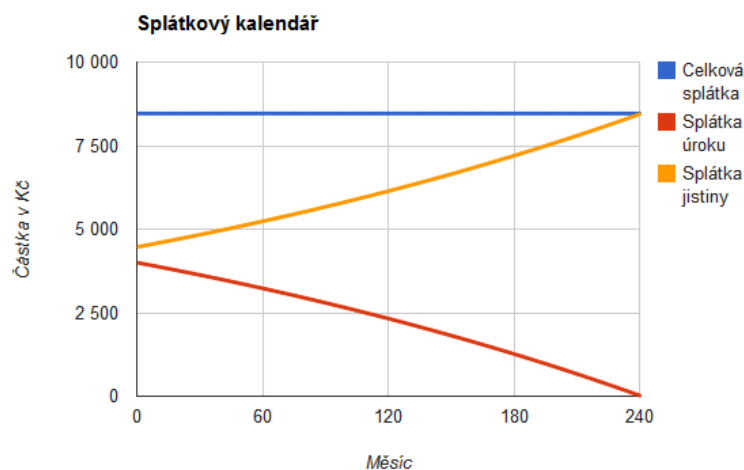
<sup>11</sup> Úrokové sazby. *Hypoteční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>

### 3.1.5 Splácení<sup>12</sup>

Existuje více druhů splácení hypoték. Základní rozdíl mezi nimi je splácení jistiny. Prvním typem je splácení s postupným snižováním dlužné částky. To může být:

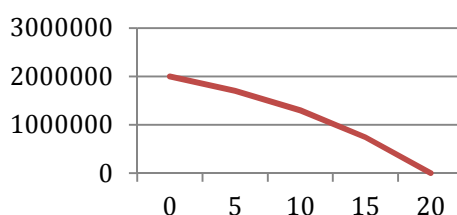
- **Anuitní**
- **Progresivní** – z počátku nižší splátky, které se postupně v průběhu let zvyšují.
- **Degresivní** – z počátku vyšší měsíční splátka, která se postupně snižuje.

Pro hypoteční úvěry je typické pravidelnými splátkami, tzv. **anuitní splácení**. Anuitou je splácena umořovaná jistina současně s platbou úroku. Jejich poměr se každou splátkou mění. V průběhu splácení klesá podíl úroku a zároveň roste podíl úmoru, tj. každá další splátka umořuje dlužnou částku více a úrok je tak nižší (viz Obr. 4 a 5). Na konci fixace je navíc možno z naspořených peněz mimořádně splatit větší část dluhu a zkrátit si tak celkovou dobu splácení.



Celková zaplacená částka na úrocích: 531 205,34 Kč

Obr. 4 Skladba splátky úrok + jistina v závislosti na čase<sup>13</sup>



Obr. 5 Graf – Výše dluhu v závislosti na čase

<sup>12</sup> Hypoteční úvěr. *Wikipedie* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD\\_%C3%BAv%C4%9Br](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br)

<sup>13</sup> *Hypoteční kalkulačka* [online]. 2014 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>

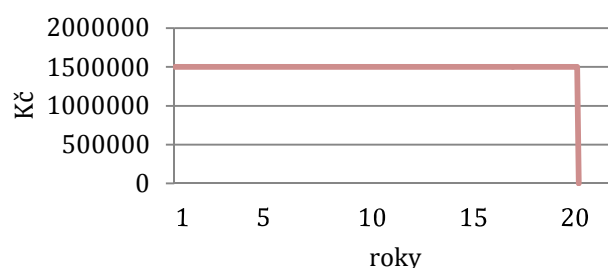
V tabulce 2 je vidět, jak klesá výše dluhu v závislosti na době splácení. Někoho by mohlo překvapit, že u splácení po dobu 30 let ani po 20 letech není splacena polovina úvěru. Je to právě rozložením onoho poměru mezi úrokem a jistinou ve splátce. A tento princip je důležitý při úvahách o riziku změny úrokové sazby po uplynutí doby fixace.

Tab. 2 Aktuální výše zůstatku hypotečního úvěru po určité době splácení při různé počáteční splatnosti<sup>14</sup>

Splatnost úvěru [let]	Výše zůstatku úvěru po ... letech					
	5	10	15	20	25	30
10	57%	0%				
20	85%	65%	37%	0%		
30	93%	84%	71%	54%	31%	0%

Některé banky umožňují degresivní (klesající) nebo progresivní (rostoucí) splátky, které se v čase mění.

Druhý typ splácení je kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním, které je vyžadováno bankou (u prvního je životní pojištění pouze výhodou případně jednou z doplňujících podmínek banky). U takové pojistky se zavádí tzv. vinkulace, tedy dispoziční právo banky na naspořenou sumu v životním pojištění v době trvání dluhu, stejně jako na výplatu pojistného plnění v případě smrti dlužníka ve výši dluhu. Výše dluhu zůstává po celou dobu splácení stejná a splátky obsahují pouze úroky. Po uplynutí doby splatnosti je ukončena pojistka (společně s hypotékou) a vyplacena naspořená částka, z níž dlužník splatí bance dluh, a pokud bylo naspořeno něco navíc, smí si nadbytečný obnos nechat. Problémem je, že v takové smlouvě je těžké snižovat výši dluhu a tedy i výši úroků mimořádnými splátkami tak, jak je to možné při anuitním splácení. Dlužník odkládá spořené peníze na smlouvu, se kterou nemůže bez svolení banky disponovat a těžko spoří další peníze, kterými by splácel dluh. Banka mu nedá svolení s penězi nakládat dříve, případně je použít na mimořádnou splátku. Ačkoliv se zprvu tento typ může zdát vhodný, většina klientů si s ním pak dlouho neví rady na konci fixace.<sup>15</sup>



Obr. 6 Graf - Výše dluhu v závislosti na čase - kombinovaná hypotéka

<sup>14</sup> SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4. (str. 39)

<sup>15</sup> SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4. (str. 39)



Platby (úroky) jsou rovnoměrné a mění se v tomto případě skokově s koncem fixace, o to více, je-li po uplynutí fixační doby splacena mimořádná splátka. Navíc je k platbám nutno počítat s náklady na kapitálové životní pojištění (celá suma pojistného není přičítána ke spoření – část je spotřebována na krytí rizik ve smlouvě sjednaných a na náklady smlouvy). Pokud klient mimořádně nesplácí, odpovídá dluh průběhu na obr. 6.

### 3.1.6 Splatnost

Minimální **splatnost** hypotečního úvěru je většinou 5 let, maximální až 30let. Je možná i delší doba 40 let (Hypoteční banka a mBank, podmínkou je LTV max. 70%). Malý přehled je k nahlédnutí v tabulce č. 3. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka a naopak, avšak tím déle je placen úrok. **Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let**, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Splatnost je dále ovlivněna věkem klienta. Ten by měl být po celou dobu splácení v produktivním věku. V tabulce č. 4 je přehled hraničních věků žadatele pro jednotlivé banky.

Tab. 3 Přehled maximálních splatností HÚ<sup>16</sup>

Banka	Maximální splatnost hypotéky
Česká spořitelna	30 let
Hypoteční banka	40 let
Komerční banka	30 let
LBBW Bank	30 let
mBank	40 let
Raiffeisenbank	30 let
Unicredit Bank	30 let
Sberbank	30 let
Wüstenrot hypoteční banka	30 let

Tab. 4 Přehled maximálního věku klienta pro určení délky splatnosti hypotečního úvěru

Banka	Maximální věk klienta (podmínky)
Česká spořitelna	70 let
Hypoteční banka	70 let
Komerční banka	65 let
LBBW Bank	70 let
mBank	70 let
Raiffeisenbank	65 let
Unicredit Bank	57 let (70 let v případě uzavření živ. Poj.)
Sberbank	70 let
Wüstenrot hypoteční banka	70 let

<sup>16</sup> Vybíráme hypotéku s nejdelší splatností. PENÍZENAVÍC.CZ. *PenízeNAVÍC.cz* [online]. 2009-2014 [cit. 2014-01-01]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/vybirame-hypoteku-s-nejdelsi-splatnosti>

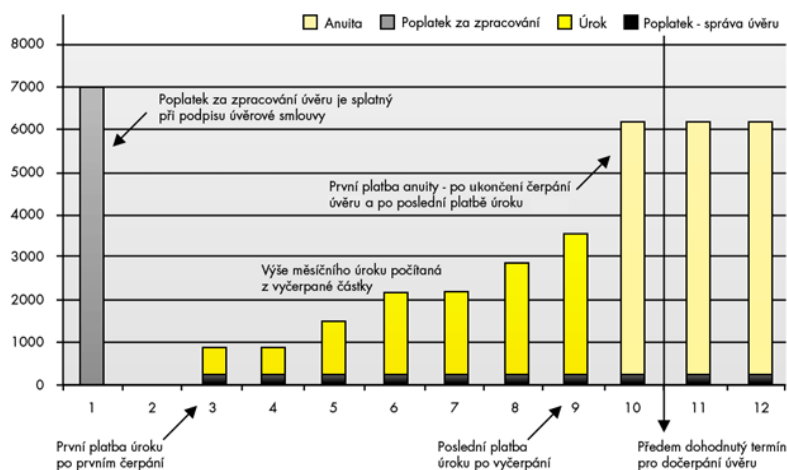
Konec splatnosti nemá být tedy pozdější než den, kdy klient dosáhne této hranice. Žádá-li o úvěr více žadatelů, posuzuje se tato hranice dle věku nejmladšího z žadatelů, avšak roli hraje i nejstarší spoludlužník, který splatnost shora omezuje.

### 3.1.7 Čerpání úvěru

Úvěr lze čerpat v jedné dávce (například pokud je ručeno obydlí nemovitostí), avšak většinou jde o čerpání postupné na základě vynaložených nákladů a vzrůst hodnoty zastavené nemovitosti. Jinými slovy, nemovitost, kterou je za úvěr ručeno, nemá na počátku stavby hodnotu, kterou má mít. Banka tedy uvolní vždy tolik peněz, kolik je prostavěno nebo o kolik se zvýšila aktuální hodnota zastavené nemovitosti ve výstavbě.

Například banka uvolní 600 tisíc korun, za které bude postavena na zastaveném pozemku hrubá stavba. Po dokončení hrubé stavby provede odhadce (bankovní nebo externí) nový odhad ceny nemovitosti a na základě této aktuální hodnoty banka uvolní další část sjednaného úvěru o dalších cca 600 tisíc korun (vždy tolik, aby vyčerpaný úvěr byl maximálně zajištěn). Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky až do doby, než je vyčerpan celý úvěr. Banky vyžadují čerpání většinou na maximálně 3 etapy, další čerpání bývají zpoplatněna. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet měsíčními splátkami, které již obsahují splátku jistiny a úrok.

Čerpání je také časově omezeno (například do 12 měsíců od podpisu smlouvy). Mechanismus čerpání úvěru včetně započtení poplatků spojených s čerpáním je znázorněn na obrázku č. 7. Čerpat je umožněno po zápisu zástavního práva banky k nemovitosti do katastru nemovitostí. Umožněno bývá čerpání také na základě návrhu na vklad tohoto práva do KN, což může být bankou zpoplatněno.



Obr. 7 Schéma postupného čerpání úvěru<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Fixní měsíční splátky. REIFFEISEN BANK INTERNATIONAL. *Reiffeisenbank* [online]. 2008-2013 [cit. 2013-12-10]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/splaceni-hypoteky/fixni-mesicni-splatky/>

### 3.1.8 Cena a parametry hypotéky

Ačkoliv se to mnoha lidem nezdá, hypotéka je levný a dobrý dluh. Každý si spočítá, že za půjčený milion zaplatí milion a půl. Není to však tak jednoduché. Jelikož je hypotéka dlouhodobou záležitostí, je třeba brát v úvahu časovou hodnotu peněz. Pokud je tedy hypotéka levná, není třeba se obávat ceny a lze si jí tedy koupit hodně.

Obecně lze říci, jsou-li dobré podmínky pro uzavření hypotéky, je dobré si vzít vyšší hypotéku a vlastní prostředky si ponechat jako rezervu (viz kapitola 2.1) a zhodnotit je (například hypoteční offset – bude pojednáno dále). Stejně tak je dobré nesplácet předčasně a volit co nejdelší dobu splatnosti. Při porovnávání více nabídek úvěrů je třeba neproměňovat cenu hypotéky výší úrokové sazby, jelikož velkou roli v celkové ceně úvěru hrají také poplatky spojené se zřízením úvěru (jednorázové), vedením úvěrového účtu (pravidelné) a daňové odpočty. Kdo proměňuje úvěr pouze podle sazby úroků, zvolí většinou špatně. Správně lze cenu hypotéky spočítat tzv. efektivním úrokem. Je to úrok, který obsahuje v sobě všechny náklady s úvěrem spojené. Touto sazbou je možno správně porovnat ceny jednotlivých hypoték.

Cena však není to jediné, co se při výběru poskytovatele hypotéky má zvážit. Každý klient je jedinečný a má jiné nároky a očekávání. Jeden klient může upřednostnit dražší hypotéku, ke které bude mít zajištěn kvalitní servis, druhý může mít prioritu rychlost vyřízení úvěru. Jsou také klienti, kteří nedůvěřují malým společnostem (nebo novým institucím) a často iracionálně platí vyšší cenu za „značku“ banky. Někteří klienti nejsou schopni dopředu předpovídat svou situaci v budoucnu a preferují tedy úvěry, u nichž je možno měnit parametry, mimořádně splácet bez poplatku a podobně. Tato hlediska mohou být vzata jako kritéria pro hodnocení jednotlivých nabídek. Cena bude vystupovat jako kritérium hlavní a objektivní. Ostatní kritéria budou pak spíše subjektivní a jejich váha bude záviset především na klientových aktuálních potřebách a preferencích.

## 3.2 Přehled typů hypotečních úvěrů<sup>18</sup>

Hypoteční úvěr lze v současné době rozlišit na dva základní typy, a to dle účelu využití úvěru, jak již bylo zmíněno v předešlých kapitolách.

- **účelový** – podrobněji možné účely viz kapitola 3.1
- **neúčelový** – jedná se o neúčelový hypoteční úvěr. Nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z hypotéky použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí, pilotní výcvik nebo třeba cestu kolem světa.

Dále hypotéky lze rozlišovat na tyto:

### Australská hypotéka

Hypoteční úvěr s degresivním výpočtem úrokové sazby.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Hypoteční úvěr. *Wikipedie* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD\\_%C3%BAv%C4%9Br](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br)

### **Hypotéka bez dokládání příjmů**

Tyto hypotéky jsou v praxi dražší než ostatní a banka je zpravidla ochotna klientovi půjčit maximálně 50% až 60% ceny nemovitosti. Úrok je zpravidla o cca 1% vyšší. Tento typ úvěru se doporučuje uzavřít pouze u těch klientů, kteří by klasickou hypotéku nedostali pro nedostačující oficiálně deklarované příjmy a zároveň nemají možnost do smlouvy zahrnout druhého žadatele, který by příjmy na potřebnou úroveň posunul (v praxi se jedná o řidiče kamionů, číšníky, OSVČ optimalizující základ daně a podobně).

### **Hypotéka na pronájem**

V případě financování koupě nemovitosti sloužící k pronájmu banka umožňuje variantu tzv. Buy to Let (započítání příjmů z budoucího pronájmu). U této varianty je možné započítat do příjmů žadatele příjmy z budoucího pronájmu, a to 60 % obvyklého nájemného stanoveného externím odhadcem banky. Externí odhadce současně posoudí, zda je nemovitost v dané lokalitě pronajimatelná.

### **Hypotéka s neúčelovou částí**

Tato hypotéka je úvěr, který lze použít nejen na investice do nemovitosti, tzv. „účelová část“, ale současně i na financování, jehož účel banka nesleduje, tj. „neúčelovou část“, ale mělo by být spojeno s nemovitostí, např. profinancování vnitřního vybavení nemovitosti, jako je nábytek, osvětlení apod.

### **Kombinovaná hypotéka**

Hypotéka kombinovaná s investičním (nebo kapitálovým) životním pojištěním – jde o takový typ hypotéky, kdy klient bance splácí jen úroky a zbytek „splácí“ (investuje) do produktu ŽP. Na konci splatnosti smlouvy je z ŽP splacena dlužná jistina a v případě, že vznikl na ŽP vyšší výnos než tato částka, zůstává klientovi k dobru.

### **Offsetová hypotéka**

Tento typ hypotéky je vhodný především pro klienty, kteří nevyčerпали veškeré své úspory nebo jsou schopni při splácení hypotečního úvěru ještě spořit. Pak k takové hypotéce banka zřídí klientovi buď přímo spořicí, nebo běžný účet a suma na něm se započítává do dlužné jistiny způsobem výhodným pro klienta. Ten pak platí úrok ne z dlužné částky, ale z rozdílu mezi dluhem a sumou na kontě. Tedy pokud si klient půjčí milion korun, na účtu bude mít naspořeno 400 000,- Kč, pak úrok bude počítán z 600 000,- Kč, nikoliv z milionu. Tím může klient do značné míry ušetřit a přitom má hotovost stále k dispozici

---

<sup>19</sup> Australská Hypotéka - Porovnejte Svě Možnosti - Co to je?. *Bleskové půjčky* [online]. [2013] [cit. 2013-05-30]. Dostupné z: <http://www.bleskovepujcky.cz/australska-hypoteka/>

pro případ potřeby. Může tak také ovlivňovat poměr úroku a úmoru v sumě splátky a urychlit tak tedy splácení dluhu. V krajním případě se může dokonce stát, že klient (pokud bude suma na kontě rovna dlužné částce) nebude platit z úvěru žádný úrok a celá výše splátky bude počítána jako úmor. Jedinou nevýhodou je výše úrokové sazby, která je zpravidla poněkud vyšší než u klasické hypotéky a je tedy třeba si dobře spočítat, zda se tento typ úvěru vyplatí. Například u úvěru 3,5 mil. Kč se vyplatí offset až ve chvíli, kdy na offsetovém účtu bude uloženo alespoň 400 000,- Kč.

### **Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr je typ spotřebitelského úvěru, který je určen pro financování investic do nemovitostí. Je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem. Umožňuje realizovat investiční záměr klientům, kteří na přechodnou dobu nemají k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění hypotečního úvěru a mají zájem o poskytnutí hypotečního úvěru.

## **3.3 Daňové zvýhodnění**

Daňové zvýhodnění, spočívající v možnosti odečíst si od základu daně z příjmů úroky z úvěru (platí pro fyzické osoby). Zákon výslovně stanoví, že musí jít o hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr poskytnutý v souvislosti s těmito úvěry, a dále z tzv. překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, tzv. předhypotečních úvěrů a jiných úvěrových produktů poskytnutých na základě smlouvy, z níž je zřejmé, že byly poskytnuty v souvislosti s hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření.

Odečíst lze jen úroky zaplacené v roce, za který je podáno daňové přiznání. Úspora na dani závisí také na daňovém pásmu, do něhož je poplatník podle výše svých zdanitelných příjmů zařazen.

Celková částka, o kterou lze snížit základ daně, nesmí překročit 300 000 Kč, a to za všechny úvěry všech poplatníků v jedné domácnosti. Pokud však úroky nebyly placeny po celý rok, nesmí uplatňovaná částka za jednu domácnost překročit 25 000 Kč za každý měsíc placení úroků. V případě starších hypotečních úvěrů je třeba nezapomenout snížit uplatňovaný odpočet o případný příspěvek státní finanční podpory hypotečních úvěrů.

Podmínkou je, aby ten, kdo si úrok odečítá, měl trvalé bydliště v úrokované nemovitosti.

## **3.4 Bankovní registry a registry SOLUS – bankovní nástroje pro posouzení bonity klientů**

Pro vzájemnou spolupráci při řízení rizika (nesplácení úvěrů) vybudovaly banky i nebankovní společnosti registry, které obsahují informace o klientech jednotlivých společností a to jak negativní, tak pozitivní. Konkrétně se jedná o informace týkající se solventnosti jednotlivých klientů a jejich ochota dostát svým závazkům. Jedná se o jistý seznam neplatičů, stejně jako jsou zde evidováni klienti, kteří své závazky naopak plnili svědomitě s dobrou platební morálkou. Pomáhá tak společnostem, které prodávají těmto lidem své produkty vyhnout se dlužníkům, neplatičům, nebo naopak přilákat spolehlivého

klienta lepší nabídkou. Tento registr byl konzultován a odsouhlasen s Úřadem pro ochranu osobních údajů a Českou národní bankou, tak aby vyhovoval všem příslušným právním normám a předpisům v naší zemi. Řídí se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

### 3.4.1 Czech Banking Credit Bureau – Bankovní registr klientských informací<sup>20</sup>

Prvním registrem vedený firmou **CBCB** – Czech Banking Credit Bureau, a.s. je Bankovní registr klientských informací. Firma CBCB a.s. byla založena v roce 2000 za účelem provozování tohoto registru (BRKI). Prostřednictvím CBCB si banky vzájemně vyměňují informace vypovídající o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů. Akcionáři této firmy jsou samotné banky (Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., GE Money Bank, a.s., Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic, a.s.).

Pro informační systém EURISCZECH použitý je využívána uzavřená privátní síť. Uživatelé BRKI mohou být banky anebo pobočky zahraničních bank, které mají s CBCB uzavřenou tzv. Smlouvu o zpracování údajů.

Bankovní registr obsahuje informace pouze o smluvních (úvěrových) vztazích mezi bankami a jejich klienty. Databáze BRKI nabízí jednotlivým uživatelům nejen pohled na současný stav zadlužení klienta, ale také zpětně na historické hodnoty. Přejde-li tedy klient požádat o úvěr, uvidí bankéř na základě dotazu, který je svázán s podpisem žádosti o úvěr nebo jiným dokumentem prokazujícím vztah klienta k dané bance, informace o úvěrech, které jsou na jméno klienta vedeny, stejně jako aktuální výši splátek a jeho platební morálku. Stejně tak tento systém pomáhá klientům budovat si svou úvěrovou historii a stát se tak pro banky bonitním klientem. Může pak úvěr dostat rychleji a s lepšími podmínkami než klient špatný či neznámý.

V BRKI jsou vedeny fyzické osoby občané i fyzické osoby podnikatelé, které u některé banky – účastníka BRKI – čerpají nebo čerpali jakýkoliv úvěrový produkt a také osoby, které o úvěrový produkt teprve žádají nebo pokud požadovaná smlouva mezi bankou a klientem nebyla uzavřena.

Informace jsou pravidelně na měsíční bázi aktualizovány. Pro potřebu vzájemného informování bank jsou uchovávány po dobu trvání smluvního (úvěrového) vztahu mezi klientem a bankou a po dobu dalších 4 let po jeho ukončení.

Nutno podotknout, že pokud klient bude hledat nejvhodnější úvěr a zažádá si v několika bankách o nabídku, tato žádost bude evidována v BRKI a může se tedy stát, že v další bance v pořadí bude úvěr zamítnut z důvodu otevřených žádostí v ostatních bankách. Pak je nutno vzniklou situaci řešit tak, že klient musí uzavřít všechny podané žádosti, ty budou v systému ukončeny a vybraná banka mu bude ochotna na základě tohoto potvrzení úvěr poskytnout. Na toto je třeba myslet. Stejně tak, pokud bude žádost o úvěr zamítnuta (nikoliv stornována), může to jiná banka považovat za známku nedůvěryhodnosti klienta.

---

<sup>20</sup> Czech Banking Credit Bureau [online]. 2013 [cit. 2013-11-30]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/>

## Záruka bezpečnosti dat

BRKI je uzavřený systém, veškerá data jsou přenášena po zabezpečených privátních linkách a jsou šifrována. Všechny komunikující servery i klienti tohoto uzavřeného systému jsou identifikováni a autorizováni pomocí certifikátů vydaných kvalifikovanými poskytovateli certifikačních služeb (Česká pošta, I.C.A., eIdentity).

Z BRKI mohou získávat informace pouze oprávnění účastníci (banky) tohoto projektu, kteří nemají ani nezískávají automatický přístup ke všem údajům o klientech obsaženým v databázi BRKI. Každá banka může podle stanovených pravidel získat údaje pouze o svých klientech (existenci vztahu musí každá banka vždy odpovídajícím způsobem doložit).

## Souhlas se zpracováním dat

Klienti v bankách při jednání podepisují souhlas se zpracováním osobních údajů. Banky nepotřebují tento souhlas pro vzájemnou výměnu informací o klientech (dle § 38a odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb. o bankách). Mají ovšem zájem snižovat svá rizika tím, že budou získávat údaje o bonitě svých klientů i z Nebankovního registru klientských informací (provozovaného společností CNCB, z.s.p.o.), ve kterém figurují také nebankovní věřitelské subjekty (leasingové společnosti a ty poskytující spotřebitelské úvěry). K tomu však tento souhlas spotřebují.

## Klientské centrum BRKI

Klient může požádat klientské centrum BRKI o sdělení údajů, které jsou o něm v BRKI vedeny. Může zde také podat stížnost nebo připomínku v souvislosti s nepřesností informací. Díky této službě lze zjistit také to, zda na jeho jméno nepožádal někdo jiný o úvěr (například při ztrátě osobních dokladů). Popis úvěrové zprávy a seznam uživatelů BRKI k 1. 12. 2013 je k nahlédnutí v příloze A.

### 3.4.2 Registry SOLUS<sup>21</sup>

Druhým pomocným systémem jsou registry **SOLUS** fungující od roku 1999. Členy tohoto zájmového sdružení jsou jak bankovní tak nebankovní instituce (mobilní operátoři, obchodníci, jiné finanční instituce, energetické společnosti, pojišťovny...). Tyto registry mohou být pozitivní nebo negativní.

**Pozitivní registr** – údaje o klientech a jejich smluvních závazcích – eviduje také informace pozitivní vypovídající o skutečnosti, že klient své povinnosti ke členům sdružení SOLUS řádně plní.

**Negativní** – pouze negativní informace o těch klientech, kteří nemají zájem plnit své smluvní závazky, nebo se dostali do problémů se splácením svých finančních závazků u některého z členů sdružení SOLUS.

Společnosti mohou díky členství ve sdružení SOLUS efektivněji řídit riziko u služeb, které poskytují.

---

<sup>21</sup> Obecné informace o registrech. *Solus* [online]. 2011. [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/solus-lide/obecne-informace-o-registrech>

Díky sdružení SOLUS se může klient rychle dozvědět, zda není v prodlení se splácením svých závazků vůči některé členské společnosti SOLUS. Stačí, aby podal žádost o výpis z registru SOLUS.

**Registr FO a Registr IČ** – pouze negativní informace o klientech některého z členů sdružení SOLUS: Registr FO vede záznamy o fyzických osobách (spotřebitelích), a Registr IČ registruje fyzické osoby podnikající a právnické osoby.

**Registr POR** – informace pozitivní, které vypovídají o skutečnosti, že klient své povinnosti ke členům sdružení SOLUS řádně plní.

Mimo tyto registry vede sdružení SOLUS také:

**Registr neplatných dokladů (Registr ND)** – v registru neplatných dokladů se nacházejí jak data z oficiální databáze neplatných dokladů Ministerstva vnitra České republiky, tak také data zadaná na základě informace od občana – převážně ztracené či odcizené doklady.

**Insolvenční registr (Registr IR)** – za pomoci této databáze je možno ověřit existenci konkrétního klienta, získat podrobnější informace o daném insolvenčním dlužníkovi, je možné zadávat hromadné dotazy včetně možnosti obdržet okamžité upozornění na výskyt nového insolvenčního dlužníka mezi svými dlužníky nebo využít konfigurovatelné monitorovací aplikace, které například upozorní na termín schůze věřitelského výboru.

**Registr třetích stran (R3S)** – v rámci Registru třetích stran si mohou členské společnosti navzájem vyměňovat informace o nekorektním či podvodném jednání třetích stran (zprostředkovatelů, dealerů, subdealerů a dalších), se kterými aktuálně spolupracují či spolupracovaly.

#### **Některé členské společnosti sdružení SOLUS:<sup>22</sup>**

Air Bank a.s.,  
BRE Bank S.A., organizační složka podniku,  
CCS Česká společnost pro platební karty s.r.o.,  
Česká pojišťovna a.s.,  
Československá obchodní banka, a.s.,  
Equa bank a.s.,  
E.ON Česká republika, s.r.o.,  
GE Money Bank, a.s. ,  
Home Credit a.s.,  
Hypoteční banka, a.s.,  
LBBW Bank CZ a.s. ,  
Raiffeisenbank a.s.,  
RWE Zákaznické služby, s.r.o.,  
Vodafone Czech Republic a.s. a další.

---

<sup>22</sup> Členské společnosti. *Solus* [online]. 2011. [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/solus-lide/obecne-informace-o-registrech>



## 3.5 Dokumenty potřebné k poskytnutí hypotečního úvěru

Dokumentů potřebných k vyřízení hypotečního úvěru je mnoho a navíc jednotlivé banky mají své specifické požadavky a mohou vyžadovat každá něco trochu jiného. Základní podmínkou je však ve všech bankách vždy prokázání žadatele, že je schopen úvěr splácet, tedy **potvrzení o příjmech** žadatele, spoludlužníka, případně ručitele. Od tohoto faktu se odvíjí veškeré další jednání a nastavení smlouvy. Dále je vždy nutno mít **ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru** se zápisem zástavního práva a vinkulace pojistné smlouvy nemovitosti ve prospěch banky. Tyto dokumenty jsou potřebné vždy. Při jednání v bance je však vždy dobré požádat o úplný soupis dokumentů. V příloze B jsou uvedeny ty, které mohou banky požadovat v závislosti na účelu úvěru. Tento soupis je velmi obsáhlý. Pro konkrétní příklad je zde uveden soupis dokumentů pro ČSOB hypotéku.

### 3.5.1 ČSOB

1. Dokumenty o příjmu:
  - 1.1. potvrzení od zaměstnavatele (pro klienty zaměstnance) nebo
  - 1.2. Daňové přiznání za poslední 2 roky (pro klienty OSVČ) nebo
  - 1.3. Pokud příjmy jsou zasílány na účet v dané bance, není třeba příjmy dokládat – banka si sama ověří výši pravidelných příjmů
2. Účel:
  - 2.1. Kupní smlouva (nebo smlouva o smlouvě budoucí) nebo
  - 2.2. Stavební povolení, projektová dokumentace, rozpočet (možno doložit až k čerpání)
3. Dokumenty k zástavě:
  - 3.1. Odhad od odhadce (i externího) a
  - 3.2. List vlastnictví případně nabývací titul (kupní, darovací smlouva, rozhodnutí o vypořádání dědictví) a
  - 3.3. K čerpání nutno doložit výpis z katastru nemovitostí se zápisem zástavního práva nebo alespoň návrh na zápis zástavního práva do KN

## 3.6 Výdaje spojené s hypotečním úvěrem

Samotný úvěr je poměrně významným zatížením rodinného rozpočtu. Než však samotný úvěr začne klient splácet, čeká ho mnohé další vydání spojené s vyřízením úvěru. V průběhu samotného splácení pak banky často účtují poplatky za vedení/správu úvěru nebo může nastat situace, kdy klient musí obstarávat některé dokumenty pro poskytnutí úvěru znovu v případě přeřinancování úvěru k jiné bance. V této kapitole budou jmenovány ty výdaje, které téměř bez výjimky, potkají každého žadatele o HÚ.

### 3.6.1 Výdaje při poskytnutí úvěru

Při vyřizování úvěru přichází různé výdaje ve formě poplatků a to nejen bankám, ale také dalším institucím, které se tohoto procesu účastní. Jsou to především tyto:

#### Poplatek za vyřízení úvěru

Většina bank dnes tento poplatek buď zcela vynechává, nebo je poměrně nízký v porovnání s tím, co bylo možno sledovat v minulosti. Pokud je tento poplatek účtován, většinou se určuje procentuální sazbou z výše úvěru. V následující tabulce je příklad, jak byly účtovány poplatky u některých bank v roce 2008. Dnes mohou být tyto poplatky samozřejmě jiné a mohou se lišit také dle typu HÚ. Například, Raiffeisenbank u hypoték účtuje poplatek za poskytnutí úvěru pouze u hypotéky EQUI nebo hypotečního kontokorentu, u ostatních je vyřízení bez poplatku.

Tab. 5 Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru (sazebníky z roku 2008)<sup>23</sup>

Banka	Výše poplatku	Minimum	Maximum
Citibank	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
Česká spořitelna	0 Kč	-	-
Česká pojišťovna	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
ČSOB	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
GE Money Bank	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
Hypoteční banka	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
Komerční banka	2 900 Kč	-	-
LBBW Bank	0,4% z částky úvěru	9 000 Kč	25 000 Kč
mBank	0 Kč	-	-
Oberbank	0,7% z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
Poštovní spořitelna	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč
Raiffeisenbank	0 Kč	-	-
UniCredit Bank	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	30 000 Kč
Sberbank	0,75% z částky úvěru	6 000 Kč	25 000 Kč
Wustenrot hypoteční banka	0,8 % z částky úvěru	8 000 Kč	25 000 Kč

#### Poplatek za vedení úvěrového účtu

Tento poplatek donedávna účtovaly všechny banky s výjimkou UniCredit Bank a mBank. Ve většině případů byl tento poplatek na úrovni 150 Kč měsíčně. V tabulce č. 6 je přehled účtovaných poplatků bankami v roce 2011.<sup>24</sup>

V posledním roce došlo u mnohých bank ke zrušení tohoto poplatku. Často se však jedná pouze o jeho „schování“ do výše úrokové sazby. Praktickou ukázkou bude následující-

<sup>23</sup> Chcete hypotéku bez poplatku za zpracování?. FINCENTRUM A.S. *Hypindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/chcete-hypoteku-bez-poplatku-za-zpracovani/>

<sup>24</sup> Kolik stojí hypotéka. *Měsíc.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>

cí srovnání hypotéky s bonusem od ČSOB. Varianta 1 i 5 jsou úvěry na 3,5 mil. Kč, dobu splatnosti 30 let a dobu fixace 5 let. Porovnání bude provedeno na dobu fixace.

Z tabulky č. 7 a 8 lze lehce spočítat, že poplatky za správu úvěru (150 Kč/měsíc) a poplatek za vyřízení úvěru 10 000,- Kč, jsou celkem 19 000,- Kč za celou dobu fixace. Skutečný rozdíl v celkových výdajích mezi oběma variantami činí 5 900,- Kč a rozdíl ze zbývajících dluhu po 5 letech je 10 125,- Kč (o tolik bude dluh po 5 letech u varianty s poplatkem nižší), což je celkem 16 025,- Kč ve prospěch varianty s poplatkem.<sup>25</sup>

Jak je vidět, přestože zaplatí klient v této variantě z nákladů celých 19 000,- Kč za poplatky, stále ve výsledku ušetří okolo 16 tisíc korun na výhodnější úrokové sazbě. Znamená to, že poplatky jsou zcela rozpuštěny v úroku. Ten je navíc o tolik vyšší, že i přes zdánlivou výhodnost je úvěr bez poplatků nakonec dražší. Lze konstatovat, že na úvěru bez poplatků trátí klient v době první fixace zhruba 3 tisíce korun ročně.

Pokud bude zohledněna časová hodnota peněz (tabulka 9 a 10) – v tomto případě byla zvolena jako diskontní sazba míra inflace 2,80% (průměr za roky 2008-2012, výpočet v kapitole 6.2.6) – je zřejmé, že s hypotékou s poplatkem se stále dostává klient na úsporu v případě přijetí varianty s poplatkem. 4 647,- Kč je nyní rozdíl výdajů, zůstatkový dluh je stejně jako u předchozí situace o 10 125,- Kč nižší. Opět vzniká kladný výsledek pro variantu s poplatkem ve výši téměř 15 tisíc korun.<sup>26</sup>

Tab. 6 Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu

Banka	Cena
Česká spořitelna	150 Kč
ČSOB, Hypoteční banka, Poštovní spořitelna	150 Kč
GE Money Bank	150 Kč
Komerční banka	150 Kč
LBBW Bank	150 Kč
mBank	0 Kč
Oberbank	150 Kč
Raiffeisenbank	150 Kč
UniCredit Bank – varianta Plus	0 Kč
UniCredit Bank – varianta Flexi	200 Kč
Sberbank	150 Kč
Wüstenrot hypoteční banka	150 Kč

Jak je z následujícího výpočtu patrné, je otázka poplatku velmi vratká a je tedy často na důkladném zvážení, na kterou variantu klient přistoupí. Těžko po žadateli o úvěr chtít, aby prováděl takovýto složitý výpočet, jako byl proveden pro účel této práce (na to banky spoléhají). Stojí však určitě za to, aby si žadatel nechal vypracovat vždy obě varianty na-

<sup>25</sup> Reálná čísla ve skutečném úvěru se mohou mírně lišit

<sup>26</sup> Tento poznatek nelze brát jako pravidlo ve všech případech. U hypoték s nižším úvěrem nebo s klesající úrokovou sazbou se rozdíl postupně blíží nule a, například, u úvěru na 1,5 mil. Kč a úrokové sazbě 4,79%, už se klient dostává na výhodnější variantu bez poplatků – o cirka 2 tisíce korun levnější.

bídky (pokud to banka umožní), v níž většinou při pohledu na výši splátky pozná, zda to je či není výhodné. Tedy 15 421,- Kč čistá splátka + 150,- Kč poplatek nebo 15 824,- Kč čistá splátka bez poplatku může klienta trknout – svědčí to o zřejmém „utápění poplatků“. Bohužel, mnoho klientů ovlivněných médii, neznalých podrobně problematiku poplatkové kauzy, ani nechce vidět druhou verzi nabídky a zbytečně tak platí víc.

Tab. 7 Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 1 (Bez poplatků), úroková sazba 3,69%

Roky	0	1	2	3	4	5
Splátka měsíčně		15 824	15 824	15 824	15 824	15 824
Suma splátek za rok nebo poplatek	0	189 888	189 888	189 888	189 888	189 888
poplatky za správu úvěru		0	0	0	0	0
pojištění		12 355	12 355	12 355	12 355	12 355
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980
Celkový náklad	0	204 223	204 223	204 223	204 223	204 223
Suma nákladů za 5 let fixace				1 021 115 Kč		
Zbývající dluh				3 167 049 Kč		

Tab. 8 Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 5 (S poplatky), úroková sazba 3,49%

Roky	0	1	2	3	4	5
Anuita měsíčně		15 421	15 421	15 421	15 421	15 421
Suma splátek za rok nebo poplatek	10 000	185 052	185 052	185 052	185 052	185 052
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
pojištění		12 211	12 211	12 211	12 211	12 211
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980
Celkový náklad	10 000	201 043	201 043	201 043	201 043	201 043
Suma nákladů za 5 let fixace				1 015 215 Kč		
Zbývající dluh				3 156 924 Kč		

Tabulky 7 a 8 zpracovány na základě údajů z nabídky ČSOB a.s. ze dne 17. 10. 2013

Tab. 9 Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 1 (Bez poplatků), úroková sazba 3,69% a zohlednění časové hodnoty peněz

Roky	0	1	2	3	4	5
Splátka měsíčně		15 824	15 824	15 824	15 824	15 824
Suma splátek za rok nebo poplatek	0	189 888	189 888	189 888	189 888	189 888
poplatky za správu úvěru		0	0	0	0	0
pojištění		12 355	12 355	12 355	12 355	12 355
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980
Celkový náklad se zohledněním časové hodnoty peněz	0	204 223	193 250	187 986	182 866	177 885
Suma nákladů za 5 let fixace				940 647 Kč		
Zbývající dluh				3 167 049 Kč		

Tab. 10 Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 5 (S poplatky), úroková sazba 3,49% a zohlednění časové hodnoty peněz

roky	0	1	2	3	4	5
<b>Anuita měsíčně</b>		15 421	15 421	15 421	15 421	15 421
<b>Suma splátek za rok nebo poplatek</b>	10 000	185 052	185 052	185 052	185 052	185 052
<b>poplatky za správu úvěru</b>	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
<b>pojištění</b>		12 211	12 211	12 211	12 211	12 211
<b>za účet v bance</b>		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980
<b>Celkový náklad se zohledněním časové hodnoty peněz</b>	<b>10 000</b>	<b>195 567</b>	<b>190 240</b>	<b>185 059</b>	<b>180 018</b>	<b>175 115</b>
<b>Suma nákladů za 5 let fixace</b>						<b>936 000 Kč</b>
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 156 924 Kč</b>

Tabulky 9 a 10 zpracovány na základě údajů z nabídky ČSOB a.s. ze dne 17. 10. 2013

### Poplatek za odhad ceny nemovitosti

U tohoto poplatku se většinou nedá nijak zvláště ušetřit. Některé banky udělají expresní odhad zdarma, avšak jedná se pouze o odhady cen bytů ve větších městech (s cenovými mapami). Ve většině sazebníků odhadců bank se sazba pohybuje od 2 000 do 5 000,- Kč (viz tabulka č. 11). Některé banky své odhady nedělají a odhad tedy zajišťuje externí odhadce, kterého buď přímo doporučí banka, nebo si jej klient zajistí sám. U těch se cena pohybuje aktuálně od 2 000,- do 10 000,- Kč dle typů nemovitostí a ceníku odhadce.<sup>27</sup>

Tab. 11 Poplatek za odhad ceny nemovitosti<sup>28</sup>

Banka	Cena
Česká spořitelna *	3500 až 5000 Kč
ČSOB, Hypoteční banka, Poštovní spořitelna *	3500 až 4500 Kč
GE Money Bank	Podle ceníku odhadce
Komerční banka	3500 až 4500 Kč
LBBW Bank	3000 až 5000 Kč
mBank	Podle ceníku odhadce
Oberbank	1500 až 5000 Kč
Raiffeisenbank	2000 Kč
UniCredit Bank – varianta Plus	Podle ceníku odhadce
UniCredit Bank – varianta Flexi	Podle ceníku odhadce
Sberbank	Podle ceníku odhadce
Wüstenrot hypoteční banka	3500 až 4800 Kč

\* u bytů v městech nad 10 tisíc obyvatel a LTV do 85 % možný odhad „od stolu“, který je zdarma

<sup>27</sup> Údaje z aktuálních ceníků na internetových stránkách odhadců.

<sup>28</sup> Kolik stojí hypotéka. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>

Tento poplatek nebude v praktické části výpočtů porovnáván, bude uvažováno, že si odhad klient sežene u odhadce za jednotnou cenu.

### **Poplatek za čerpání na návrh na vklad vlastnického práva**

Tomuto poplatku je možné se vyhnout, nicméně jedná se o jeden z často užívaných způsobů, jak urychlit čerpání hypotéky. Standardně banka umožňuje hypotéku čerpat až ve chvíli, kdy je sjednané zástavní právo (ve prospěch banky) zaneseno do katastru nemovitostí. Banky však na žádost klienta, a zpravidla za poplatek, umožní hypotéku čerpat pouze na základě katastrálně potvrzeného Návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti. Cena tohoto poplatku je většinou do 1 500,- Kč. Některé banky tento poplatek neúčtují.

### **Kolky**

Pro čerpání úvěru je nutné sjednání zástavního práva k nemovitosti ve prospěch financující banky. Vklad zástavního práva se provádí podáním Návrhu na vklad zástavního práva na příslušném katastrálním úřadě. Za zmíněné úkony účtuje katastrální úřad poplatky ve výši 500,- Kč. Platba probíhá formou kolku nalepeného na „vkladovém“ formuláři.

### **Další**

Mezi tyto poplatky lze zahrnout další poplatky v řádu korun, které lze odhalit v ceníku/sazebníku každé banky nebo je lze předpokládat. Tyto poplatky by neměly závažně ovlivnit výběr poskytovatele, jelikož jsou jednorázové, výjimečné či zanedbatelné. Je to například poplatek za postupné čerpání, poplatek za ověření podpisu (cca 30,- Kč), za výpis z katastru nemovitostí (cca 100,- Kč) a podobně.

### **3.6.2 Poplatky v průběhu splácení**

I v průběhu splácení se mohou vyskytnout mimořádné poplatky. A to jak při nakládání s úvěrem v rámci jedné smlouvy nebo při změnách smlouvy.

### **Poplatek za mimořádnou splátku**

Ve většině smluv je mimořádná splátka (tedy splátka jistiny v období fixace) zpoplatněna, není-li to ošetřeno jinak. Některé banky nabízejí smlouvy, které mají možnost mimořádných splátek výhodnější než jiné, avšak je to možno vždy do určité procentuální výše zbývajících dluhu (např. max. 20%). Někdy může být takto využitá mimořádná splátka dokonce bez poplatku, avšak úrok u takové smlouvy je zpravidla vyšší než u klasické hypotéky. Vyplatí se to však pro klienta, který předem s mimořádnou splátkou počítá. V tabulce č. 12 je na ukázkou přehled těchto poplatků v roce 2010.

Tab. 12 Kolik stojí mimořádná splátka hypotéky v období fixace úrokové sazby (2011)<sup>29</sup>

Banka	Cena
Česká spořitelna	max. 10 % z výše mimořádné splátky
ČSOB, Hypoteční banka, Poštovní spořitelna	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem fixace, max. 25 % z výše mimořádné splátky
GE Money Bank	5 % p.a. do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny
Komerční banka	max. 25 % z výše mimořádné splátky
LBBW Bank	5 % z předčasně splacené částky; min. 5000 Kč
mBank *	0 Kč do 20 % výše splácené roční jistiny; pokud je splátka vyšší, pak se platí 3 % z části nad 20 % roční jistiny
Oberbank	max. 25 % z výše mimořádné splátky
Raiffeisenbank	10 % z výše mimořádné splátky
UniCredit Bank – varianta Plus	diskontní sazba, min. 1 % p.a.
UniCredit Bank – varianta Flexi	0 Kč
Volksbank	0,25 % z předčasně splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývající do konce fixace úrokové sazby
Wüstenrot hypoteční banka	10 % z výše mimořádné splátky

### 3.6.3 Poplatky při přefinancování

Při přefinancování může banka požadovat nový odhad ceny nemovitosti, který je opět zpoplatněn, což může rozhodnou o výhodnosti přefinancování. Úspora může být někdy nižší, než výše poplatku, obzvláště u dobíhajících smluv. Dále může být zpoplatněno vyřízení a správa úvěru. Trendem v roce 2013 je nabízet výhodnější podmínky pro klienty měnící poskytovatele úvěru než pro klienty uzavírající smlouvy nové. Může se tedy stát, že nová banka naopak nabídne úvěr bez poplatků a úroková sazba přesto zůstane výhodná. V neposlední řadě může být účtován poplatek za předčasné splacení úvěru stávající bankou a z korunových poplatků je nutno zmínit koliky za změny provedené v katastru.

## 3.7 Shrnutí

V dnešní době (v roce 2013) tyto úvěry bývají poskytovány převážně bankami a mohou být zprostředkovány hypotečními makléři či finančními poradci. Tímto typem úvěrů je investováno do věci (do nemovitosti), jejíž životnost výrazně převyšuje délku samotného splácení. Úvěr je vždy zajištěn zastavenou nemovitostí.

U sjednávání hypotečních úvěrů je důležité, jaký typ hypotéky je volen, stejně tak jaký úrok na jakou dobu fixace banka nastaví, jaký způsob splácení je uplatněn. Je třeba věnovat pozornost všem detailům nabídky, kterou od banky klient obdrží, kde jsou specifikovány podmínky, které úvěr mohou zlevnit nebo naopak podstatně prodražit a nakonec tedy zdánlivě výhodnou hypotéku v porovnání s jinými ve výsledku značně nadhodnotit.

<sup>29</sup> Kolik stojí hypotéka. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>

Neméně důležité je podrobné prověření smlouvy o hypotečním úvěru. S úvěrem jsou spojeny mnohé poplatky, které hrají někdy významnou položku v nákladech a nutno je také uvědomit si, že úroky zaplacené za každý kalendářní měsíc je možno zahrnout do daňového přiznání a snížit si o ně základ daně. Všechny tyto body budou komentovány podrobněji na praktickém příkladu v další části této práce. V další kapitole budou shrnuty jednotlivé hypoteční produkty, které jsou dostupné na trhu s úvěry v ČR.



## 4 TRH S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY

V této kapitole bude analyzován současný trh s hypotečními úvěry v ČR. Trh je v České republice momentálně poměrně bohatý na nabídku a aktuálně, co se týče výše úrokových sazeb, se od října 2012 pohybuje na historických minimech, což je ideální stav jak pro ty, kteří uvažují o sjednání hypotečního úvěru, ale také pro ty, kterým v současné době končí období fixace a uvažují tedy o refinancování jejich existujícího úvěru.

V České republice jsou hypoteční úvěry poskytovány již téměř 20 let. Příprava legislativního rámce hypotečního financování probíhala v období let 1990 až 1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Dne 14. 9. 1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů „hypoteční“ licence ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka).<sup>30</sup>

Od roku 1995 se banky učily hypotéky „konstruovat“, distribuovat, zpracovávat. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték. Po roce 2000 vznikl hypoteční trh a konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotéky se pro klienty výrazně zvýšila. Po roce 2005 nastalo období hypotečního boomu a následně recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 propadem trhu, který trval prakticky do září 2010. Zajímavým je také vývoj úrokových sazeb znázorněn grafem na obrázku č. 8. Jak je vidět, došlo od počátku poskytování hypoték k velkému poklesu a ten v letech 2011 a 2012 ještě pokračoval.



Obr. 8 Vývoj úrokových sazeb 2005 – 2010

<sup>30</sup> Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. FINCENTRUM A.S. *Hypoindex.cz*[online]. 2010 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>






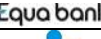






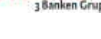
V roce 2011 a 2012 se hypotéky opět setkaly s růstem a počet uzavřených smluv za rok opět vzrostl téměř o polovinu.

Do 30. 6. 2013 bylo v ČR uzavřeno celkem 708 871 hypotečních úvěrů a z toho 690 382 jich bylo uzavřeno občany.<sup>31</sup> Vzhledem k počtu domácností (v roce 2011 v ČR bylo 4 375 tis. Domácností<sup>32</sup>) lze konstatovat, že každá 6. domácnost je (nebo byla) zatížena hypotečním úvěrem.<sup>33</sup>

#### 4.1 Letmý pohled na aktuální situaci

V následující tabulce je k vidění přehled aktuálních nabídek generovaných pomocným serverem HypotečníKalkulačka.cz. Tyto nabídky jsou kalkulovány na úvěr 1 500 000,- Kč se zajištěním 3 000 000,- Kč, splatností 30 let a fixací na 3 roky.

Tab. 13 Nabídka variant generovaná serverem HypotečníKalkulačka.cz<sup>34</sup>

Banka	Úroková sazba	Měsíční splátka
 mBank	2,49%	5 919 Kč
 LB BW Länderspark Baden-Württemberg	2,60%	6 005 Kč
 wüstenrot wüstenrot wohn	2,89%	6 235 Kč
 GE Money Bank	2,89%	6 235 Kč
 UniCredit Bank	2,89%	6 235 Kč
 Equa bank	2,94%	6 276 Kč
 CSOB	2,94%	6 276 Kč
 Raiffeisen BANK	3,19%	6 479 Kč
 Hypoteční banka	3,19%	6 479 Kč
 KB	3,19%	6 479 Kč
 ČESKÁ SPORITELNA	3,39%	6 644 Kč
 SBERBANK	3,69%	6 896 Kč
 Oberbank 3 Banken Gruppe	Splatnost úvěru je nad maximální hodnotou produktu.	6 989 Kč

Z tabulky 13 je patrné, že trh je v ČR poměrně rozmanitý a variant je tedy na výběr mnoho (každá banka nabídne hned několik typů smluv a variantních řešení) stejně jako poskytovatelů hypotečních úvěrů je u nás dnes dostatek k tomu, aby jejich konkurenční

<sup>31</sup> Z toho pak 17 515 ks úvěrů pro podnikatelské subjekty a 978 ks pro municipality.

<sup>32</sup> Jaké je složení domácností v ČR?. Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/jake\\_je\\_slozeni\\_domacnosti\\_v\\_cr20130307](http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/jake_je_slozeni_domacnosti_v_cr20130307)

<sup>33</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs>

<sup>34</sup> Hypoteční kalkulačka [online]. 2014 [cit. 2013-12-25]. Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz>

boj dokázal přinášet klientům jisté výhody. V některých věcech spolu však stále tak trochu držely donedávna „basu“. A tím byly vybírané poplatky.

Německý Spolkový soudní dvůr (Bundesgerichtshof) se v červenci 2011 zabýval otázkou protiprávnosti závazku majitele účtu platit bance zvláštní poplatky za vedení a správu účtu k hypotečnímu úvěru, který zakládají všeobecné obchodní podmínky banky. Shledal takovéto poplatky za nezákonné, čímž umožnil majitelům hypotečních úvěrů požadovat od bank již zaplacené a nepromlčené poplatky zpět. Soudní dvůr konstatoval, že poplatek neslouží klientům, ale bance – proto je jeho sjednání a placení klientem neplatné. Německý soud vycházel z právní úpravy, která je téměř identická s úpravou českou. Dotčené paragrafy totiž vycházejí ze stejné evropské směrnice.

Co se týče průběhu kauzy v ČR, dle názoru právníků jsou pro zrušení poplatku i u nás vhodné podmínky a už na to začala upozorňovat i média. Roku 2012 se právník Petr Němec rozhodl domáhat na Komerční bance navrácení poplatků za spravování úvěrového účtu a svůj případ medializovat. Založil také web [jdeto.de](http://jdeto.de) pro dotčené klienty, kde radí, jak postupovat při sporu s bankou.<sup>35</sup>

Dne 18. 4. 2013 rozhodl Obvodní soud pro Prahu 5 o tom, že Hypoteční banka musí klientovi navrátit poplatky za vedení a správu úvěru v celkové výši 4 200 Kč.<sup>36</sup> To byl první úspěch českých klientů v boji proti nesmyslným poplatkům. Banky však samy od sebe poplatek vracet nemusí. Klient si o to musí zažádat (a to někdy i dvakrát za sebou), případně banku zažalovat.<sup>37</sup>

Poplatek v současnosti připouští zákon o spotřebitelských úvěrech (§10 odst. 2) s tím, že musí být uveden jako součást RPSN, tj. porovnatelné efektivní sazby zohledňující všechny platby klienta zveřejňované všemi bankami a poskytovateli spotřebitelských úvěrů. Poplatků za vedení a správu úvěru se v České republice nechtějí vzdát především „bankovní titáni“ jako je právě Komerční banka nebo Česká spořitelna a jiné. Tím však dávají příležitost menším bankám, které se vůči tomuto českému bankovnímu byznysu vymezují a své úvěry se rozhodly nabízet transparentně bez zbytečných poplatků. To donutilo některé z velkých bank snižovat či zcela rušit tyto poplatky. Ve skutečnosti je však mnohé banky pouze skryly do úrokové sazby. O tom už bylo pojednáno v kapitole 3.6.

Začínají být „v módě“ také **repůjčky** a refinancované hypotéky. Toto refinancování je ve většině případů pro klienta výhodné. I za předpokladu že bude muset zaplatit poplatky spojené s novou smlouvou (nejedná-li se o dobíhající smlouvy s nízkým zůstatkovým dluhem). Úspora na takovém refinancování je často v řádu sta tisíc a u vysoké hypotéky s dlouhou zbytkovou splatností i milionu korun! Důvodem bývá fakt, že banka, která má klienta s dlouholetým úvěrem není motivována k práci s výhodnějšími nabídkami. Spoléhá na vlastnost člověka, který než aby se zaobíral získáváním informací o tom, jak ušetřit, často se spokojí s nabídkou stávajícího poskytovatele a tedy nejjednodušší variantou pou-

<sup>35</sup> Poplatek za vedení úvěru. V Německu nezákonný. U nás? První banky ho vracejí... *Penize.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bankovni-poplatky/244348-poplatek-za-vedeni-uveru-v-nemecku-nezakonny-u-nas-prvni-banky-ho-vraceji>

<sup>36</sup> *Jdeto(tečka)de* [online]. 2013 [cit. 2013-12-26]. Dostupné z: [jdeto.cz](http://jdeto.cz)

<sup>37</sup> „Protiprávní“ poplatky při správě účtu hypotečního úvěru. ČTK A THE ASSOCIATED PRESS (AP). *Bankovnipoplatky.com* [online]. 2012 [cit. 2013-12-26]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/protipravni-poplatky-pri-sprave-uctu-hypotecniho-uveru-17783.html>

hého převedení na nové fixační období dle podmínek stanovených bankou. Zato jiná banka má motivaci a zájem takového klienta přijmout a tedy se snaží překonat nabídky stávajícího poskytovatele i jiných potencionálních poskytovatelů. Refinancování však není dále předmětem této práce.

Před výčtem všech poskytovatelů úvěrů je třeba ještě zmínit, že hypoteční úvěr lze uzavřít také u stavebních spořitelen. Ty jsou však mylně považovány za poskytovatele. Jsou ve skutečnosti pouze zprostředkovateli a úvěr poskytuje smluvená banka.

## 4.2 Podrobná analýza trhu<sup>38</sup>

V této podkapitole bude představena většina poskytovatelů hypoték v ČR a jejich aktuální nabídka inzerovaná na veřejných informačních portálech. Kromě bankovních institucí nabízí hypoteční úvěry také stavební spořitelny, avšak jsou ve skutečnosti pouze prostředníkem, jelikož skutečným poskytovatelem jsou opět zmíněné banky a proto o nich nebude hovořeno. Příkladem může být hypotéka od Modré pyramidy, kde poskytovatelem je Komerční banka nebo tzv. Hypotéka od Lišky (Českomoravská stavební spořitelna a.s.), jejímž poskytovatelem je Hypoteční banka a.s. Podrobnosti některých nabídek budou řešeny v praktické části této práce.

### 4.2.1 ČSOB<sup>39</sup>

Společnost ČSOB aktuálně nabízí pro fyzické osoby v kategorii pro bydlení úvěry od 200 000,- Kč na dobu až 40 let. Své úvěry dělí do několika produktů, přičemž za hlavní produkt lze považovat tzv. Hypotéku s bonusem.

#### Hypotéka s bonusem

Pokud klient zůstane po celou dobu splácení u této banky, tedy za celou dobu trvání smlouvy nepřefinancuje úvěr k jiné bance, bude mu „odpuštěno“ 5% z výše úvěru (dluhu), přičemž první polovinu bonusu nabízí po 12 letech splácení ve formě mimořádné splátky. Podmínkou je minimálně 20 let splatnosti a realizací mimořádných splátek pouze v období změny úrokové sazby (fixace) do výše zůstatku minimálně 20% úvěru. Půjčit lze od 200 000,- Kč až LTV 100%, splácet lze 20 až 40 let. Fixaci možno nastavit na 3 nebo 5 let. Při ztrátě nároku na bonus údajně nehrozí žádné sankce a úvěr se překlene na klasický, bonus bude přičten k zůstatku dluhu. V případě využití první části bonusu je poskytnutá část bonusu nevratná – klient o ni tedy nepřichází. Další výhody uvádí poskytovatel tyto:

- sleva 0,15 % z úrokové sazby za využívání běžného účtu ČSOB (Aktivní konto)
- sleva 0,1 % z úrokové sazby navíc při sjednání pojištění úvěru a majetku
- při výstavbě či rekonstrukci čerpání bez dokládání faktur
- vyřídí výpis z KN

---

<sup>38</sup> Analýza zpracována v prosinci roku 2013.

<sup>39</sup> ČSOB [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/>

## Bezstarostná hypotéka

V tomto produktu banka nabízí oproti předešlému typu hypotéky ještě vyřízení odhadu ceny nemovitosti navíc. Je možno půjčit si 200 000,- až LTV 100% na dobu 5 až 40 let. Další výhody uvádí poskytovatel tyto:

- možnost zvolit garanci stejné výše splátky po celou dobu trvání hypotéky,
- při výstavbě či rekonstrukci čerpání bez dokládání faktur
- celkem tři možnosti, jak bez sankce realizovat mimořádnou splátku hypotéky mimo období změny úrokové sazby:
  - sjednáním služby Mimořádná splátka 10 %, která umožní provést mimořádnou splátku hypotéky jednou ročně, a to ve výši 10 % z aktuálního zůstatku úvěru,
  - sjednáním mimořádné splátky v úvěrové smlouvě ve výši maximálně 50 % z výše úvěru, anebo
  - v případě hypoték do 85 % a 100 % zástavní hodnoty nemovitosti může klient provést mimořádnou splátku kdykoliv až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.

## Hypotéka s garantovanou výší splátky

Tato hypotéka je pro úvěry od 200 000,- Kč výše, na dobu 5 až 30 let, nemění se úroková sazba ani výše měsíční splátky. Půjčka je fixována na celou dobu splácení.

## Hypotéka bez dokládání příjmů:

Tento typ hypotéky je vhodný zejména pro podnikatele (živnostníky), jejichž příjmy v daňovém přiznání jsou optimalizovány a nedostačují na jejich požadavky. Výše úvěru je 200 000,- Kč až 5 mil. Kč na dobu 5 až 40 let.

## Další produkty, kterým nebude v této práci dále věnována pozornost

- Předhypoteční úvěr
- Americká hypotéka
- Půjčka na lepší bydlení

### 4.2.2 Sberbank (dříve Volksbank)<sup>40</sup>

Společnost Sberbank nabízí aktuálně několik produktů týkajících se úvěrů. Jsou to:

- Hypotéka bez starostí
- Refinancování
- Americká hypotéka
- Předhypoteční úvěr
- Nerezidenční hypotéka
- Konsolidace bez starostí (sloučení několika úvěrů do jednoho)

<sup>40</sup> Sberbank [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/>

## Hypotéka bez starostí

Aktuálně banka nabízí klientům možnost úvěru i bez doložení příjmů, poplatek za zpracování ve výši 1,- Kč, vedení hypotečního účtu zdarma a garantované sazby pro všechny klienty za 3,09% p. a. Banka nabízí klientům pomoc při koupi nemovitosti, rekonstrukci, výstavbě, půjčka je možná až do 100% hodnoty nemovitosti, na dobu 5 až 30 let. V nabídce je dále možnost sjednání pojištění neschopnosti splácet, hypoteční příslib – tzv. hypotéka dopředu, mimořádné splátky 10% z aktuální výše úvěru mimo fixaci bez poplatků, odklad splátek až o 36 měsíců, možnost přerušování splátek, možnost zástavy jiné nemovitosti než financované.

### 4.2.3 Česká spořitelna<sup>41</sup>

Klasická česká banka nabízí pro financování bydlení jako jedna z mála kromě Hypotéky české spořitelny také úvěry až 800 000,- bez zástavy nemovitosti, dále stavební spoření včetně úvěru ze stavebního spoření.

## Hypotéka české spořitelny

Tato hypotéka je bez poplatku za vyřízení, při výstavbě lze čerpat úvěr rychle bez předkládání faktur. Peníze budou poskytnuty až do 100% hodnoty nemovitosti, úroky pro hypotéky na více než 20 let a při volbě tří až pětileté fixace jsou zvýhodněny o 0,3%, finanční prémie pro každé další fixační období, úroková sazba je pevná nebo nízká proměnná. Splátky lze zvýšit, snížit či odložit dle potřeby klienta, lze splácet také mimořádně. Splatnost úvěru je až 30 let. Pokud jsou splátky spláceny z osobního účtu u České spořitelny, pak je možná další sleva 0,5% z úrokové sazby.

### 4.2.4 Reiffeisenbank<sup>42</sup>

Tato banka je po České spořitelně druhou, která nabízí také stavební spoření. To však nebude dále zmiňováno. Reiffeisenbank se neoficiálně zaměřuje na klientelu, která převyšuje měsíční příjmy 45 000,- Kč. Nad takový příjem se „láme“ výše úrokové sazby a je značně výhodnější. Naopak hypotéku bez dokládání příjmů nabízí záměrně s vysokými poplatky a nevýhodnou úrokovou sazbou. Podrobné parametry hypotečních produktů jsou shrnuty dále:

## Hypotéka klasik

Vstupní poplatek zdarma, stejně jako mimořádné splátky opakované každý rok (při zřízení služby Turbo), bez dokládání faktur při výstavbě, úrokové sazby s platností 1 – 15 let nebo plovoucí, až 100% zástavní hodnoty, až 20% možno použít na cokoliv, splatnost 5 až 30 let.

---

<sup>41</sup> Česká spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163>

<sup>42</sup> Reiffeisenbank [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/>

## **Klasik plus**

Pro případy, kdy není možné dočasně použít pořizovanou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru, je tvořen dvěma na sobě závislými úvěry. První je poskytnut na dobu až 24 měsíců, po pořízení zástavního práva k nemovitosti je splacen mimořádnou splátkou z klasického hypotečního úvěru. Jedna smlouva je tak nahrazena druhou, ačkoliv klient uzavírá jen jednu. Vyjma poplatku za správu úvěru nehradí klient žádné další poplatky. Podmínkou je zástava pozemku pro budoucí nemovitost v počáteční fázi úvěru. Nezajištěný úvěr je možno poskytnout do 4 mil. Kč, splatnost úvěru 5 až 30 let, financování do 70% zástavní hodnoty nemovitosti (90% v případě montovaného domu).

## **Offset – hypotéka se zápočtem úspor**

Tento typ hypotéky je dobrý zejména pro klienty, kteří nevyčerpali veškeré své finanční rezervy a mají možnost vložit určitou částku na spořicí účet, který je propojen s hypotečním. Na tomto spořicí účtu je sice nulové úročení, avšak banka započítává do měsíční splátky úvěru úrok pouze z rozdílu dlužné částky a částky na spořicí účtu. Tedy pokud je dluh 2 mil. Kč, na spořicí účtu je 500 000,- Kč, úrok 3% bude účtován z částky 1 500 000,- Kč. Tedy z anuitní splátky 8 000,- Kč bude úrok činit ne 5 000,- Kč jako u běžné hypotéky, ale pouze 3 750,- Kč, a tedy zbývající částka 4 250,- Kč je splátkou dlužné částky a tak se dluh snižuje rychleji. Tato hypotéka je poskytována do výše 90% zástavní hodnoty, až 20% může být použito na cokoliv<sup>43</sup>, splatnost 5 až 30 let, offsetový účet se provádí až do výše 100% nesplacené jistiny (v takovém případě neplatí klient bance žádné úroky), ve smlouvě závazek vést platební styk přes RB, pouze pro sazby fixované na 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Při tom prostředky na offsetovém účtu jsou klientovi stále k dispozici pro případ finanční nouze. Není třeba hlídat mimořádné splátky – offset má stejný efekt. Klient může volit také plovoucí úrokovou sazbu.

## **Variabilní hypotéka**

Neúčelová hypotéka s kontokorentním rámcem, umožňuje čerpat a splácet dle potřeb klienta.

## **Equi hypotéka – bez dokládání příjmu**

Až do výše 50% ceny nemovitosti, na dobu 5 až 20 let, možnost neúčelové varianty, k žádosti stačí odhad ceny nemovitosti, možno čerpat úvěr na osobní účet. Postačuje prohlášení o příjmech.

## **Další produkty:**

- Americká hypotéka Univerzál
- Hypotéka profit
- Hypotéka k programu Zelená úsporám

---

<sup>43</sup> Platí pro úvěry nad 1 880 000,- Kč.

#### 4.2.5 Komerční banka<sup>44</sup>

Komerční banka má jako další z 6 institucí také produkt stavebního spoření a tedy také úvěry ze stavebního spoření. Co se týče hypotečních úvěrů, rozlišuje produkty pro financování bydlení na několik kategorií dle typu investice:

- Koupě nemovitosti
- Stavba nemovitosti
- Rekonstrukce, oprava, modernizace
- Vypořádání spoluvlastnického podílu
- Splacení dříve poskytnuté půjčky/úvěru pro nemovitosti
- Hypoteční produkty

Pro úvěry platí tyto specifika: až 100% potřebné částky, na všechny typy nemovitostí, minimálně 200 000,- Kč, splatnost 5 – 30 let, jednorázové či postupné čerpání do 9 měsíců od podpisu smlouvy, splácení možno anuitní či jednorázové/postupné (např. z kapitálového životního pojištění či stavebního spoření, úroková sazba pevná na 1-10 let nebo 15 let, při sjednání životního pojištění u KB pozitivní vliv na výši úrokové sazby, požadováno zástavní právo k nemovitosti. Z úvěru je možno proplatit také vedlejší náklady spojené s nemovitostí. Pro jednotlivé typy úvěru pak platí další specifika.

##### **Hypoteční úvěr:**

Minimálně 200 000,- Kč až 85% ceny nemovitosti pro Hypoteční úvěr Klasik, až 100% ceny pro Hypoteční úvěr Plus, čerpat lze účelově – doložení faktur, nebo zálohově – týká se pouze účelů rekonstrukce a výstavba nemovitosti, bez dokládání faktur na nemovitost max. do 5 mil. Kč, podmínkou je zřízení běžného korunového účtu u KB vedeného po celou dobu trvání smlouvy. Možnost snížení úrokové sazby při sjednání životního pojištění u KB.

##### **Flexibilní hypotéka**

V průběhu splácení možnost snížení splátek až o 50% nebo opakované využití mimořádné splátky až 20% z úvěru, možnost odložení počátku splácení až o 12 měsíců, přerušování splácení až na 3 měsíce, až 85% ceny nemovitosti pro Hypoteční úvěr Klasik, až 100% ceny pro Hypoteční úvěr Plus, fixace úrokové sazby na 3 až 10 let nebo 15 let, podmínkou je zřízení běžného korunového účtu u KB vedeného po celou dobu trvání smlouvy.

##### **Hypotéka 2 v 1**

Částečně neúčelový úvěr – část hypotéky možno použít na cokoliv, co souvisí s nemovitostí (nábytek, elektronika aj.), minimální částka 250 000,- Kč, z toho účelově min. 200 000,- Kč, maximálně 85% ceny nemovitosti pro Hypoteční úvěr Klasik, až 100% ceny pro Hypoteční úvěr Plus, neúčelová část maximálně 20% z celkové výše úvěru, maximálně 400 000,- Kč, fixace 1 až 10 let, možno kombinovat i jako Flexibilní hypotéku, tento typ úvěru musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být pojištěna, pojistné vinkulováno ve prospěch KB a nemovitost se musí nacházet na

<sup>44</sup> Komerční banka [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/index.shtml>



---

území ČR, podmínkou je zřízení běžného korunového účtu u KB vedeného po celou dobu trvání smlouvy.

### **Hypotéka Dopředu Dozadu:**

Pro hypoteční úvěry schválené před vybráním konkrétní nemovitosti (Dopředu – sjednané podmínky garantovány až 6 měsíců od uzavření smlouvy, poté překlopena na klasický HÚ) nebo refundace vynaložených nákladů na bydlení (Dozadu – max. 12 měsíců zpět) – možno použít na cokoliv, minimálně 200 000,- Kč, maximálně 85% (8 mil. Kč) nebo 100% (max. 4 mil. Kč) z ceny zastavené nemovitosti, možno kombinovat jako Flexibilní hypotéku.

### **Úvěr na nemovitost:**

Od 100 000,- Kč, na maximálně 10 let, splácení z běžného účtu u KB, zajištění ručním, vkladem u KB, stavebním spořením u Modré pyramidy stavební spořitelny, zastavením nemovitosti (nejedná se tedy o klasickou hypotéku).

### **Další produkty**

- Překlenovací hypoteční úvěr
- Předhypoteční úvěr

#### **4.2.6 Oberbank<sup>45</sup>**

Tato banka není mezi klienty výrazná, jedná se o německou banku. Její produkty zahrnují tyto typy hypotečních úvěru pro soukromé investice do bydlení:

#### **StandardHypotéka**

Kompletní servis (úvěr, pojištění, účet) dle požadavků, možnost volby variabilní úrokové sazby vázané na 3M PRIBOR, při obnově úrokové sazby stejné podmínky jako noví klienti, minimální výše úvěru 100.000 Kč, maximální výše úvěru do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti, zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti, doba splatnosti úvěru 5 – 25 let, čerpání úvěru jednorázově nebo postupně (max. 12 měsíců), úroková sazba fixní na 1rok - 5 let nebo variabilní na bázi 3M PRIBOR.

#### **StandardHypotéka Plus**

Varianta produktu StandardHypotéka, která klientovi umožní výrazné zjednodušení při čerpání úvěru na stavbu, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti určené k vlastnímu bydlení, kdy do výše 20 % částky úvěru (max. 500 000 Kč) lze čerpat bez předchozího předkládání faktur.

---

<sup>45</sup> Oberbank [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z:

[http://www.oberbank.cz/OBK\\_webp/OBK/oberbank\\_cz/index.jsp](http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/index.jsp)

**Další produkty:**

- Investiční Hypotéka – HÚ pro fyzické osoby za účelem pořízení nemovitosti do osobního vlastnictví určené k pronájmu.
- FlexiHypotéka – Neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti.
- Hypotéka bez hranic – HÚ pro fyzické osoby určený k investici do nemovitosti v zahraničí.

**4.2.7 mBank<sup>46</sup>**

Tato banka rozlišuje pro hypoteční úvěry účely refinancování, koupi nemovitosti, konsolidaci, neúčelový hypoteční úvěr, vypořádání a vyrovnání, výstavbu či rekonstrukci.

**mHypotéka**

Za vyřízení, posouzení, poskytnutí a vyhotovení nejsou účtovány žádné poplatky, stejně jako za čerpání, za vedení úvěrového i osobního účtu. Klienti mají možnost mimořádných splátek do výše 20% roční jistiny zdarma (aktuální dlužná jistina k datu výročí vyplacení úvěru), při překročení 20% poplatek 3% z částky převyšující 20%. (automatické přepočtení výše splátek pro další období) Variabilní úroková sazba (dle aktuálního vývoje na trhu, zpravidla nižší než fixní sazby, lze převést na fixní, při sjednaném životním pojištění sleva 0,25% z platné úrokové sazby. Minimální částka je 200 000,- Kč, maximálně 80% hodnoty zastavované nemovitosti (na území ČR), bez dokládání příjmů do 50% hodnoty nemovitosti, max 3,5 mil. Kč, splatnosti od 12 měsíců do 40 let (limitováno věkem 70 let ke dni úplného splacení), fixace úrokové sazby možno provést na 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Banka dále nabízí možnost odkladu splátek za dobu trvání hypotéky až 2x, na období 1 až 9 měsíců (hradí se pouze úrok). Splácení je možno sjednat anuitní či degresivní.

**4.2.8 Equa Bank<sup>47</sup>**

Tato banka opět nabízí možnost refinancování úvěrů a neúčelové hypotéky. Hypotéka účelová je určena pouze pro koupi nemovitosti a existují k ní další dvě mutace – hypotéka BEZ (bez dokládání příjmů) a hypotéka FIT (zohlední úvěrovou historii a méně významné záznamy v registrech). Jelikož tato práce uvažuje o hypotečním úvěru pro účel výstavby, nebudou produkty této banky dále analyzovány.

**4.2.9 GE Money bank<sup>48</sup>**

Banka GE nabízí mimo jiné konsolidace půjček k hypotéce, konsolidaci zajištěnou nemovitostí, refinancování hypoték, americkou hypotéku, doplňkové úvěry. Produkty, které se týkají výstavby nemovitostí, jsou pak:

---

<sup>46</sup> MBank [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/>

<sup>47</sup> Equabank [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/>

<sup>48</sup> GE money [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/lide>

## Úsporná hypotéka

Typ offsetové hypotéky. Úročen pouze rozdíl z dlužné částky a zůstatku na běžném účtu, který se úročí vyšší úrokovou sazbou než je běžná, možné variabilní či fixní úročení, možnost volby zkrácení doby splácení či snížení úroku a tedy výše měsíční splátky (dosáhne se změnou poměru úmor/úrok v anuitě díky vkladu na offsetovém účtu), bez poplatků za odhad nemovitosti, zpracování hypotéky, vyhotovení dokumentů z KN, vedení úvěrového účtu, za dílčí mimořádné splátky do 25% dlužné jistiny. Splatnost tohoto úvěru je maximálně 25 let s variabilní sazbou, 30 let s fixní sazbou, minimální výše úvěru je 1,5 mil. Kč, splácení probíhá přímo z běžného účtu u GE Money Bank.

## Hypotéka

Bez poplatku za zpracování úvěru, vedení úvěrového účtu, odhad nemovitosti, vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí a snímku katastrální mapy, a mimořádné splátky až do výše 25% úvěru (nejdříve po roce splácení, pak každých 6 měsíců)<sup>49</sup>. Úroková sazba od 2,24% (k 27. 12. 2013), proplácení proinvestovaných nákladů až 3 roky zpětně, bez předkládání faktur (platí pro stavbu či rekonstrukci), možnost schválení hypotéky před získáním nemovitosti, schválení výše hypotéky už do 24 hodin, při používání účtů Genius u GE snížení úrokové sazby až o 0,7% p. a.

Minimálně 300 000,- Kč až 80% tržní ceny nemovitosti, čerpání jednorázové i postupné, splácení 5 až 30 let, fixace 1, 3, 5 a 10 let, možná volba variabilní hypotéky – sazba složena z pevné a variabilní části (variabilní se mění jednou měsíčně, pevná zůstává po dobu fixace nebo po dobu trvání úvěru).

### Další produkty:

- Konsolidace půjček zajištěná nemovitostí
- Refinancování hypoték
- Americká hypotéka
- Doplnkový úvěr

#### 4.2.10 Wüstenrot<sup>50</sup>

Tato společnost je další v řadě, která nabízí také stavební spoření. Mimo to nabízí úvěry na pronájem, domácnost a bezúčelové. K hypotečním úvěrům na bydlení patří:

### Hypotéka Wüstenrot

Minimálně 300 000,- Kč, až 90% ceny nemovitosti, garantované sazby pro další období platnosti úrokové sazby, zpětné proplácení uhrazených faktur, bez poplatku za čerpání a rezervaci úvěrových zdrojů, bez faktur při zajištění jinou než financovanou nemovitostí, mimořádné splátky části úvěru nad 70% hodnoty kdykoliv bez sankce, bez nutnosti vedení běžného účtu, splatnost 5 – 30 let, možnost fixace úrokové sazby na 1,2,3,5 nebo 10

<sup>49</sup> Platí pro úvěry účelové, nad 2 mil. Kč a úrokové období 3, 5 nebo 10 let

<sup>50</sup> Wüstenrot [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>

let, garantovaná nejvyšší možná úroková sazba, minimální sazba pro úvěry od 1,3 mil. Kč, Extra úroková sazba pro bonitní klienty, sleva 0,2% při sjednání životního a majetkového pojištění, čerpání nutno zahájit do 9 měsíců, doba čerpání max. 2 roky, splácení úroků pouze z vyčerpané částky, poté splácení pravidelní splátky včetně úmoru.

### **100% hypotéka**

Pokryto 100% nákladů, garantované sazby pro další období platnosti úrokové sazby, zpětné proplácení uhrazených faktur, bez poplatku za čerpání a rezervaci úvěrových zdrojů, bez faktur při zajištění jinou než financovanou nemovitostí, mimořádné splátky části úvěru nad 70% hodnoty kdykoliv bez sankce, bez nutnosti vedení běžného účtu, minimálně 300 000,- Kč, maximálně 100% zástavní hodnoty nemovitosti, splatnost 5 – 30 let, fixace na 1, 2, 3, 5 nebo 10 let, garantovaná úroková sazba, sleva 0,2% při sjednání životního a majetkového pojištění, čerpání nutno zahájit do 9 měsíců, doba čerpání max. 2 roky, splácení úroků pouze z vyčerpané částky, poté splácení pravidelní splátky včetně úmoru.

### **Hypotéka bez příjmů**

Pouze pro bonitní klienty (podnikatele optimalizující daňový základ), možnost snížení úrokové sazby pro další období v případě dobré platební morálky, bez vedení běžného účtu, bez poplatků za čerpání, bez faktur při čerpání na výstavbu a rekonstrukci, dokládání příjmů čestným prohlášením a potvrzením o bezdlužnosti od FÚ a ČSSZ, minimálně 300 000,- Kč, maximálně 3 mil. Kč a zároveň 50% zástavní hodnoty, 5 – 20 let splatnost, fixace 3 nebo 5 let, sleva 0,2% při sjednání životního a majetkového pojištění, čerpání po povolení vkladu zástavního práva do KN, max. 9 měsíců po uzavření smlouvy, ne déle než 2 roky.

### **Další produkty**

- Bydlíme s hypotékou – spojení překlenovacího úvěru stavební spořitelny Wüstenrot a hypotéky umožňující 100% financování bydlení bez jakýchkoliv vlastních prostředků pro koupi či stavbu vlastního bydlení.
- Hypotéka Refin – refinancování stávajícího úvěru na bydlení, rekonstrukci nebo modernizaci.
- Hypotéka na pronájem
- Hypotéka na cokoliv
- Hypotéka na domácnost

#### **4.2.11 LBBW<sup>51</sup>**

Tato banka pro klienty nepodnikatelského charakteru nabízí pro financování rezidenčních projektů jak hypotéky k refinancování, tak hypotéky „nové“.

---

<sup>51</sup> LBBW bank CZ a.s. [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/>

## IQ Hypotéka na bydlení a rekreaci

půjčit lze minimálně 250 000,- Kč, max. 90% hodnoty nemovitosti nebo 12,5 mil. Kč, fixace 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let nebo možno zvolit pohyblivou sazbu. Maximální splatnost 30 let, minimálně 4 roky. Povinné je pojištění zastavené nemovitosti a vedení běžného účtu u LBBW Bank. Úrok je možný od 2,29% p.a. Požadavek je kladen na minimální příjem 10 000,- Kč, pro zaměstnance min. 3 měsíce zaměstnaneckého poměru, pro OSVČ min. 2 roky podnikatelské historie.

### Další produkty:

- IQ Hypotéka na pronájem
- Konsolidace hypoték a úvěrů - IQ Hypotéka MULTI
- IQ plovoucí hypotéka
- Americká hypotéka
- Refinancování hypotéky - Hypotéka hypoték

### 4.2.12 Hypoteční banka<sup>52</sup>

Hypoteční banka je specifická tím, že je na hypoteční úvěry zcela specializovaná. Patří do skupiny ČSOB a v ČR má momentálně nejširší nabídku. Rozlišuje své produkty podle účelu:

- Hypotéka na byt v osobním vlastnictví
- Hypotéka na družstevní byt
- Hypotéka na rodinný dům
- Americká hypotéka
- Hypotéka na koupi pozemku
- Rekreační objekt
- Refinancování hypotéky
- Hypotéka na stavbu, rekonstrukci – minimálně 300 000,- Kč, maximálně 70%, 85% nebo až 100% hodnoty zastavené nemovitosti, splatnost úvěru až 5 - 40 let, 5-30 let pro úvěr do 85% nebo 100% LTV, jednoduché čerpání úvěru i bez faktur, dále je možno volit další parametry:
  - *Bez doložení příjmů* – min. 200 000,- Kč, maximálně 50% LTV a 5 mil. Kč, minimální hodnota zastavené nemovitosti musí být 1 mil. Kč
  - *Doplňková část* – k hypotéce možno požádat o doplňkové finance ve výši až 20 % vyčerpané jistiny, kterou je možno použít na financování neočekávaných výdajů spojených s investičním záměrem nebo na financování účelové investice
  - *Bez poplatků* – bez poplatků za vedení a správu úvěru, sníží se i počáteční náklady, náklady spojené s hypotékou jsou však přeneseny do úrokové sazby, pouze pro úvěry s tříletou a vyšší fixací.

---

<sup>52</sup> Hypoteční banka [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

- *Na nemovitost k pronájmu*
- *Mimořádná splátka* – umožňuje jednou ročně splatit až 10% dlužné částky mimořádnou splátkou mimo období fixace.
- *Pojištění hypotéky* – sleva na úrokové sazbě až 0,2%, jedná se o typ životního pojištění

### **Speciální hypotéky**

- Hypotéka s bonusem – podmínky jako u hypotéky s bonusem od ČSOB a.s.
- Kombinované produkty – kombinace s investováním do cenných papírů (ve splátce pouze úrok, úmor se nesplácí, klient investuje do cenných papírů, které jsou zastaveny ve prospěch banky, na konci splatnosti je splacen dluh z finančního zdroje – prodeje cenných papírů), kombinace s kapitálovým životním pojištěním nebo IŽP (možno uplatnit daňový odpočet až na 12 000,- Kč ročně, splátka je pouze úrok, úmor je nula, smlouvy jsou vázány, na konci splatnosti je ŽP vyplaceno a klient z naspořené částky splatí dlužnou jistinu)
- Pro absolventy – pro osoby do 30 let, menší počáteční splátky, které jsou postupně navyšovány (progresivní splácení).
- Pro manažery – pro klienty s vysokým příjmem, kteří očekávají v budoucnu vyšší výdaje spojené s rodinným životem, počáteční splátky jsou vyšší a postupně se snižují (degresivní splácení).
- Předhypoteční úvěr
- Zelená hypotéka – hypoteční úvěr spojený s dotacemi „Zelená úsporám“, možnost mimořádných splátek až do výše poskytnuté dotace bez sankce.

#### **4.2.13 Fio<sup>53</sup>**

Fio banka je na trhu poměrně krátce (přesto že finanční skupina Fio působí na trhu již přes 20 let) a nabízí svým klientům moderní přístup. Od začátku svého působení bojuje s konkurencí prakticky nulovými poplatky za běžné operace a služby spojené s osobními i podnikatelskými účty. Hypoteční úvěr nabízí banka pouze jeden druh, přičemž jej lze využít jak k refinancování, tak k financování nové nemovitosti.

#### **Fio hypotéka**

Při refinancování navíc nabízí slevu 0,5% na úrokové sazbě (pro klienty s bezproblémovým splácením). Poskytnutí úvěru, vedení běžného i úvěrového účtu, rezervaci prostředků, čerpání úvěru jsou zdarma. Úroková sazba může být pevná nebo variabilní.

Půjčit lze od 300 000,- Kč do 10 mil. Kč, maximálně však 85% hodnoty nemovitosti, splatnost 5 – 30 let, fixace 1, 2, 3, 4 a 5 let, fixovat lze také rizikovou přírážku variabilní sazby na 5 let, až tři možní spoludlužníci.

---

<sup>53</sup> Fio banka [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/>

Čerpat úvěr lze již na základě návrhu na vklad zástavního práva. Standardní doba čerpání je max. 6 měsíců. U hypotečních úvěrů, kde je účelem výstavba, dostavba, stavební úpravy, činí tato doba max. 2 roky. Čerpání probíhá jednorázově nebo postupně. Klient může požádat u hypotečního úvěru na financování stavby o „čerpání bez faktur“ do výše 20 % ze sjednané výše hypotečního úvěru, max. 300.000 Kč.

Hypotéka je splácena měsíčními anuitními splátkami inkasem z běžného účtu vedeného Fio bankou zdarma. Pokud si klient vybere k hypotéce službu Mimořádná splátka, může složit mimořádnou splátku ve výši až 20 % sjednané výše úvěru ročně bez poplatku mimo datum změny pevné úrokové sazby. Tato služba je zcela zdarma. K hypotečnímu úvěru je rovněž možné zřídit službu Hypospořicí konto, která je typem offsetové hypotéky. Pokud zůstatek na tomto kontu bude vyšší než 50.000 Kč, pak na hypotečním úvěru jistina ve výši zůstatku na Hypospořicím kontu nebude úročena. Zřízení služby vstupuje do výpočtu úrokové sazby hypotečního úvěru.

#### 4.2.14 Era (Poštovní spořitelna)<sup>54</sup>

Era banka (též Poštovní spořitelna) nabízí svým klientům kromě úvěrů na bydlení neúčelových jeden typ hypotečního (tedy účelového) úvěru, který je možno použít jak na koupi, stavbu tak rekonstrukci. Poskytovatelem je však Hypoteční banky a.s. (člen skupiny ČSOB).

#### Era Hypotéka

Od 200 000 Kč až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, splátky hypotéky až na dobu 40 let, možno využít tzv. doplňkovou část a navýšit si hypoteční úvěr až o 20 % - lze čerpat neúčelově, např. na vybavení domácnosti nebo na rekonstrukci chalupy, s Hypotékou s bonusem podmínky stejné jako u ČSOB a.s.

- Dálkový přístup do katastru nemovitostí – výpis z katastru nemovitostí zdarma při sjednávání úvěru přímo ve finančních centrech Poštovní spořitelny, expresní ocenění bytu – v případě, že se obec nachází na cenové mapě, odhad ceny bytu se provede při sjednávání úvěru a zdarma, jedinou pojistnou smlouvou lze sjednat pojištění nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti za škodu – přehled pojištění a všechny platby poskytne Komfortní vyúčtování, možno sjednat pojištění schopnosti splácet (pojištění pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání).

### 4.3 Shrnutí

Při ohlédnutí za výše analyzovanými produkty je jasné, že trh, ač je bohatý, nabízí v podstatě stále to samé. Několik typů produktu se opakuje u různých bank. Dokonce výhody, které jednotlivé banky k produktům nabízí, jsou prakticky totožné. V dalších částech tedy bude hodnotová analýza konkrétních smluv uplatněna pouze u dvou vybraných bank s porovnatelnými produkty. Roli bude hrát nabídnutá úroková sazba, doba splatnosti, období fixace, nutné doplňkové služby pro dosažení nabízené sazby úroku, sazebník nákladů

---

<sup>54</sup> Era [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <https://www.erasvet.cz/>

spojených s hypotékou a podmínky poskytnutí úvěru jako minimální požadovaný příjem, věk a podobně. Jelikož je jasné, že pro každého klienta a jeho konkrétní situaci je vhodný jiný produkt, budou definovány tři typy klientů v různých životních situacích, čímž bude nastíněn způsob volby optimálního produktu. Na závěr je nutné dodat, že vždy pomůže také prostudování sazebníku banky v oblasti hypotečních úvěrů. V nich se klient často dozví o platbách za úkony, o kterých dříve ani neuvažoval. Na nejasnosti je vhodné se v bance informovat a případnou pravděpodobnost povinnosti tyto poplatky uhradit zahrnout do výpočtů resp. úvah.

Poslední poznámkou je, že některé banky jsou členy skupin, například skupina ČSOB. Taková skupina pak poskytuje hypotéky Hypoteční banky, tedy ať už bude úvěr sjednán v ČSOB a.s., Era Poštovní spořitelně nebo Hypoteční bance, bude se jednat v podstatě o tutéž hypotéku.

O metodě, kterou lze nabízené produkty hodnotit bude pojednáno v další kapitole.



## 5 HODNOTOVÁ ANALÝZA<sup>55</sup>

Výsledkem této diplomové práce má být rozhodnutí o tom, který poskytovatel, respektive varianta jeho produktu, má být nejvhodnější pro danou situaci a který nabízí nejvyšší hodnotu pro konkrétního klienta. Pro tuto práci byla jako nástroj k tomuto rozhodnutí zvolena hodnotová analýza. Tato metoda uplatňuje funkčně-nákladový přístup a je vícekriteriálním hodnocením. Cílem je zvýšit efektivnost – v tomto případě nalézt nejefektivnější řešení dané situace. V této kapitole budou objasněny základní principy rozhodovacího procesu, základy hodnotového inženýrství, pojetí hodnoty pro zákazníka, hodnotová analýza a její metodika.

### 5.1 Rozhodování

Při technicko-ekonomických procesech nastává mnoho situací, kdy je třeba se rozhodnout a zvolit nějakou variantu řešení. Rozhodnutí je potom výsledkem rozhodovacího procesu. Mohou nastat dva případy rozhodování v závislosti na čase, kdy je o nich rozhodováno. Rozhodovací procesy mohou být **normativní** (ex-ante), tedy takové, které sledují budoucnost, nebo **deskriptivní** (ex-post), které se naopak ohlíží do minulosti a hodnotí to, co již proběhlo. V případě této práce bude rozhodováno o výběru poskytovatele úvěru, tedy bude tento proces normativní. Struktura takového procesu je následující:



Obr. 9 Struktura normalizačního procesu

Rozhodovací procesy je dále možno klasifikovat a to podle různých kritérií. Například dle složitosti problému na **jednoduché a složité**, dle počtu rozhodovatelů na **individuální a skupinové**, dle počtu kritérií na **jednokriteriální a vícekriteriální (programování a hodnocení)**, dle míry formalizace **intuitivní, formalizované, kombinované**, dle průběhu procesu **jednostupňové a vícestupňové**, dle míry jistoty **deterministické (za jistoty) a stochastické (za nejistoty či rizika)** a dle úrovně rozhodovacího procesu **strategické, taktické a operativní**.

*„Rozhodovací proces se snažíme algoritmizovat, což znamená snahu o vytvoření jednoznačného pravidla pro stanovení nejlepší varianty, nebo setřídění výhodnosti variant.“<sup>56</sup>*

Postup rozhodování má většinou čtyři etapy:

<sup>55</sup> Tato kapitola byla zpracována dle Puchýře, 2008.

<sup>56</sup> PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2008. (str. 11)



Obr. 10 Pracovní postup procesu rozhodování

Kvalita rozhodovacího procesu je základní kámen správného rozhodnutí. Na ní závisí, jestli zvolená varianta bude ve skutečnosti ta nejefektivnější. Kvalita procesu je závislá na několika faktorech:

- Kvalitě předmětu rozhodování
- Kvalitě subjektu rozhodování
- Míře uplatnění poznatků
- Kvalitě a kvantitě informací

Pro každé rozhodování je třeba nejprve provést hodnocení jednotlivých variant, tedy stanovení pořadí jejich výhodnosti (vhodnosti). Pro toto hodnocení je možno užít jednoduchých intuitivních procedur stejně jako složitějších postupů, které nabízí objektivnější výsledky. Jednou z možností, jak tohoto výsledku dosáhnout, je užití metodiky **hodnotové analýzy** (HA – speciální metodika vícekritériálního rozhodování). Obor, který se z HA vyvinul je nazván **hodnotové inženýrství** a systém řízení podle hodnot – **hodnotový management**.

## 5.2 Základní principy hodnotové analýzy

Doc. Puchýř definuje hodnotou analýzu takto: „*Hodnotová analýza je účelně sestavený soubor metod, jehož smyslem je hledání a navrhování zlepšeného nebo zásadně nového řešení funkcí analyzovaného objektu s cílem zvýšit efektivnost.*“<sup>57</sup>

Hodnotovou analýzu charakterizuje **objekt, funkce, kritérium efektivnosti, komplexnost řešení**. Objekt chápeme jako soubor funkcí, které stručně vyjadřují chování objektu. V hodnotové analýze je funkce objektu definována jako vztah mezi určitou nebo očekávanou potřebou a vlastnostmi tohoto objektu. Tento objekt musí splňovat podmínku, že může být realizován alespoň dvěma způsoby. Objekt HA může mít podobu technického systému (výrobky, sestavy, reálné objekty...), procesního systému (reálné procesy, technologie, výrobní fáze...) nebo může být kombinací obou (organizační struktury a procesy v nich probíhající).

Kritérium efektivnosti je poměr mezi mírou uspokojení potřeb a náklady vynaloženými na dané řešení. Komplexnost řešení je zajištěna interdisciplinárním přístupem, který lze zajistit týmovou spoluprací odborníků z různých oborů.

Existuje také pojem inverzní hodnotová analýza a hodnotové inženýrství. **Inverzní analýza** je metoda, která hledá efektivnější způsob využití analyzovaného předmětu, tedy

<sup>57</sup> PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2008. (str. 15)

jak efektivněji využít soubor daných funkcí (HA naopak efektivně zajišťuje soubor potřebných funkcí). **Hodnotové inženýrství** je uplatněním HA v procesu přípravy a projektování nového objektu. Cílem je tedy nový objekt, který má řešit novou potřebu.

### 5.2.1 Historický vývoj

Hodnotovou analýzou se zabývalo mnoho vědců, jmenovitě **L. D. Milese**, který položil základ hodnotové analýzy, **H. L. C. Leslie** či celá **Společnost amerických hodnotových inženýrů**. V českých podmínkách se zabývala touto problematikou především Vysoká škola ekonomická v Praze, která navázala na poznatky L. D. Milese. Konkrétně se o další poznatky zasloužil **Prof. Ing. Radim Vlček, CSc., dr. h. c.** Ten upozornil na důležitost klíče, který vede k odstraňování neúčinných nákladů a hledal nejlevnější řešení zákazníkem požadovaných funkcí inovovaného objektu. Definoval HA jako napravení ne hospodárnosti a hledání nových způsobů zajištění funkcí, které odstraňují zbytečné náklady. Pro vyjádření použil ukazatel **poměrné efektivní hodnoty**:

$$PEH_j = \frac{^{\circ}F_j}{N_j} \quad (1)$$

Kde:  $^{\circ}F_j$  stupeň splnění požadovaných funkcí  
 $N_j$  náklady na jejich zajištění  
 $j$  1, 2, 3... j-tý objekt

Poznatky L. D. Milese a R. Vlčka implementovali do praxe strojírenských podniků inženýři **Dostál, Loubal a Bartes** z kolektivu pracovníků VÚSTE Praha. Dle nich se zlepšení technických parametrů výrobku projeví na zvýšení stupně plnění požadovaných funkcí. Zavedli pro to ukazatel **společenské efektivní hodnoty**. Tohoto ukazatele lze v mnoha modifikacích použít pro hodnocení výrobních prostředků či spotřebních předmětů. **Výzkumný ústav zemědělských strojů v Praze-Chodově** zavedl ucelený systém řízení klíčových kritérií a hodnot tržní ekonomiky – nová ekonomická kategorie nazvaná **užitnost**, což je součet prodejní ceny a finančně vyjádřeného efektu nového produktu na zákazníka.

Na Fakultě stavební ČVUT připravili profesor **Volf** a docentka **Kadlčáková** aplikaci HA a HI pro stavebnictví. Kritérium efektivnosti formulovali jako **míru společenského užitku** (stupeň splnění souhrnné funkce vůči nákladům na zajištění této souhrnné funkce případně vůči ceně dané varianty). Tato kritéria spočtena pro jednotlivé varianty určují jejich výsledné pořadí.

### 5.2.2 Hodnotová analýza pro zákazníka

V tržení ekonomice je velmi důležitý pohled na pojem hodnoty také ze strany zákazníka (investora, objednatel). Obecně lze vyjádřit níže uvedeným vztahem:

$$\text{Hodnota pro zákazníka} = \frac{\text{uspokojení potřeby}}{\text{použité zdroje}} \quad (2)$$

Pro hodnotu pro zákazníka bylo postupně definováno několik typů pojetí. Každé pojetí má své specifikum, ale všechny ve své podstatě vyjadřují jistý užitek ze zboží (služby) s ohledem na jeho cenu.

### Marketingové pojetí

Toto pojetí se zaměřuje na kvantifikovanou hodnotu, která se zákazníkovi v okamžiku směny dostává. Zjišťuje a měří zákaznickovy profity, které nákupem výrobku získává. Procesy vedoucí k tomuto zjištění jsou 2.

#### 1. Sčítací metoda (též aditivní)

Tato metoda srovnává kvalitu a cenu konkrétního produktu (zboží, služby...) s kvalitou a cenou srovnatelného konkurenčního produktu nebo průměrnou na trhu. Pro toto srovnání byl vyvinut ukazatel Míra hodnoty ro zákazníka (MHPZ), který je vyjádřen následujícím vztahem:

$$MHPZ = U_q \cdot w_q + U_c \cdot w_c \quad (3)$$

kde:

$U_q$	ukazatel jakosti vnímané trhem
$w_q$	váha prvku jakosti
$U_c$	ukazatel míry cenové konkurenční schopnosti ( $U_{c1}$ ) ukazatel relativní úrovně ceny ( $U_{c2}$ )
$w_c$	váha prvku ceny

Rostoucí *MHPZ* znamená vyšší hodnotu pro zákazníka z pohledu marketingového pojetí. Znamená to tedy preference produktu s maximální *MHPZ*.

#### 2. Odčítací metoda (též substrakční)

Tato metoda využívá jisté mutace čisté současné hodnoty jako ukazatele ekonomické efektivity. Zavádí pojem **čistá hodnota pro zákazníka**. Tento ukazatel je získán sumou všech kvantifikovaných užitků, které objekt svému uživateli přinese a odečtením ceny, kterou za objekt zaplatil. Jedná se tedy o peněžní vyjádření užitku, prospěchu či ztráty, kterou objekt zákazníkovi přináší.

$$\check{C}HPZ = U_p - C \quad (4)$$

kde:

$U_p$	peněžní ocenění (cena) užitku z nabízeného produktu,
$C$	reálná tržní cena nabízeného produktu

### Inovační pojetí hodnoty pro zákazníka

Tato metoda se zabývá zjištěním a eliminováním nepotřebných nákladů. Jinými slovy, snaží se zajistit stejné optimální funkce výrobku s nižšími náklady. Hodnota je v tomto

případě tedy poměr funkce a nákladů na tuto funkci vynaložených. Nejvyšší hodnota je určena dvěma faktory: funkcí, kterou zákazník požaduje, a co nejnižšími náklady na zajištění této požadované funkce.

### Univerzální pojetí hodnoty pro zákazníka

Univerzální pojetí hodnoty pro zákazníka je poměr míry saturace zákaznických potřeb k celkovým nákladům vynaloženým na dosažení uspokojení za celou dobu existence produktu.

$$\text{Hodnota pro zákazníka} = \frac{\text{míra saturace potřeb}}{\text{celkové náklady}}$$

(5)

### 5.2.3 Metodika hodnotové analýzy

Pro aplikaci HA existuje metodika, která má napomáhat užití tohoto nástroje rozhodování. Tato metodika obsahuje:

#### 1. Systém hodnotové analýzy

Jedná se o komplex čtyř vzájemně propojených prvků: *potřeb* společnosti nebo jednotlivce, *předmětu HA*, *nástrojů* (metodologie) a *subjektů* (odborníci, specialisté, respondenti...)

#### 2. Soubor zásad

- používání pracovního postup
- zjišťování příčin snižujících užitečnost
- využívání informací z nejlepších zdrojů
- využívání odborníků a specialistů
- využívání dobrých lidských vztahů
- podrobné zjišťování všech nákladů
- používání kritéria: vydal bych své peníze tímto způsobem?
- včasnost hodnocení

#### 3. Odbornou terminologii (viz další kapitoly)

#### 4. Pracovní postup HA (viz další kapitoly)

### 5.2.4 Terminologie

HA je oblastí rozpracovanou mnoha autory v jejich vlastních jazycích a jejich metody často navíc používají i zastupitelné výrazy v rámci jednoho jazyka. Terminologie tedy není zcela jednotná. V této podkapitole budou definovány alespoň některé pojmy tak, jak jich definoval docent Puchýř (2008).

**Objekt řešení** je totéž jako předmět řešení nebo hodnocený předmět, někdy i systém. Může jím být například výrobek, jeho součást, materiál, polotovár, technologie, stavba, stavební objekt, stavební díl nebo informační systém, systém řízení.

**Užitnost**, užitek nebo utilita, ale též funkčnost, protože hodnocený předmět má podle daných požadavků fungovat, plnit svou hlavní funkci prostřednictvím svých dílčích funkcí. Obecně můžeme dílčí užitečnost nazvat také vlastností předmětu.

**Kritérium**, rozhodovací kritérium je hledisko, podle kterého se varianty objektu hodnotí, ale také vzájemně odlišují. Může to být pojmenovaná užitná vlastnost nebo charakteristika hodnoceného předmětu. V matematicko-statistických metodách najdeme označení faktor, ve shlukové analýze znak.

**Parametr** je číslo, kterým u jednotlivých kritérií a variant budeme kvantifikovat jejich hodnotu, případně stupeň plnění požadované vlastnosti nebo funkce. Jsou to ve zvolených měrných jednotkách nebo na základě zvolených škál kvantifikovaná množství. Parametr je tedy kvantifikovaná charakteristika určité vlastnosti hodnoceného předmětu vyjádřená v jednotkách technických, časových, peněžních, ale i kvantifikované množství nebo kvalita vyjádřená pomocí bodových stupnic.

**Funkční přístup** chápeme jako proces hledání souhrnné funkce hodnoceného předmětu prostřednictvím souboru jednotlivých dílčích funkcí.

**Funkční analýza** je proces generování, definování, kategorizace, eliminace, stanovení důležitosti a kvantifikace dílčích funkcí hodnoceného předmětu, stanovení jeho úhrnné funkčnosti. Technologická analýza představuje rozbor technologií, pracovních a výrobních postupů z hlediska možnosti zajištění dílčích funkcí i souhrnné funkčnosti, případně odstranění nebo zmírnění nepotřebných nebo neužitečných funkcí, charakterizujících technologický proces.

**Nákladová analýza** je procesem předvídání, zjišťování, odhadování, verifikace, kalkulace, rozboru, přiřazení, eliminace a kontroly nákladů předmětu řešení.

**Přiřazení nákladů variantám** znamená určení výše nákladů nebo ceny variantám hodnoceného předmětu. Může se jednat o vlastní náklady, ceny, rozpočtové náklady, odhady nákladů nebo cen, náklady životního cyklu.

**Sběr informací** je shromažďování dat, údajů a informací o hodnoceném předmětu nebo řešeném problému.

**Souhrnná funkčnost**, (utilita, užitnost, užitek), stupeň splnění souhrnné funkce kvantifikovaná hodnota celkové užitosti předmětu.

**Míra efektivnosti**, poměrná efektivní hodnota, míra společenského užitého efektu – podíl souhrnné užitosti a zdrojů, zpravidla nákladů.

**Pracovní postup hodnotové analýzy** je univerzální nástroj rozhodování a ukazuje na nejefektivnější řešení z mnoha možných, vybírá a oceňuje variantní řešení (např. výstavby navržená dodavatelem), a taktéž po dokončení díla zajišťují míru splnění záměru a skutečnou efektivnost díla.

### 5.2.5 Pracovní postup HA

Pracovní postup hodnotové analýzy je vypracován pro zhodnocení efektivnosti jednotlivých variant, mezi kterými je vybíráno, ale také pro kvalifikované rozhodování. Je použitelný v mnoha stádiích volby, ať už se jedná o koncipování záměru, výběru předmětu investování, při výběru zhotovitelů (dodavatelů), technologií, výrobků. Vychází z obecně logického sledu rozhodovacích procesů. Je dělen do čtyř fází, které se dále rozkládají na etapy a ty dále na jednotlivé kroky. Výběrem jednotlivých kroků se postup dá modifikovat pro různé úlohy rozhodování. Všechny fáze, etapy i kroky pracovního postupu jsou jmenovány na obr. 9.

<b>Fáze přípravná</b>	Diagnostika problému	formulace problému, určení předmětu prognóza žádoucího stavu předmětu stanovení cílů odhad úspěšnosti řešení
	Sběr informací	volba zdrojů informací hodnocení kvality informací
	Příprava hodnotové analýzy	organizační zabezpečení výběr metodických nástrojů výběr variant předmětu
<b>Fáze analytická</b>	Funkční analýza	stanovení dílčích funkcí určení důležitosti dílčích funkcí kvantifikace dílčích funkcí stanovení úhrnné funkčnosti
	Technologická analýza	volba technologií, návrhy na zlepšení
	Nákladová analýza	analýza nákladů stavebních děl pracovní postup nákladové analýzy obsah kroků postupu nákladové analýzy
<b>Fáze syntetická, tvůrčí</b>	Syntéza výsledků	stanovení míry efektivity určení pořadí variant
	Tvorba vlastních variant	tvorba nových variant stanovení optimální varianty
<b>Realizační fáze</b>	Prověřování návrhů	obhájení řešení schválení realizace optimální varianty
	Ověření skutečné efektivity	kontrola dosažených parametrů zjištění skutečných nákladů ověření efektivity

Obr. 11 Fáze, etapy a kroky pracovního postupu hodnotové analýzy

### 5.2.6 Metody užívané při zpracování HA

Při zpracování HA jsou užívány mnohé metody napomáhající nalezení správného řešení. Některé jsou užity opakovaně i ve více krocích. Stručný přehled těchto metod je jme-

nován v této podkapitole. Tato práce využije také některé z těchto metod, které budou dále podrobněji popsány.

### **Metody pro formulaci problému**

- Altschullerova otázková metoda
- Metoda reformulace problému
- Změna přístupu
- Diagnostické metody
- Metoda řetězového dotazování
- Metoda vytváření pracovních hypotéz
- Metoda korelací
- Metoda hraničních přechodů
- Metoda porovnání

### **Prognostické metody**

- Explorativní (průzkumné)
- Normativní (cílové)
- Objektivní (extrapolace, analogie, patentová analýza, analýza objevů)
- Subjektivní (brainstorming, delfská metoda, simulace, metoda morfologické analýzy, psaní scénářů, metoda simulace formou otevřené diskuze)

### **Metody stanovení cílů**

- Strom cílů

### **Metody sběru informací**

- Excerpce údajů
- Metoda výběrového souboru

### **Metody pro výběr variant**

- Morfologické analýzy
- Shluková analýza (metoda nejbližšího/nejvzdálenějšího souseda, metoda středů skupin, Wardova metoda)

### **Metody stanovení rozhodovacích kritérií**

- Strom kritérií
- Brainstorming
- Metoda 635
- Delfská metoda
- Banky dat



### Metody stanovení důležitosti kritérií

Metoda zařazení do pořadí  
 Přiřazení bodů ze zvolené stupnice  
 Stanovení důležitosti delfskou metodou  
 Matfesselova lokace  
 Metoda klasifikace kritérií do tříd  
 Párové porovnání  
 Postupný rozbor váhy  
 Strom významnosti  
 Poměrná čísla  
 Saatyho metoda

### Metody pro stanovení úhrnné užítosti

Bodovací metoda  
 Metoda větveného grafu  
 Párové porovnání  
 Metoda indexových koeficientů  
 Metoda nejlepších hodnot

### Diskriminační analýza s Ivanovičovou odchylkou

Tato metoda je vícerozměrnou statistickou analýzou. Funguje na základě stanovení odchylky dané varianty od druhé varianty – fiktivní, která bývá vytvořena z nejhorších parametrů, které obsahují srovnávané varianty. Je vhodná především pro srovnávání většího počtu variant, což bude případ praktické části této práce. Každá varianta je popsána několika kritérii, jejichž hodnoty se liší. Množina rozdílů, mezi každými dvěma variantami představuje pak celkový diskriminační efekt. Jeho přesnost se zvyšuje s podrobností popisu variant a počtem kritérií. Tato metoda oproti jiným uvažuje také o statistické závislosti jednotlivých kritérií, která se mohou svým obsahem překrývat. Tato závislost je vyjádřena korelačním koeficientem  $r$ .

Důležitost jednotlivých kritérií je do výpočtu zanesena v podobě pořadí jejich důležitosti. Souhrnnou funkčnost je pak možno vyjádřit jako Ivanovičovu odchylku  $D_j$ ,

$$D_j = \frac{|x_{1f} - x_{1j}|}{s_1} + \sum_{j=2}^n \frac{|x_{ij} - x_{if}|}{s_j} \prod_{k=1}^{i=1} (1 - |r_{ik}|)$$

(6)

kde:

$x_{if}$	hodnota fiktivní varianty $i$ -tého kritéria
$x_{ij}$	hodnota $j$ -tého kritéria u $j$ -té varianty
$x_{ij} - x_{if} = d_i$	rozdíl hodnot dané fiktivní varianty
$s_i$	směrodatná odchylka
$r_{ki}$	korelační koeficient dvou porovnávaných kritérií
$n$	počet kritérií

U případu s velkým počtem kritérií, kdy se snižuje význam funkcí s jejich pořadím a ty s vyšším pořadovým číslem už nemají větší vliv na celkový výsledek, je možno užít modifikovanou odchylku, kde je místo korelačního koeficientu dosazen koeficient determinace  $i_{ik}=r_{ik}^2$ . Tato varianta zavádí do výsledku vliv daleko většího počtu dílčích kritérií. To je důležité především u těch případů, kdy větší množství kritérií ovlivňuje kvalitu hodnoceného předmětu. V takové situaci se užije tento vztah:

$$D_j^M = \frac{|x_{1f} - x_{1j}|}{s_1} + \sum_{j=2}^n \frac{|x_{ij} - x_{if}|}{s_j} \prod_{k=1}^{i=1} (1 - r_{ik}^2) \quad (7)$$

### Metody tvůrčí práce

*Kultivační metody* (kreativní programy, heuristické programy, metoda propírání problémů, baterie inspiračních otázek, metoda podnětových otázek, seznamy podnětových otázek, Japonská metoda „K-J“, metoda vynalézání)

*Facilizační metody* (brainstorming, diskuze 66, metoda alternativních dotazů, tvůrčí semináře a oponentury, metoda 635, delfská metoda, metoda společného fondu, metoda kolekcí, Molierova metoda, metody analogií, metoda synektická...)

### Metody obhájení řešení

- Přehledy nejčastějších námitek
- Antibrainstorming
- Metoda vyměněných rolí
- Metoda advokáta
- Advokát d'ábla

## 5.3 Shrnutí

V této kapitole byly objasněny základní principy rozhodovacích procesů, jejich klasifikace a terminologie, dále specifika hodnotové analýzy, jakožto jedné z metod vícekritériálního rozhodování. Byla popsána hodnota pro zákazníka a možné přístupy k této ekonomické veličině, dále metodika HA jakožto nástroje k zjištění užitečnosti předmětu rozhodování a okomentovány metody užívané v samotném praktickém užití HA. Na základě těchto informací bude v praktické části této práce postupováno při její aplikaci na problém výběru poskytovatele hypotečního úvěru jakožto zvolené formy financování vlastního bydlení. Bude tedy navržen způsob, jak dosáhnout maximální ekonomické efektivity při řešení otázky této formy občanské „investice“.

## 6 APLIKACE HODNOTOVÉ ANALÝZY PŘI VÝBĚRU NEJEFETIVNĚJŠÍ NABÍDKY HŮ

V této kapitole budou představeni jednotliví modelovaní žadatelé o hypoteční úvěr. Tito žadatelé jsou zcela smyšleni. Skutečné jsou však jednotlivé údaje o stavebních pozemcích stejně jako údaje o nemovitostech, které mají být předmětem výstavby. Dále cena bytu, jehož vlastníkem je jeden ze žadatelů, je vybrána z aktuální nabídky realitních kanceláří ke dni 22. 10. 2013 stejně jako cena pozemku vybraného ke koupi. U všech níže popsaných osob se při žádosti bude uvažovat, že nemají (až na jednu výjimku) finanční produkty spojené s pravidelnými výdaji, které by byly později předmětem zvýšení měsíčních výdajů klienta při dalších výpočtech bankovních institucí spojených s úvěrem. Všichni klienti budou v situaci, kdy vyčerpali své rezervy a budou tedy nuceni akceptovat zajištění rizik pojištěním.<sup>58</sup> U všech klientů bude také předpokládáno, že budou stavět rodinný dům na klíč, pro zjednodušení vždy od firmy Euroline Bohemia spol. s r.o. Cena nemovitosti tedy bude cenou převzatou z jejich webových stránek vždy pod označením „Rozpočtové náklady u výstavby na klíč“ (bude vzata cena bez DPH). Dále budou zpracovány nabídky hypotečních úvěrů od dvou vybraných bank. U nich bude uvažováno více variant. Ty budou následně srovnávány a hodnoceny v dalších podkapitolách. Ve všech případech bude počítáno pouze s hodnocením prvního fixačního období. Po skončení fixace mohou nastat změny, které budou závislé na aktuální situaci na trhu, a není je tedy možno simulovat nyní, odvíjely by se od ekonomických prognóz a pravděpodobnostních scénářů, což není podstatou této práce (s tím souvisí také výše celkových nákladů za dobu trvání úvěru – je pošetilé toto uvažovat ve věci, která je v čase velmi proměnná a ovlivnitelná, především je vysoká pravděpodobnost, že klient bude s úvěrem pracovat a nenechá jej bez zásahů). Podstatné je navrhnout systém výběru efektivní varianty a získat tak největší hodnotu za peníze pro zákazníka.

### 6.1 Údaje společné všem klientům

V této kapitole budou zahrnuta všechna data, která budou potřebná pro další výpočty v následujících kapitolách pro jednotlivé klienty. Tyto data budou společná všem klientům.

#### 6.1.1 Nabídky úvěrů – forma z bankovních domů

Na obrázcích 12 a 13 jsou k nahlédnutí nabídky, jaké klient obdrží, sjedná-li si schůzku v bance a požádá o předběžný výpočet. Tato nabídka je za předpokladu platnosti uvedených údajů a neměnnosti parametrů úvěru garantována po dobu zpravidla 30 dnů od vystavení. V nabídce jsou zadány veškeré parametry buď tak, jak je požaduje klient nebo jak je doporučil bankéř. V tabulkách jsou pak uvedeny případně další možnosti – varianty úvěru. Týká se to především změny fixačního období nebo délky splácení. Bankéř je scho-

<sup>58</sup> Měla by být zpracována také varianta, kdy si část svých zdrojů klient ponechá například pro vložení na offse-  
tový účet nebo se jej pokusí jinak zhodnotit a vyhne se tak poplatkům za pojištění úvěru. Pro zachování rozsahu této práce však tyto možnosti nebudou zpracovány.

pen takovou nabídku vystavit během několika minut. Důležité je, aby ji klientovi dostatečně vysvětlil a okomentoval. V nabídce nejsou dostatečně zdůrazněny některé podstatné podmínky například obdržení nabízené úrokové sazby. Je tedy třeba číst i komentáře psané menším písmem a na nesrovnalosti okamžitě požadovat vysvětlení po bankéři.

## ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

[REDAKCE]

Poradce:

Palackého 821  
769 01 HolešovE-mail: [REDAKCE]  
Telefon: 573 509 414  
FAX: 573 509 425  
WWW: www.csob.cz

Poskytovatelem hypotečního úvěru je Hypoteční banka, a.s.,  
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5,  
zastoupená Československou obchodní bankou, a.s.,  
Radlická 333/150, 150 57, Praha 5.

18.10.2013 08:59:25

ver. 5.2.18 build 9

### HUF - Hypotéka s bonusem, HÚ bez příjmu

verze sazeb: 8/2013 - 30.8.2013

Výše hypotéky	1 500 000 Kč
<b>Výše bonusu</b>	<b>75 000 Kč</b>
Maximální výše hypotéky	-
Minimální hodnota zajištění	3 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění	50 %
Délka hypotéky / Počet splátek	30 let / 360
Typ fixace úroku	5 let
Úrok	5,13 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva	výsledná sleva	<i>Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!</i>
Pojištění ČSOB 2 ze 3	0,10 % p.a. ano	0,10 % p.a.	
Plat do ČSOB	0,15 % p.a. ano	0,15 % p.a.	
<b>Sleva celkem</b>		<b>0,25 % p.a.</b>	

**Výsledný úrok 4,88 % p.a.**  
**Měsíční splátka 7 851 Kč**

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 18.10.2013 po dobu 30 dnů do 17.11.2013 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok
<b>Celkem po slevě</b>	<b>0 Kč/rok</b>
Pojištění úvěru (1.žad. 100 % V1 = 388 Kč)	388 Kč/měs.
(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100 % V2 = 520 V3 = 732)	
Varianata 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianata 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianata 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání	
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč
Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
<b>Orientační finanční zatížení</b>	<b>8 389 Kč/měs.</b>
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	<b>17 514 Kč/měs.</b>

Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky

Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
3 roky	4,78 % p.a.	-	-	-	9 531 Kč	7 758 Kč
5 let	4,88 % p.a.	-	-	-	9 615 Kč	7 851 Kč

K vybraným hypotékám nabízíme bonus v podobě revolvingového úvěru. Budete tak mít k dispozici finanční rezervu.

**Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne .....**

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s.; Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57  
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Obr. 12 Autentická ukázka - orientační nabídka ČSOB a.s.

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

Typ hypotečního úvěru

**HŮ KLASIK**

Varianta zvoleného typu

---

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	<b>2 600 000,00 Kč</b>
Požadovaný hypoteční úvěr	<b>2 600 000,00 Kč</b>
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	100,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech)	<b>30</b>
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5
Kalkulováno pro počet žadatelů	<b>2</b>
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	<b>45 000,00</b>
Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)	

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	Hlavní žadatel - doplňující informace	Zajištění
Jméno a příjmení: ██████████	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon: <b>776481306</b>	Pracovní pozice	Střední/vyšší manažer(ka)
E-mail: <b>gg@...cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	60
Město/Obec: <b>Město</b>		
		Region zástavy Liberecký kraj
		Typ nemovitosti budova
		<b>Financovaná nemovitost</b>
		Využití nemovitosti Bydlení

<b>Další varianty délky splácení (v letech):</b>						
	30	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	<b>45 000,-</b>	159 571,-	87 705,-	64 063,-	52 473,-	45 000,-
Měsíční anuitní splátka:	<b>12 398,-</b>	47 871,-	26 311,-	19 219,-	15 742,-	12 398,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	<b>ANO</b>	NE	NE	NE	NE	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>3,99%</b>	Úroková sazba garantována zdarma do				<b>22.11.2013</b>

*Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.*

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

<b>Doplňující informace:</b>							
Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč	2 831 100,-	733 200,-	1 334 000,-	1 826 300,-	2 229 700,-	2 831 100,-	
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	<b>0,-</b>					Klient RB	ANO, sleva 1%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	<b>0,-</b>					Služba TURBO mimořádné splátky?	NE, sleva 0,1%
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 863 213,-					Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	8 645,-					Má žadatel Rádce nebo aktivní stavební spoření RSTS?	ANO, sleva 0,1%
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)						---	---
RPSN	<b>4,2%</b>					---	---

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení: _____	Příjmení a jméno pracovníka RB: _____
Společnost: _____	HC/pobočka: _____
Provizní číslo: _____	Kontakt: _____
Kontakt: _____	
Podpis	Podpis, datum


Zpracováno dne: 23.10.2013 verze 2013.10.21/1 /-0,2

Obr. 13 Autentická ukázka – orientační propočet hypotečního úvěru Raiffeisenbank a.s.

## 6.1.2 Výpočty nákladů na běžný účet u vybraných bank



Při výpočtu nákladů na účty byly použity sazebníky bank. Byly navrženy průměrné počty jednotlivých účtovaných položek a ty byly poté násobeny pravděpodobností vzniku nákladu za položku. U každé z bank byly porovnány různé typy účtů a vybrán ten, který je pro klienta na základě jeho potřeb nejvýhodnější (nejlevnější).

Tab. 14 Náklady na účet ČSOB

Produkt			Prům. počet v měsíci (roce)	Pravděpod. potřeby	počet x pravděpod.
	Aktivní konto	Exkluzivní konto			
Založení účtu	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Správa a vedení účtu (paušální poplatek)	95 Kč	400 Kč	1	1,00	1,00
Elektronický měsíční výpis	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Tuzemské příchozí platby	0 Kč	0 Kč	20	1,00	20,00
Výběry debetní kartou z bankomatů ČSOB v ČR	5 zdarma, další 6 Kč	neomezeně	8	1,00	8,00
Výběry debetní kartou z bankomatů v ČR	35 Kč	35 Kč	1	0,20	0,20
Výběr z bankomatu v zahraničí	80 Kč +0,5%	80 Kč +0,5%	1	0,17	0,17
Tuzemské odchozí platby zadané elektronicky	10 zdarma, další 3 Kč	neomezeně	20	1,00	20,00
Inkaso, SIPO	5 zdarma, další 6 Kč	6 zdarma, další 6 Kč	3	1,00	3,00
Mezinárodní embosovaná debetní karta	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Pojištění ztráty, krádeže platební karty	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Povolené přečerpání účtu	0 Kč	0 Kč	1	0,05	0,05
Poskytování služeb elektronického bankovníctví, autorizace prostřednictvím SMS klíče	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Informační e-mailové zprávy	0 Kč	0 Kč	20	1,00	20,00
Vklad prostřednictvím bankomatu	0 Kč	0 Kč	2	0,50	1,00
Platba kartou	0 Kč	0 Kč	30	1,00	30,00
Platba kartou na české poště	0 Kč	0 Kč	5	0,50	2,50
Cash Back	0 Kč	0 Kč	1	0,30	0,30
Blokace karty	0 Kč	0 Kč	1	0,01	0,01
Změna limitu platební karty	20 Kč	20 Kč	1	0,08	0,08
<b>Celkem měsíční náklady</b>	<b>165 Kč</b>	<b>422 Kč</b>			

Zdroj: Sazebník ČSOB a.s.

Tab. 15 Náklady na účet RB - eKonto

	 		Prům. počet v měsíci (roce)	Praviděpod. potřeby	počet xpraviděpod.
Produkt	Komplet	Mini			
Založení účtu	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Správa a vedení účtu (paušální poplatek za balíček služeb)	129 Kč*	0 Kč*	1	1,00	1,00
Elektronický měsíční výpis			1	1,00	1,00
Tuzemské příchozí platby	0 Kč	4 Kč	20	1,00	20,00
Výběry debetní kartou z bankomatů RB v ČR	neomezeně	20 Kč	8	1,00	8,00
Výběry debetní kartou z bankomatů v ČR	0 Kč	30 Kč	1	0,20	0,20
Výběr z bankomatu v zahraničí	0 Kč	100 Kč +0,5%	1	0,17	0,17
Tuzemské odchozí platby zadané elektronicky	0 Kč	10 Kč	20	1,00	20,00
Inkaso, SIPO	0 Kč	6 Kč	3	1,00	3,00
Mezinárodní embosovaná debetní karta	0 Kč	65 Kč	1	1,00	1,00
Pojištění ztráty, krádeže platební karty	180 Kč	180 Kč	1	1,00	1,00
Povolené přečerpání účtu	0 Kč	200 Kč zřízení + 90 Kč využití v daném měsíci	1	0,05	0,05
Poskytování služeb elektronického bankovníctví, autorizace prostřednictvím SMS klíče	0 Kč	0 Kč	1	1,00	1,00
Informační e-mailové zprávy	-	-	20	1,00	20,00
Vklad prostřednictvím bankomatu	-	-	2	0,50	1,00
Platba kartou	0 Kč	0 Kč	30	1,00	30,00
Platba kartou na české poště	-	-	5	0,50	2,50
Cash Back	-	-	1	0,30	0,30
Blokace karty	0 Kč	0 Kč	1	0,01	0,01
Změna limitu platební karty	50 Kč	50 Kč	1	0,08	0,08
<b>Celkem měsíční náklady</b>	<b>148 Kč</b>	<b>569 Kč</b>			

Zdroj: Sazebník Raiffeisenbank a.s.

### 6.1.3 Náklady na stavební spoření RB

Toto spoření je podmínkou pro získání slevy z úrokové sazby u RB. Banka podmiňuje minimální cílovou částku 50 000,- Kč. Poplatek za sjednání je v takovém případě 500,- Kč a měsíční splátka je poté 190,- Kč měsíčně. U spoření je však zpoplatněno vedení spořicího účtu částkou 80,- Kč/čtvrtletí. Klient by se tak dostával pomalu, ale jistě do ztráty.

V případě této práce je propočteno na minimalistickou variantu, kdy poplatky za smlouvu jsou pokryty výší státní podpory a na spořicímu účtu zůstává tedy vždy nejméně vklad klienta úročený garantovaným úrokem. Přehled plateb je uveden v tabulce č. 16.

Tab. 16 Náklady na Stavební spoření od Reiffeisen stavební spořitelny a.s.

Cílová částka (CČ)	90 000 Kč						
Roky	sazba	1	2	3	4	5	6
Úrok z vkladů	2%	35 Kč	100 Kč	165 Kč	230 Kč	294 Kč	359 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy o StSp	1% z CČ	900 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Úhrada za vedení účtu	80 Kč čtvrtletně	320 Kč	320 Kč	320 Kč	320 Kč	320 Kč	320 Kč
Za výpis z účtu - elektronicky		zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Úhrada za ukončení smlouvy po uplynutí vázací doby (72 měsíců)		zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Minimální měsíční vklad	0,3% z CČ	270 Kč	270 Kč	270 Kč	270 Kč	270 Kč	270 Kč
Státní podpora	10% naspořené částky	324 Kč	324 Kč	324 Kč	324 Kč	324 Kč	324 Kč
Poplatek		900 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem roční výdaj		3 240 Kč	3 240 Kč	3 240 Kč	3 240 Kč	3 240 Kč	3 240 Kč
Z toho náklad		320 Kč	320 Kč	320 Kč	320 Kč	320 Kč	320 Kč
Naspořeno		3 279 Kč	3 344 Kč	3 409 Kč	3 474 Kč	3 538 Kč	3 603 Kč
Z toho výnos		359 Kč	424 Kč	489 Kč	554 Kč	618 Kč	683 Kč
Kumulované spoření		3 279 Kč	6 623 Kč	10 032 Kč	13 506 Kč	17 044 Kč	20 647 Kč

Zdroj: Sazebník Reiffeisen Stavební spořitelny a.s.

#### 6.1.4 Pojištění nemovitosti

Pro další slevu na výši úrokové sazby je nutné přistoupit na uzavření pojištění nemovitosti u zvolené banky.<sup>59</sup> V tabulce č. 17 je odhadnuto orientační roční pojistné u pojišťovny UNIQUA a ČSOB pojišťovny. Skutečná výše pojistného se může mírně lišit, avšak tato odlišnost je považována za zanedbatelnou v řádu maximálně několika set korun ročně.

<sup>59</sup> Pojištění je tradičně vyžadováno ke všem úvěrovým smlouvám včetně vinkulace pojistné částky ve prospěch banky.



Tab. 17 Výše ročního pojistného dle orientačního výpočtu na webu pojišťoven

Pojištění nemovitosti (ročně)	UNIQUA <sup>60</sup>	ČSOB <sup>61</sup>	Pojistná částka
Klient 1	2 860 Kč	2 222 Kč	2 600 000 Kč
Klient 2	4 070 Kč	3 163 Kč	3 700 000 Kč
Klient 3	1 760 Kč	1 163 Kč	1 600 000 Kč

Zdroj: Internetové kalkulačky pojišťoven

### 6.1.5 Pojištění úvěru (životní pojištění)

Banka ČSOB nabízí k hypotečnímu úvěru pojištění, ve kterém je klient pojištěn pro případ smrti a plné invalidity (zvolená varianta 1 tohoto pojištění). Toto pojištění je možno sjednat velmi podobně také u jiných pojišťoven, například Flexi Životní pojištění Pojišťovny České spořitelny (aktuálně jedna z nejrozšířenějších pojistek tohoto typu). Pro srovnání byly spočteny také tyto pojistky a v tabulce č. 18 jsou uvedeny ceny ročního pojistného. Je kalkulováno na pojištění smrti ve výši úvěru (z toho část jako pojištění smrti následkem úrazu) a jako pojištění trvalých následků s progresí, tedy ¼ výše úvěru, která se v případě plné invalidity násobí až 4 krát.

Tab. 18 Výše ročního pojistného za životní pojištění (pojištění úvěru) ČSOB a Flexi ŽP ČS

Pojištění úvěru - životní pojištění (ročně)	FLEXI ŽP <sup>62</sup>	ČSOB	Pojistná částka
Klient 1	4 080 Kč	4 656 Kč	2 600 000 Kč
Klient 2	7 620 Kč	9 120	3 700 000 Kč
Klient 3	7 440 Kč	11 640	1 600 000 Kč

Zdroj: pro stanovení ceny pojistného Flexi ŽP byla použita on-line kalkulačka z webových stránek Pojišťovny České spořitelny, pojistné ČSOB převzato z nabídek banky.

### 6.1.6 Obhájení akceptace podmínek – slev

Všechny podmínky, které má klient splnit, aby dosáhl nabízené slevy, s sebou nesou další výdaje, které klienta finančně zatíží. Proto je nutné si ověřit, zda tyto výdaje budou obhajitelné a pomohou klientovi, místo aby z jeho kapsy naopak pouze vytáhly další peníze. V následujících tabulkách 19 a 20 jsou propočteny náklady na splnění podmínky pro přiznání každé z nabízených slev zahrnutých v nabídkách pro první rok úvěru. Další roky jsou k nahlédnutí v přílohách I a J.

<sup>60</sup> Spočítejte si cenu pojištění pro Váš dům. UNIQUA POJIŠŤOVNA A.S. *Chraňte svůj domov* [online]. 2013 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.chrantesvujdomov.cz/#spocitejte-si>

<sup>61</sup> Pojištění stavby. ČSOB POJIŠŤOVNA A.S. *ČSOB Pojišťovna* [online]. 2013 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <https://app2.csobpoj.cz/iv/NemKalkulace>

<sup>62</sup> Kalkulátor Flexi životního pojištění. POJIŠŤOVNA ČESKÉ SPOŘITELNY A.S. *Pojišťovna České spořitelny* [online]. 2013 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.pojistovnacs.cz/flexi/kalkulator/>

Položka účet u RB vyjadřuje roční poplatky za balíček služeb eKonta (spočteno v kapitole 6.1.2. U pojištění Uniqua, jelikož pojistka je nutná u všech variant úvěru, je vzat rozdíl ročního pojistného od levnější varianty ČSOB (předpokládá se, že je to jedno z nejlevnějších pojištění na trhu). V řádku stavební spoření je roční výdaj na smlouvu. roční úspora je počítána z průměrného dluhu v daném roce splácení (vzat průměr dluhu z ročních průměrů pro všechny varianty). Rozdíl je potom úspora nebo ztráta v daném roce (zvýrazněna červeně).

Tab. 19 Výpočet užítku akceptovaných slev na úrokové sazbě Reiffeisenbank

	podmínka	Sleva %	roční úspora	roční náklady na přiznání slevy	rozdíl
Klient 1	Účet u RB	1,00%	15 000 Kč	1 776 Kč	13 224 Kč
	Pojištění u RB (Uniqua)	0,20%	3 000 Kč	638 Kč	2 362 Kč
	Stavební Spoření RStS	0,10%	1 500 Kč	3 240 Kč	-1 740 Kč
	průměrná výše dluhu v roce		1 475 590 Kč		
Klient 2	Účet u RB	1,00%	35 000 Kč	1 776 Kč	33 224 Kč
	Pojištění u RB (Uniqua)	0,20%	7 000 Kč	907 Kč	6 093 Kč
	Stavební Spoření RStS	0,10%	3 500 Kč	3 240 Kč	260 Kč
	průměrná výše dluhu v roce		3 460 462 Kč		
Klient 3	Účet u RB	1,00%	26 000 Kč	1 776 Kč	24 224 Kč
	Pojištění u RB (Uniqua)	0,20%	5 200 Kč	597 Kč	4 603 Kč
	Stavební Spoření RStS	0,10%	2 600 Kč	3 240 Kč	-640 Kč
	průměrná výše dluhu v roce		2 545 627 Kč		

V tabulce 19 je zcela zřejmé, že se rozhodně vyplatí přijmout podmínku založení účtu u RB a stejně tak přijmout pojištění nemovitosti (nutnost pro poskytnutí úvěru) od pojišťovny UNIQUA, které je pouze o několik set korun ročně vyšší než levnější varianta od ČSOB pojišťovny, zatímco úspora na zaplaceném úroku je v řádu tisíců korun. Tento trend je zachován ve všech uvažovaných letech (tedy 3 až 5 let fixačního období). Jedinou zápornou položkou je stavební spoření. Toto připraví klienta až o cirká 1 800,- Kč. Uvážíme-li, že tento výdaj bude klientovi navrácen v plné míře po skončení smlouvy stavebního spoření a to zúročen a částečně navýšen o státní podporu (poníženou o roční náklady na spořicí účet), je tedy vhodné tuto položku taktéž akceptovat. Jinak by tomu mohlo být po několika dalších letech, kdy dlužná částka už bude menší a tedy ušetřený úrok taktéž, pak může být situace odlišná. Pro hodnocené období však toto platí.

U ČSOB je v řádku pojištění nemovitosti nula, jelikož se nepředpokládá, že by na trhu byla výrazně levnější varianta v daném rozsahu krytí. V řádku pojištění úvěru je vzat pravděpodobný rozdíl od ceny životního pojištění Flexi, které je jedno z nejpříjemnějších v daném rozsahu krytí rizik na trhu. Jak již bylo řečeno v předešlých kapitolách, předpokládá se, že klient bude pojištění vyžadovat (neřeší se optimální nastavení jednotlivých položek pojistky pro zjednodušení příkladu).

Tab. 20 Výpočet užítku akceptovaných slev na úrokové sazbě ČSOB

	Podmínka	Sleva %	roční úspora	roční náklady na přiznání slevy	rozdíl
Klient 1	Pojištění 2 z 3				
	nemovitost <sup>63</sup>	0,10%	1 484 Kč	0 Kč	944 Kč
	pojištění úvěru (průměr)			540 Kč	
	Účet v ČSOB	0,15%	2 227 Kč	1 980 Kč	247 Kč
	průměrná výše dluhu v roce		1 484 351 Kč		
Klient 2	Pojištění 2 z 3				
	nemovitost	0,10%	3 459 Kč	0 Kč	1 959 Kč
	pojištění úvěru (průměr)			1 500 Kč	
	Účet v ČSOB	0,15%	5 189 Kč	1 980 Kč	3 209 Kč
	průměrná výše dluhu v roce		3 459 060 Kč		
Klient 3	Pojištění 2 z 3				
	nemovitost	0,10%	2 521 Kč	0 Kč	-1 259 Kč
	pojištění úvěru (průměr)			3 780 Kč	
	Účet v ČSOB	0,15%	3 781 Kč	1 980 Kč	1 801 Kč
	průměrná výše dluhu v roce		2 520 519 Kč		

V tabulce 20 je vypovídající, že akceptování pojištění úvěru je ziskové v případě prvního a druhého klienta, u klienta třetího lze pojištění uzavřít u jiné společnosti levněji. Podstatné také je, že toto platí pro celou dobu fixace s tím, že úspora se u prvních dvou klientů snižuje, zatímco ztráta se u třetího klienta prohlubuje. Bylo by tedy na zvážení, zda tuto pojistku uzavřít, či ne. Rozhodující může být fakt, že ČSOB při uzavření této smlouvy pojistí také druhou osobu (spoludlužníka) za stejnou cenu, zatímco u pojištění Flexi by při pojištění druhé osoby pojistné bylo zvýšeno. Naopak, za situace, že má klient uzavřen jiný druh životního pojištění, nebude zřejmě tuto podmínku chtít přijmout, v tomto modelovém příkladu však budou klienti přistupovat na tuto variantu s tím, že pojistku zatím nemají a mají vůli uzavřít (pro prvního dlužníka). U třetího klienta bude pojistka přes zjevnou nevýhodnost do výpočtu také zahrnuta. V závěru však bude doporučeno postupovat jinak.

Pojištění nemovitosti jako podmínky poskytnutí úvěru bude akceptováno.<sup>64</sup> Co se týče zřízení účtu v ČSOB, je sleva rozhodně akceptovatelná. Klient ušetří tím víc, čím vyšší částku si od banky půjčuje. Toto platí pro všechny roky fixace. Opak může opět nastat, pokud půjčená částka bude natolik nízká, že úrok za ni nebude převyšovat výdaje na účet. V takovém případě není nutné slevy akceptovat, jelikož to není přínosné.

<sup>63</sup> V tabulce je uvedena nulová hodnota z důvodu předpokladu, že pojištění ČSOB je jednou z nejlevnějších variant a není tedy předpokládána významná úspora při sjednání pojištění u jiné pojišťovny.

<sup>64</sup> U úvěru RB v tomto případě bude započten také výdaj na životní pojištění Flexi k nastolení stejných podmínek.

## 6.2 Klient první

V této kapitole bude představen klient 1 – jeho příběh, finanční situace, záměr, objekt výstavby, budou popsány jeho možnosti na aktuálním trhu s hypotečními úvěry a představeny nabídky, které budou dále hodnoceny za pomoci hodnotové analýzy a bude zvolena neoptimálnější varianta.

### 6.2.1 Příběh klienta

Prvním klientem je žena<sup>65</sup> ve věku 24 let. Žije sama v domácnosti v dvougeneračním domě u svých rodičů. Jelikož se chystá v budoucnu založit rodinu, rozhodla se, že si zařídí vlastní bydlení. Svého partnera zatím nechce žena do procesu zahrnout.

Tato žena se živí jako OSVČ, pracuje tedy na základě živnostenského oprávnění. Předmětem jejího podnikání je taneční studio, které provozuje ve městě Brně. Ráda by se v budoucnu přestěhovala na východní Moravu, kde hodlá založit časem další studio a brněnské věst „na dálku“.

Zatím na stavbu nespěchá, ráda by začala situaci aktivně řešit již nyní, avšak čas pro ni nehraje zásadní roli. Je si vědoma špatné situace pro získání hypotéky vzhledem k jejímu daňovému priznání, je tedy rozhodnuta přijmout nabídku pro klienty bez dokládání příjmů, a jakmile to bude možné, úvěr přefinancovat na klasický na základě nově vzniklé úvěrové historie. Je pro ni tedy důležitá nabídnutá délka fixačního období, přeje si co nejkratší, aby co nejdříve mohla podniknout zamýšlené kroky. Je připravena na nutnost pojištění nemovitosti a stejně tak je ochotna pojistit úvěr, respektive sjednat si životní pojištění. Stejně jako dobu fixace, chce i dobu splácení úvěru mít co nejkratší. Logicky však připustí tu délku, která bude nejefektivnější.

V neposlední řadě má zájem po skončení fixace přefinancovat co možná nejmenší dlužnou částku, tedy dalším rozhodujícím faktorem je pro ni co možná nejnížší zůstatková jistina.

Od tohoto pohledu na věc se bude odvíjet volba kritérií pro rozhodování a hodnocení nabídnutých variant.

### 6.2.2 Finanční situace

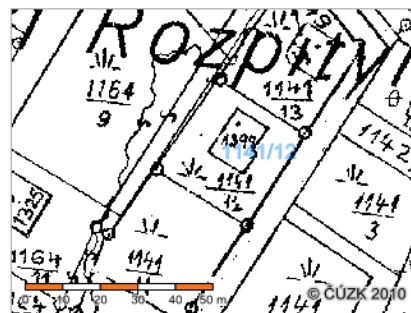
Ačkoliv má žena čistý měsíční příjem z provozu studia okolo 30 000,- Kč/měsíc, vzhledem k situaci a právním předpisům v naší zemi se rozhodla priznávat příjem menší, tedy na finančním úřadu podává optimalizované daňové priznání (používá fixní sazbu nákladů) s průměrným měsíčním příjmem 12 000,- Kč. Za 4 roky provozu tohoto studia si našetřila 480 000,- Kč, dalších 500 000,- Kč dostala jako dar na bydlení od rodičů, kteří jí také koupili pozemek 804m<sup>2</sup> v obci Dolní Bečva v ceně 400 000,- Kč (viz Obr. 14). Žena si mimo to ještě sjedná půjčku ze stavebního spoření ve výši 120 000,- Kč (bude splácet přibližně 2 500,- Kč měsíčně). Má tedy vlastní finance 1 100 000,- Kč a k tomu pozemek v hodnotě 400 000,- Kč. Dohromady tedy z vlastních zdrojů bude financovat 1 500 000,- Kč.

---

<sup>65</sup> Pohlaví není pro poskytnutí úvěru ani jeho parametrů podstatné

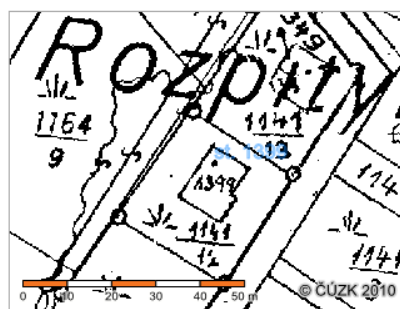
### Informace o parcele

Parcelní číslo:	1141/12
Obec:	<a href="#">Dolní Bečva [541800]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Bečva [628522]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1431</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	667
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880.V.S.XVIII-15-10
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 1399
Obec:	<a href="#">Dolní Bečva [541800]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Bečva [628522]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1431</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	137
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880.V.S.XVIII-15-10
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">rozestav.</a>



Obr. 14 Informace o parcele pro stavbu – klient první<sup>66</sup>

### 6.2.3 Objekt výstavby

Klientka se rozhodla postavit rodinný dům Bungalov 1375. Popis této stavby dle nabídky dodavatele je na obrázku č. 15. Tento dům bude stát na zmiňované parcele č. 1399 k. ú. č. 628522. Lokalita Dolní Bečva je poměrně vyhledávané místo pro bydlení v daném regionu. Obec je klidná, s dostatečnou infrastrukturou, vlastním obecním úřadem, obchody s potravinami, kulturním domem a jinými zařízeními obce. V blízkém okolí je možné sportovní vyžití (Pustevny, Radhošť, sportovní areály v Rožnově pod Radhoštěm, Trojanovice a jiné), stejně jako je tato oblast turisticky vyhledávanou.

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. část druhá, §5 se rodinný dům ocení dle vzorce:

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

(8)

kde  $ZC$  je základní cena,  $K_4$  je koeficient vybavení stavby,  $K_5$  je koeficient polohový,  $K_i$  je koeficient změny cen staveb a  $K_p$  je koeficient prodejnosti. Pro představu o budoucí ceně nemovitosti poslouží koeficienty  $K_5$  a  $K_p$ , které nastíní pohyb prodejní ceny vzhledem k ceně nákladové. Pro obec Dolní Bečva (do 2 000 obyvatel) je  $K_5$  dle přílohy č. 14

<sup>66</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/>

k vyhlášce č. 3/2008 Sb. roven 0,85 a koeficient  $K_p$  dle přílohy č. 39 tohoto předpisu roven 1,106. Jejich násobek je tedy 0,940. To znamená, že skutečná prodejní cena bude pravděpodobně nižší než cena výstavby. Avšak nebude se lišit výrazně (cirka 150 tisíc korun). Předpokládá se tedy, že nemovitost je dobře obchodovatelná a cena, kterou by stanovil odhadce dané banky, bude přibližně odpovídat ceně výstavby. Cena zastavené nemovitosti tedy bude celkem cirka 3 mil. Kč a žena bude žádat o úvěr 1,5 mil. Kč. Bude tedy ručit LTV 50%.



Rozpočtové náklady u  
výstavby na klíč (bez DPH):

**2 620 000 Kč**

Rozpočtová cena stavebního materiálu  
(bez DPH):

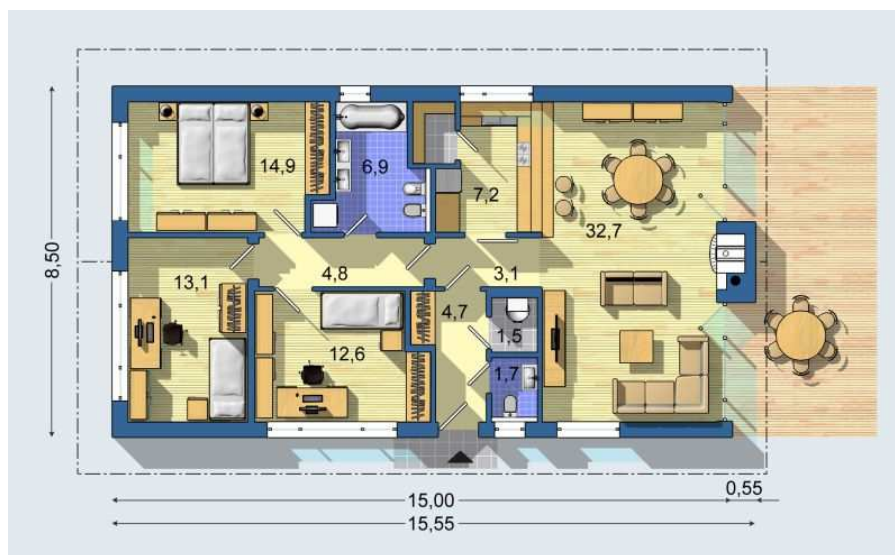
**1 441 000 Kč**

Obytné místnosti:	4
Zastavěná plocha:	128,5 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	603,9 m <sup>3</sup>
Celková užitková plocha:	104,7 m <sup>2</sup>
Celková obytná plocha:	73,4 m <sup>2</sup>
předpokládaná spotřeba energie za rok:	42 kWh/m <sup>2</sup>
Výška hřebene střechy:	4,89
Sklon střechy:	22°
Podlahová plocha:	104,7 m <sup>2</sup>
Způsob vytápění:	podlahové vytápění
Zdroj:	tepelné čerpadlo / plynový kotel

Optimální orientace vstupu:



Složení rodiny:



Obr. 15 Nabídka BUNGALOV 1375 dodavatele Euroline Bohemia spol. s r.o.<sup>67</sup>

<sup>67</sup> Rodinný dům BUNGALOV 1375. EUROLINE SLOVAKIA S.R.O. *Rodinné domy Euroline* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Bungalov-1375.html>

#### 6.2.4 Možnosti klienta

Tato klientka má v podstatě velmi omezené možnosti díky faktu, že nedosahuje příjmu přes 15 000,- Kč, což lze považovat za pomyslnou hranici pro banky. Pod tuto hranici nejsou schopny klientovi nabídnout klasický úvěr s doloženými příjmy a jediným řešením tedy zůstává uzavřít smlouvu o úvěr bez dokládání příjmů nebo také, jinak řečeno, úvěr s prohlášením příjmů.<sup>68</sup> Ještě existuje možnost zahrnout do úvěru další osobu. Tou může být partner, rodič, manžel/manželka atd. avšak tato osoba se stává zároveň dlužníkem. V tomto případě však klientka tuto možnost nemá nebo nechce využít.

Další možností je dva roky před žádostí o úvěr přiznávat v daňovém přiznání vyšší příjmy, které budou pro banku a požadovanou výši úvěru dostatečné. Samozřejmě, toto platí pouze u podnikajících fyzických osob, které mají toto privilegium. Tato klientka se však rozhodla situaci řešit již nyní a není tedy schopna minulá přiznání ovlivnit.

Existuje však ještě jiný typ klienta, který ani tuto možnost nemá. Jsou to například řidiči kamionů nebo číšníci, kteří oficiálně dostávají minimální mzdu, nebo alespoň mzdu nižší, než je jejich skutečný příjem, a zbytek příjmu mají poskytnut neoficiálně, nebo například právě u číšníků od hostů ve formě zpropitného a podobně. Tito lidé nemají jinou možnost, než úvěr uzavřít tak, jak bylo výše popsáno a požádat o optimální dobu fixace 3 roky. Po skončení tříleté fixace může úvěr přefinancovat k jiné bance, která již většinou nepožaduje dokládání příjmů a klienta hodnotí na základě splácení u předchozího poskytovatele – tzv. úvěrová historie. Pokud banka vidí, že klient splácel 10 000,- měsíčně, nemá taková banka zpravidla námitek poskytnout klientovi klasickou hypotéku (tedy s nižší úrokovou sazbou) v podobné výši splátek. Co se týče doby fixace, není výhodné, dávat dobu vyšší, protože klient pak nemá možnost po oněch třech letech cokoli s úvěrem podniknout bez sankcí ze strany banky a přitom 3 roky stačí na to, aby jeho platební minulost banky posoudily. Stejně tak je možné, aby klient v těchto 3 letech navýšil své příjmy v daňovém přiznání (platí pro OSVČ) a tedy poté upravil svůj úvěr stejným způsobem. Méně než 3 roky se nevyplatí, jelikož většinou mimořádné splacení bez sankce je podmíněno právě dobou trvání 3 let. Avšak toto se může u každé banky lišit a je třeba si zjistit konkrétní podmínky dané banky. V tomto příkladu bude uvažováno, že jiná možnost není vhodná.

#### 6.2.5 Nabídky úvěrů

Pro sumarizaci nabídek, včetně všech poplatků podmiňujících poskytnutí nabízených podmínek je třeba podkladů od hypotečních specialistů a dále je podkladem výpočet ze sazebníků bank či jiných informačních kalkulaček zpracovaných v kapitole 6.1.


#### ČSOB – Hypotéka s bonusem

V tabulce 21 jsou sumarizovány jednotlivé nabídky, které byly simulovány na konkrétní situaci modelového klienta 1. Tato hypotéka je pojmenována „s bonusem“, jelikož klient dostane hned při uzavření smlouvy bonus, jehož výše je 5% z objemu úvěru. Tento

<sup>68</sup> Samotné prohlášení ještě neznamená, že banka tento údaj akceptuje. Jejich poradce zhodnotí, zda prohlášené příjmy jsou reálné.

bonus klient získá v případě, že po skončení fixace nepřefinancuje úvěr k jiné bance a to po dobu alespoň 20 let. V případě, že tak neučiní, připočítá se mu výše bonusu zpět k nesplacené jistině, kterou bude klient hradit v rámci přefinancování či jiného předčasného splacení. V případě, že klient podmínky přiznání bonusu respektuje, je výše splácené jistiny o tento bonus nižší. Otázkou zůstává, jaké podmínky mu banka při nové fixaci nastaví. Klient tak může ušetřit v tomto případě bonusových 75 000,- Kč, avšak pokud bude nabídka stávající banky méně výhodná než nabídka banky jiné, může naopak při velkém rozdílu úrokových sazeb vydělat. Bylo by tedy otázkou, jaká bude konkrétní nově vzniklá situace, což není v této chvíli možno hodnotit. Pro účely této práce nebude s bonusem počítáno.

Tab. 21 Nabídky simulované u ČSOB pro klienta 1

	Hypotéka s bonusem - bez příjmů							
	s poplatky				bez poplatků			
Varianta	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
Výše hypotéky	1 500 000 Kč							
Výše bonusu	75 000 Kč							
Minimální hodnota zajištění	3 000 000 Kč							
Podíl úvěru na zajištění	50%							
Délka hypotéky	30	20	30	20	30	20	30	20
Typ fixace úroku (let)	5	5	3	3	5	5	3	3
Úrok p. a.	5,04%		4,94%		5,13%		5,03%	
<b>Slevy z úroku</b>								
Pojištění ČSOB 2 z 3	0,10% p. a.							
Plat do ČSOB	0,15% p. a.							
Sleva celkem	0,25% p. a.							
<b>Výsledný úrok p. a.</b>	<b>4,79%</b>		<b>4,69%</b>		<b>4,88%</b>		<b>4,78%</b>	
<b>Měsíční splátka</b>	<b>7 767 Kč</b>	<b>9 539 Kč</b>	<b>7 675 Kč</b>	<b>9 455 Kč</b>	<b>7 851 Kč</b>	<b>9 615 Kč</b>	<b>7 758 Kč</b>	<b>9 531 Kč</b>
Pojištění nemovitosti (ročně)	2 222 Kč							
Pojištění úvěru	384 Kč/měsíc				388 Kč/měsíc			
Poplatek za zpracování úvěru	6 000 Kč				0 Kč			
Výše měsíčních poplatků	150 Kč				0 Kč			
Potřebný čistý měsíční příjem cirká	17 407 Kč	21 378 Kč	17 201 Kč	21 190 Kč	17 514 Kč	21 449 Kč	17 307 Kč	21 262 Kč
Náklady na účet Aktivní konto	165 Kč							

Zdroj: Tato tabulka byla zpracována na základě nabídek simulovaných na konkrétního klienta hypotečními specialisty a dále podrobných výpočtů dle sazebníků za služby ČSOB a.s.



HŮ bez dokládání příjmů je v ČSOB umožněn pouze do výše 50% ceny zastavené (financované) nemovitosti. Klientovi tedy nabízí pouze 1 500 000,- Kč. Klientka má naštěstí dostatek vlastních zdrojů jiných, jelikož s touto variantou počítala. Fixace bude nastavena na 3 roky nebo 5 let, jelikož poté bude moci úvěr přeřinancován za výhodnějších podmínek. Splatnost úvěru bude nastavena na 20 nebo 30 let. Tento úvěr je zpracováván za poplatek 6 000,- Kč.

Další poplatky s úvěrem spojené je měsíční platba 150,- Kč<sup>69</sup> a pojistné za pojištění úvěru přímo u společnosti ČSOB, které v základní variantě kryje neschopnost splácení úvěru z důvodu smrti či plné invalidity a stojí 384,- Kč pro daného klienta a výši úvěru. Na tento produkt se v kombinaci s dalším pojistným produktem u ČSOB (pojištění nemovitosti či domácnosti) váže sleva na výši úrokové sazby -0,10%. Mimo to, pokud by si klient přál tento typ pojistky uzavřít u jiné pojišťovny, celkem určitě by jej tato vyšla na velmi podobnou sumu, proto bude akceptovat nabídku.

Další sleva na úroku bude poskytnuta v případě, že si klient zřídí (nebo má zřízen) osobní účet u zmíněné banky. Tento účet není veden zdarma. Poplatek za měsíční služby banky spojené s účtem je 165,- Kč, jak bylo spočteno v předešlých kapitolách. Předpokládá se, že klient si tento účet zřídí.

Úroková sazba po slevě tedy je o 0,25% nižší. Tato sazba není sazbou konečnou. V případě dalšího jednání s bankou je možno vyjednat další slevu (odvíjí se od bonity klienta). V tomto případě – vzhledem k povaze klienta – nebude o takové slevě uvažováno.

### **Reiffeisenbank – EQUI účelová hypotéka**

V tabulce 22 jsou sumarizovány jednotlivé nabídky, které byly simulovány na konkrétní situaci modelového klienta 1.

Získat tento typ úvěru u Reiffeisenbanky není na první pohled výhodné. Banka na tento typ klientely záměrně necílí, proto nabídka není v zásadě ničím zajímavá.

Na základě prohlášení o příjmech si tzv. „risker“ ověří realnost tohoto prohlášení a vyšetří možná rizika pojící se k tomuto klientovi. Pokud risker zhodnotí, že příjmy, které klient prohlásil za své, jsou vzhledem k jeho zaměstnání nebo podnikání standardní, bude klientovi nabídnut úrok tomu odpovídající. U této banky je vhodné nastavit dobu fixace právě na 3 roky, jelikož více je nevýhodné vzhledem k možnosti přeřinancování v budoucnu za již výhodnějších podmínek (na standardní typ úvěru) a méně není ekonomicky efektivní, jelikož pokud by klient splatil jistinu (v tomto případě přeřinancoval úvěr) dříve, než za 3 roky, naučtuje mu RB poplatek za předčasné splacení ve výši 10% z dlužné částky (v tomto konkrétním případě by se jednalo řádově o 140 000,- Kč). Poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 45 000,- Kč je možno uhradit přímo ze samotného úvěru a to tak, že se vyplácená (čerpaná) jistina o tuto výši sníží nebo naopak se celková výše úvěru (dluhu) o tento poplatek zvýší.


Podmínkou pro poskytnutí slev na výši úroku je být klientem RB, tedy mít u RB vedený běžný účet, na který měsíčně bude připsáno alespoň 15 000,- Kč, dále je nutno provést alespoň 3 platební operace například debetní kartou nebo bezhotovostními transakcemi. Pokud toto klient nesplní, bude mu míra úroku navýšena o 1,00% p. a. poplatky spojené

---

<sup>69</sup> Jedná se pouze o úvěr s poplatky, u varianty bez poplatku není účtován.

s tímto účtem, který bude klientka využívat, se budou pohybovat dle ceníku RB na úrovni 150,- Kč měsíčně. Banka dále vyžaduje pojištění nemovitosti, které může být sjednáno u kterékoliv pojišťovny. Pokud však klient provede pojištění nemovitosti skrze RB, bude pojištěn u společnosti UNIQUA a získá tak slevu na úrokové míře 0,20% p. a.

Tab. 22 Nabídky simulované u bank pro klienta 1

	Hypoteční úvěr EQUI	
	Účelová	
	V1	V2
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 000 000 Kč	
Požadovaný hypoteční úvěr	1 500 000 Kč	
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	50%	
Hlavní účel úvěru	výstavba	
<b>Požadovaná doba splácení</b>	<b>15</b>	<b>20</b>
<b>Fixace úrokové sazby</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Kalkulováno pro počet žadatelů</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	30 000 Kč	
Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	2 500 Kč	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů	0 Kč	
Zajištění		
Region zástavy	zlínský kraj	
Typ nemovitosti	budova	
Minimální příjmy žadatelů	25 000 Kč	
<b>Měsíční anuitní splátka</b>	<b>12 336 Kč</b>	<b>10 403 Kč</b>
<b>Předpokládaná úroková sazba p.a.</b>	<b>5,60%</b>	<b>5,60%</b>
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč	
Poplatek za poskytnutí úvěru	45 000 Kč	
RPSN	6,30%	
Slevy na úrokové sazbě:		
Klient RB	1%	
Služba TURBO mimořádné splátky	0,00%	
Bude v RB uzavřeno pojištění	0,20%	
Má žadatel Rádce nebo aktivní stavební spoření RSTS	0,10%	
Cena pojištění UNIQUA 1,1‰	2 860 Kč	
měsíčně	238 Kč	
Náklady na účet e-Konto	148 Kč	
Výdaje na Stavební spoření	270 Kč	

Zdroj: Tato tabulka byla zpracována na základě nabídek simulovaných na konkrétního klienta hypotečními specialisty a dále podrobných výpočtů dle sazebníků za služby Raiffeisenbank a.s.

Ačkoliv se toto může zdát jako nevýhodné (myšleno nechat si uzavřít možná drahou smlouvu nebo dražší, než jaká se dá na trhu sehnat), ve výsledku několik set korun ušetřených za roční splátku pojistného, což jsou dnes reálné rozdíly mezi jednotlivými smlouvami pojištění nemovitostí) se mnohonásobně vrátí na sníženém úroku, jak bylo propočteno v kap. 6.1.6. Klient má možnost u tohoto úvěru zdarma (tedy bez dalších poplatků) čerpat jistinu již na návrh zástavního práva na KÚ (není tedy nutno čekat na samotné provedení úkonu katastrálním úřadem, které může proces výstavby jinak poněkud zdržet).

Požadovaný minimální příjem klienta je v tomto případě 25 000,- Kč, doba splatnosti úvěru je nastavena na 15 nebo 20 let – delší splatnost banka nenabízí. Úroková sazba je nastavena na 5,60%.

Pro někoho nepřijemné může být podmínění uzavřít stavební spoření na minimální cílovou částku 50 000,- Kč (pokud již klient uzavřeno stavební spoření u Reiffeisen stavební spořitelny má, pak toto není problém). Jak však již bylo objasněno v kapitole 6.1.6, je považováno za vhodné na tuto podmínku přistoupit.

### 6.2.6 Finanční zatížení, cena variant

Pro získání vstupních hodnot hodnotové analýzy je třeba propočítat veškeré náklady spojené s jednotlivými variantami úvěrů, tedy měsíční, respektive roční vydání na splácení úvěru. Hodnoceno bude období fixace, jak už bylo zmíněno dříve, jelikož po skončení této doby je vysoce pravděpodobné, že dojde k zásadním změnám v parametrech úvěru, především se předpokládá změna úrokové sazby a dále mohou nastat i další změny spojené se změnou poskytovatele úvěru či mimořádným splacením úvěru. Jelikož se jedná o období delší než 1 rok, bude dále kalkulováno s časovou hodnotou peněz. Diskontní sazba byla zvolena jako průměrná míra inflace za roky 2008-2012. Dle informací ze statistického úřadu byla tato hodnota spočtena na 2,80%. Tato diskontní sazba bude použita i u ostatních klientů.

Tab. 23 Výpočet diskontní sazby jako průměrné inflace<sup>70</sup>

Průměrná meziroční inflace v letech	
2008	6,30%
2009	1,00%
2010	1,50%
2011	1,90%
2012	3,30%
<b>průměr</b>	<b>2,80%</b>

V roce nula, tedy v době pořízení úvěru (uvažován závěr roku 2013, kdy byla práce zpracována) jsou vynaloženy náklady na vyřízení a poskytnutí úvěru včetně například

<sup>70</sup> Inflace -druhy, definice, tabulky. Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)

poplatku za sjednání stavebního spoření nutného pro dosažení jedné ze slev od Reiffeisenbank. V dalších letech jsou započítány splátky úvěru, výdaje na nutná pojištění, poplatky k bankovnímu účtu a v případě Reiffeisenbank také platby odvedené na stavební spoření. Čistý náklad je potom suma těchto výdajů přepočtena na jejich čistou současnou hodnotu a od nich je v případě Reiffeisenbank odečtena položka na stavebním spoření, jelikož tyto peníze bude mít klient dále k dispozici (budou mu vráceny v podobě výplaty po skončení stavebního spoření). V položce zbývajcí dluh je logicky částka, která bude dále předmětem nového fixačního období, splácena nebo přefinancována k jiné bance. Teoreticky se dá tvrdit, že součet netto nákladů + zbývajcího dluhu je cena uzavírané smlouvy na dobu fixace. Tato cena může být potom použita jako veličina  $C$  (cena) ve vzorci pro ekonomickou efektivnost varianty.

$$E = \frac{U}{C} \quad (9)$$

V tabulce č. 24 jsou shrnuty výsledky propočtu a v posledním sloupci je spočtena celková úspora na dani z příjmu fyzických osob (15% ze zaplacených úroků). Tento údaj je pouze informativní – neovlivní výsledné hodnocení. V tabulkách příloh K a L je kompletní propočet.

Tab. 24 Přehled nákladů (výdajů) na úvěr RB

Reiffeisenbank					
	Měsíční finanční zatížení	Čistý náklad za období fixace	Zůstatkový dluh	Cena C varianty [mil. Kč]	Úspora na dani z příjmu
<b>Varianta 1</b>	13 333 Kč	490 703 Kč	1 291 354 Kč	1,782	33 795 Kč
<b>Varianta 2</b>	11 400 Kč	424 838 Kč	1 366 937 Kč	1,792	34 638 Kč
ČSOB					
	Měsíční finanční zatížení	Čistý náklad za období fixace	Zůstatkový dluh	Cena C varianty [mil. Kč]	Úspora na dani z příjmu
<b>Varianta 1</b>	8 651 Kč	484 165 Kč	1 379 629 Kč	1,864	48 097 Kč
<b>Varianta 2</b>	10 423 Kč	582 106 Kč	1 259 766 Kč	1,842	46 267 Kč
<b>Varianta 3</b>	8 559 Kč	297 647 Kč	1 430 083 Kč	1,728	29 595 Kč
<b>Varianta 4</b>	10 339 Kč	358 300 Kč	1 361 420 Kč	1,720	28 951 Kč
<b>Varianta 5</b>	8 589 Kč	480 738 Kč	1 381 285 Kč	1,862	49 028 Kč
<b>Varianta 6</b>	10 353 Kč	578 237 Kč	1 261 689 Kč	1,840	47 170 Kč
<b>Varianta 7</b>	8 496 Kč	295 501 Kč	1 431 129 Kč	1,727	30 174 Kč
<b>Varianta 8</b>	10 269 Kč	355 914 Kč	1 362 644 Kč	1,719	29 519 Kč

Zdroj: Výpočtové tabulky přílohy K a L.

Tyto výpočty budou v následující kapitole použity v hodnotové analýze, kde budou úvěrové nabídky komplexně hodnoceny dle zvolených kritérií takových, jaká jsou pro klienta rozhodující.

### 6.2.7 Hodnotová analýza

Pro hodnocení a posouzení variant byla pro tuto práci zvolena metoda diskriminační s použitím Ivanovičovy odchylky. Pro celý postup bude třeba nejprve určit rozhodující hodnotící kritéria, která se odvíjí od preferencí klienta a jeho potřeb.

#### Určení hodnotících kritérií

Jak již bylo zmíněno v popise situace klienta, je pro tohoto zvláště důležité, aby vysokou úrokovou sazbu spojenou s úvěrem bez doložení příjmů mohl převést co nejdříve na klasický úvěr. Prvním z kritérií tedy bude doba fixace. Klient bude preferovat tu nejnižší možnou. Dále bude pozornost zaměřena na výši splátky, respektive výši měsíčního zatížení. Pro klienta není zcela rozhodující rozdíl v řádu několika set korun, ale samozřejmě, čím nižší zatížení, tím lépe pro klienta.

Jako třetí preference bude pro tohoto klienta ta nejnižší doba splatnosti. Logicky, klient se chce vázat k dluhu na co nejkratší dobu. Bude proto jako poslední kritérium nastavena splatnost úvěru.

V diskriminační metodě je důležité také určit pořadí důležitosti kritérií. V maticích pak jsou kritéria postupně seřazena od nejdůležitějšího po nejméně důležité. Tedy:

1. **Doba fixace (roky)**
2. **Finanční zatížení (Kč/měsíc)**
3. **Doba splatnosti (roky)**

#### Matice vstupních dat

Do této matice jsou zadány hodnoty kritérií všech variant.

Tab. 25 Matice vstupních dat

	Slovní popis	m. j.	RB		Varianty ČSOB							
			V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
K1	Fixace	roky	3	3	5	5	3	3	5	5	3	3
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	12 993	11 060	8 651	10 423	8 559	10 339	8 589	10 353	8 496	10 269
K3	Doba splatnosti	roky	15	20	30	20	30	20	30	20	30	20

#### Fiktivní matice

Do této matice se uvedou fiktivní hodnoty všech variant. Pro každé kritérium se zvolí ta nejhorší z nich. Pro tohoto klienta to bude fixace 5 let (ideálně 3 roky), finanční zatížení 12 993,- Kč (nejlepší 8 496,- Kč), doba splatnosti 30 let (nejlepší 15 let).

Tab. 26 Fiktivní matice

	Slovní popis	m. j.	RB		Varianty ČSOB							
			V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
K1	roky fixace	roky	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	12 993	12 993	12 993	12 993	12 993	12 993	12 993	12 993	12 993	12 993
K3	Doba splatnosti	roky	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

### Matice absolutních rozdílů $d$

V další tabulce jsou určeny rozdíly reálných hodnot od hodnot fiktivních, tedy jinými slovy, o kolik se liší daná varianta od té nejhorší.

Tab. 27 Matice absolutních rozdílů  $d$ 

	Slovní popis	m. j.	RB		Varianty ČSOB							
			V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
K1	roky fixace	roky	2	2	0	0	2	2	0	0	2	2
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0	1 933	4 341	2 569	4 433	2 653	4 403	2 639	4 496	2 723
K3	doba splatnosti	roky	15	10	0	10	0	10	0	10	0	10

### Výpočet směrodatné odchylky $s$

Směrodatná odchylka se počítá z údajů uvedených v matici rozdílů (tab. 27) podle vzorce

$$s = \sqrt{y - d_p^2} \quad (10)$$

kde

$s$  je směrodatná odchylka

$y$  je člen vyjádřený takto:  $y = \frac{1}{n} \sum d^2$

$n$  je počet variant

$d_p$  je aritmetický průměr stanovený ze součtu rozdílů pro jednotlivá kritéria podělený počtem variant, vypočte se takto:  $d_p = \frac{1}{n} \sum d$

$d$  je absolutní rozdíl vyčíslený v tab. 27

Tab. 28 Směrodatná odchylka  $s$ 

	Slovní popis	m. j.	$d_p$	$d_p^2$	$y$	$s$
K1	roky fixace	roky	1,20	1,44	2,40	0,98
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	3 019,27	9 115 971,20	10 986 874,29	1 367,81
K3	doba splatnosti	roky	6,50	42,25	72,50	5,50

### Matice podílů $d/s$

V této tabulce jsou vypočteny podíly rozdílů  $d$  a směrodatné odchylky  $s$ .

Tab. 29 Podíly  $d/s$ 

	Slovní popis	m. j.	RB		Varianty ČSOB							
			V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
K1	roky fixace	roky	2,04	2,04	0,00	0,00	2,04	2,04	0,00	0,00	2,04	2,04
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,00	1,41	3,17	1,88	3,24	1,94	3,22	1,93	3,29	1,99
K3	doba splatnosti	roky	2,73	1,82	0,00	1,82	0,00	1,82	0,00	1,82	0,00	1,82

### Výpočet kovariance $w$

Kovariance  $w$  vyjadřuje vzájemnou závislost jednotlivých kritérií mezi sebou. Její výpočet lze provést podle tabulky č. 30. V řádcích tabulky jsou vyznačeny dvojice porovnávaných kritérií. Ve sloupcích jsou vyjádřeny činitele  $z$ ,  $u$  a  $w$ , přičemž  $z$  je součet součinů rozdílů  $d$  porovnávaných kritérií  $K$  (obecně  $K_i$ ,  $K_j$ ) v jednotlivých variantách. A vypočte se takto:  $z = \frac{1}{n} \sum d_i d_j$ ,  $u$  je součin aritmetických průměrů rozdílů  $d_p$  (uvedených v tabulce č. 28) porovnávaných kritérií a vypočte se jako:  $u = d_{pi} d_{pj}$ ,  $w$  je kovariance, která se vypočte podle vzorce:  $w = z - u$ .

Tab. 30 Kovariance  $w$ 

Dvojice kritérií	$z = \frac{1}{n} \sum d_i d_j$	$u = d_{pi} d_{pj}$	$w = z - u$
K1-K2	3 247,87	3 623,12	-375,25
K1-K3	9,00	7,80	1,20
K2-K3	12 518,33	19 625,23	-7 106,90

### Korelační koeficient $r$

Korelační koeficient je statistická míra vzájemné závislosti kritérií mezi sebou. Korelační koeficient se vyjadřuje jako podíl kovariance  $w$  a součinu  $S$  směrodatných odchylek  $s$  vždy pro dvojici porovnávaných kritérií.

Tab. 31 Výpočet korelačního koeficientu  $r$

Dvojice kritérií	$S = s_i s_j$	$r = w/S$	$t = 1 -  r $
K1-K2	1 340,17	-0,28	0,72
K1-K3	5,39	0,22	0,78
K2-K3	7 522,95	-0,94	0,06

### Výpočet diskriminujícího činitele $I$

Diskriminující činitel  $I$  se vypočte pro každé kritérium jako součin členů  $t$  z předchozí tabulky. Výpočet  $I$  podle Ivanoviče vypadá takto:

$$I_1 \text{ pro K1} = 1$$

$$I_2 \text{ pro K2} = t_{12}$$

$$I_3 \text{ pro K3} = t_{13} \times t_{23}$$

$$I_4 \text{ pro K4} = t_{14} \times t_{24} \times t_{34}$$

$$I_4 \text{ pro K4} = t_{15} \times t_{25} \times t_{35} \times t_{45} \text{ a tak dále.}$$

Tab. 32 Diskriminující činitel  $I$

Kritérium	Slovní popis	m. j.	$I$
K1	roky fixace	roky	1,000
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,720
K3	doba splatnosti	roky	0,043

### Ivanovičova odchylka $D$

V políčkách tabulky jsou vypočteny jednotlivé součiny podílů  $d/s$  (tabulka č. 29) a diskriminujícího činitele  $I$  (tabulka č. 32). Poslední řádek v tabulce 33 představuje Ivanovičovu odchylku, která se pro danou variantu stanoví jako součet odchylek jednotlivých kritérií. Ivanovičova odchylka vyjadřuje celkovou užitečnost varianty hodnoceného předmětu tj.  $D = U$ .



Tab. 33 Výsledná matice pro stanovení odchylky  $D$ 

Kritérium	Slovní popis	m. j.	RB		Varianty ČSOB							
			V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
K1	roky fixace	roky	2,04	2,04	0,00	0,00	2,04	2,04	0,00	0,00	2,04	2,04
K2	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,00	1,02	2,29	1,35	2,33	1,40	2,32	1,39	2,37	1,43
K3	doba splatnosti	roky	0,12	0,08	0,00	0,08	0,00	0,08	0,00	0,08	0,00	0,08
Ivanovičova odchylka ( $D$ )			2,16	3,14	2,29	1,43	4,37	3,52	2,32	1,47	4,41	3,55

### Vyhodnocení optimálního řešení

Výpočet míry efektivity  $E$  je proveden v tabulce č. 34. Jednotlivé řádky tabulky tvoří údaje o užitečnosti  $U$ , nabídkové ceně  $C$  a míře efektivity  $E$ . Míra efektivity se vyčíslí podle vzorce:  $E = U/C$ .

Tab. 34 Výpočet míry efektivity  $E$ 

	Varianty RB		Varianty ČSOB							
	V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
$U = D$	2,16	3,14	2,29	1,43	4,37	3,52	2,32	1,47	4,41	3,55
$C$	1,77	1,78	1,86	1,84	1,73	1,72	1,86	1,84	1,73	1,72
$E = U/C$	1,22	1,76	1,23	0,78	2,53	2,04	1,24	0,80	2,55	2,07

Na základě míry efektivity  $E$  jednotlivých variant je stanoveno jejich pořadí. Varianta s nejvyšší mírou efektivity je hodnocena jako nejlepší (tabulka č. 35). Touto metodou byla jako nejlepší varianta vyhodnocena nabídka ČSOB na 30 let, s tříletou fixací bez poplatků.

Tab. 35 Stanovení pořadí variant

	RB		Varianty ČSOB							
	V1	V2	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
$E$	1,219	1,762	1,226	0,777	2,532	2,045	1,245	0,798	2,553	2,067
Pořadí	8	5	7	10	2	4	6	9	1	3

### 6.2.8 Závěrečné rozhodnutí

Při pohledu na hodnotu efektivity  $E$  je ihned zřejmé, že rozdíly mezi některými variantami jsou minimální. Především pak u v pořadí první a druhé nejlepší varianty je rozdíl pouze několik tisíců bodů. Tento minimální rozdíl je způsoben tím, že úvěry jsou prakticky totožné, avšak u varianty 7 nejsou započteny poplatky a i přes vyšší úrokovou sazbu vychází levněji. Toto je možné si ověřit v podrobném výpočtu v příloze L. Rozdíl celkových nákladů se pohybuje na úrovni pár tisíc korun ve prospěch varianty bez poplatků (díky nízké výši úvěru, u vyšších úvěrů se situace obrací ve prospěch varianty s poplatky).

V pořadí třetí varianta se liší již o téměř pět desetin bodu. Tato varianta je na 20 let opět s tříletou fixací. Finanční zatížení je zde o téměř 2 tisíce korun vyšší, avšak konečný zůstatek dluhu po skončení fixace je o téměř 70 tisíc korun nižší. Varianta 4 je na tom velmi podobně, je však s poplatky a proto o pár tisíc korun dražší. Další varianty jsou již nevýhodné. V podstatě se má tedy klientka nyní rozhodnout mezi variantou 7 a 8. Bude volit mezi nižším finančním zatížením nebo kratší splatností úvěru (úroková sazba a další parametry jsou totožné).

Vzhledem k minulosti, kdy byla schopna spořit v průměru 10 tisíc korun měsíčně, je schopna se zatížit variantou č. 8 (10 269,- Kč/měsíc). Pokud považuje svůj aktuální příjem za reálný i v dalších třech letech, zvolí variantu č. 8. Pokud má o budoucím vývoji pochybnosti, bude jistě volit raději variantu 7 a zbývající částku do deseti tisíc korun si může například spořit a použít po skončení fixace na mimořádnou splátku ve výši téměř 64 tisíc korun, čímž docílí velmi podobného efektu jako u varianty 8.

Volba mezi variantou 7 nebo 8 je tedy pouze otázkou jejího předpokladu o budoucím příjmu a ochoty podstoupit riziko nedostatku prostředků na vyšší finanční zatížení.

## 6.3 Klient druhý

V této kapitole bude představen klient 2 – jeho příběh, finanční situace, záměr, objekt výstavby, budou popsány jeho možnosti na aktuálním trhu s hypotečními úvěry a představeny nabídky, které budou dále hodnoceny za pomoci hodnotové analýzy, a bude zvolena nejoptimálnější varianta.

### 6.3.1 Příběh klienta

Druhým klientem jsou manželé – žena 32 let na mateřské dovolené s dvěma dětmi ve věku 1 a 3 roky, muž 32 let zaměstnaný v soukromé firmě zabývající se výpočetní technikou. Žijí momentálně v pronajatém bytě v Liberci a rozhodli se postavit si vlastní dům. Manželé si vyhlídli lokalitu, která leží v blízkosti Jablonce nad Nisou. Tato obec je spíše rekreační oblastí, mnoho z domů je využíváno pouze k rekreaci.

### 6.3.2 Finanční situace

Příjem rodiny je poměrně vysoký. Ačkoliv žena momentálně pobírá rodičovský příspěvek, muž má příjem ze závislé činnosti 38 000,- měsíčně. Dohromady tedy rodinné příjmy dosahují cirká 45 000,- Kč. Manželé si společně naspořili 2 000 000,- Kč. Za tyto peníze koupili pozemek v obci Rádlo, který má výměru 1956 m<sup>2</sup>, a je připraven pro zahájení stavby. Cena za 1 m<sup>2</sup> byla 920,- Kč. Celková cena pozemku je tedy 1 800 000,- Kč. Tato cena je poměrně nízká vzhledem k atraktivitě pozemku. Nachází se na slunném místě u lesa, v jeho okolí jsou pouze novostavby a místními je tato část obce nazývána „Beverly Hills“. Výše ceny je potlačena prodejcem pozemku – obcí, která se tímto způsobem snaží nalákat nové obyvatele (investory) do svého katastru. Předpokládá se tedy, že tato cena je zároveň cenou tržní. Jelikož mají manželé zajištěn připravený pozemek ke stavbě, mohou začít co nejdříve s budováním. Rádi by se do nového domu nastěhovali co nejdříve, jelikož nyní bydlí v podnájmu a každý další měsíc strávený v bytě je pro ně dalším výdajem na nájem-

ném. Rozhoduje tedy také rychlost zpracování úvěru. Roli hrají pouze měsíce, nikoliv přímo dny. Důležitá je proto možnost čerpat úvěr již na návrh na vklad zástavního práva v KN. Optimální fixaci si klient vybral dobu 5 let. Nechce se totiž v dalších několika letech touto problematikou zabírat. Rád by se vyhnul situaci, kdy do úvěru bude muset zahrnout dalšího žadatele, aby dosáhl na požadovanou částku resp. dobu splatnosti.

### 6.3.3 Objekt výstavby

Klienti se rozhodli postavit rodinný dům Praktik 517. Popis této stavby dle nabídky dodavatele je na obrázku č. 17. Tento dům bude stát na zmiňované parcele č. 966/23 k. ú. č. 738085. Lokalita Rádlo je poměrně vyhledávané místo pro bydlení. Obec je klidná, s dostatečnou infrastrukturou, vlastním obecním úřadem, obchody s potravinami, kulturním domem a jinými zařízeními obce. V blízkém okolí je možné sportovní vyžití (Javorník, Ještěd, sportovní areály v Liberci, Jablonci nad Nisou a jiné), stejně jako je tato oblast turisticky vyhledávanou. V dojezdové vzdálenosti do 20 km jsou okresní města Jablonec nad Nisou a krajské město Liberec, do 10 km od obce je nájezd na silnici pro motorová vozidla ve směru Praha – Liberec. Do hlavního města Prahy dojezd za cirká 1 hodinu.

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je koeficient  $K_5$  pro obec Rádlo (do 1 000 obyvatel) roven 0,85. Koeficient prodejnosti  $K_p$  je 1,517. Násobek těchto dvou koeficientů je pak 1,289, což předurčuje vyšší prodejní cenu nemovitosti. Předpokládá se tedy, že nemovitost je dobře obchodovatelná a cena, kterou by stanovil odhadce dané banky, bude přibližně odpovídat ceně výstavby a pozemku nebo bude vyšší.

Cena domu, který se klienti chystají postavit je cca 3 700 000,- Kč. K tomu cena pozemku 1,8 mil. Kč. Celková cena nově vybudované nemovitosti tedy bude 5,5 mil. Kč. Klienti, jak už bylo zmíněno, mají k financování vlastní zdroje 2 mil. Kč. Výše úvěru, který budou požadovat je tedy 3,5 mil. Kč.

#### Informace o parcele

Parcelní číslo:	966/23
Obec:	<a href="#">Rádlo [563781]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Rádlo [738085]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1956
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Obr. 16 Informace o parcele z Katastru nemovitostí<sup>71</sup>

<sup>71</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/>

Rozpočtové náklady u  
výstavby na klíč (bez DPH):

**3 702 250 Kč**

Rozpočtová cena stavebního materiálu  
(bez DPH):

**2 040 000 Kč**



Obytné místnosti:	6
Zastavěná plocha:	110,9 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	713,6 m <sup>3</sup>
Celková užitková plocha:	149,9 m <sup>2</sup>
Celková obytná plocha:	90,7 m <sup>2</sup>
předpokládaná spotřeba energie za rok:	98 kWh/m <sup>2</sup>
Výška hřebene střechy:	7,25
Sklon střechy:	38°
Podlahová plocha:	149,9 m <sup>2</sup>
Způsob vytápění:	radiátory
Zdroj:	plynový kotel / elektrokotel

Optimální orientace vstupu:  Složení rodiny: 



Obr. 17 Objekt výstavby Klienta 272

### 6.3.4 Možnosti klienta

Tito klienti jsou v dobré finanční situaci. Jejich příjmy jsou dostatečné, nemají žádnou negativní platební minulost. Vlastní majetek (vlastní zdroje) dosahují hodnoty 2 miliony korun. Požadovaná výše úvěru je 3,5 milionu korun. Pro většinu bank budou tito lidé bonitním a zajímavým klientem. Výše úvěru bude dosahovat necelých 64% LTV. Pro tyto klienty tedy najde řešení prakticky každá banka. Nebudou mít pravděpodobně u žádné z bank problém na úvěr dosáhnout a dokonce částečně ovlivňovat výši úrokové sazby.

<sup>72</sup> Rodinný dům PRAKTIK 517. EUROLINE SLOVAKIA S.R.O. *Rodinné domy Euroline* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Praktik-517.html>


### 6.3.5 Nabídky úvěrů

Pro sumarizaci nabídek, včetně všech poplatků podmiňujících poskytnutí nabízených podmínek je třeba podkladů od hypotečních specialistů a dále je podkladem výpočet ze sazebníků bank či jiných informačních kalkulaček. Pro klienta byly vypracovány celkem 2 nabídky od ČSOB a 4 nabídky od Reiffeisenbank.

#### ČSOB – Hypotéka s bonusem

V tabulce č. 36 jsou sumarizovány jednotlivé nabídky pro modelového klienta 2.

Tab. 36 Nabídky simulované u bank pro klienta 2

	Hypotéka s bonusem -do 85%							
	bez poplatků				s poplatky			
Varianta	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
Výše hypotéky	3 500 000 Kč							
Výše bonusu	175 000 Kč							
Minimální hodnota zajištění	4 117 648 Kč							
Podíl úvěru na zajištění	85%							
Délka hypotéky	30	20	30	20	30	20	30	20
Typ fixace úroku (let)	5	5	3	3	5	5	3	3
Úrok p. a.	3,94%		3,84%		3,74%		3,64%	
Slevy z úroku								
Pojištění ČSOB 2 z 3	0,10% p.a.							
Plat do ČSOB	0,15% p.a.							
Sleva celkem	0,25% p.a.							
Výsledný úrok p. a.	3,69%		3,59%		3,49%		3,39%	
Měsíční splátka	15 824 Kč	20 148 Kč	15 622 Kč	19 961 Kč	15 421 Kč	19 776 Kč	15 222 Kč	19 591 Kč
Pojištění nemovitosti (ročně)	3 163 Kč							
Pojištění úvěru	766 Kč/měs.				754 Kč/měs.			
Celkem po slevě Kč/měsíc	1 030 Kč				1 018 Kč			
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč				10 000 Kč			
Výše měsíčních poplatků	0 Kč				150 Kč			
Potřebný čistý měsíční příjem cirka	39 296 Kč	50 034 Kč	38 794 Kč	49 569 Kč	38 942 Kč	49 939 Kč	38 439 Kč	49 472 Kč
Náklady na účet Aktivní konto	165 Kč							

Zdroj: Tato tabulka byla zpracována na základě nabídek simulovaných na konkrétního klienta hypotečními specialisty a dále podrobných výpočtů dle sazebníků za služby ČSOB a.s.

Tato hypotéka má stejné parametry jako u klienta 1 s tím rozdílem, že díky doloženým příjmům jsou nabídnuty lepší úrokové sazby i přes vyšší LTV (do 85%). Stále je nabízen 5% bonus. Klient tak může ušetřit v tomto případě bonusových 175 000,- Kč, avšak pokud bude nabídka stávající banky méně výhodná než nabídka banky jiné, může naopak při velkém rozdílu úrokových sazeb vydělat. Nabízí se také varianta, že klient dluh předčasně splatí. Bylo by tedy otázkou, jaká bude konkrétní nově vzniklá situace, což není v této chvíli možno hodnotit. Opět bude uvažováno bez tohoto bonusu.

HÚ je v tomto případě umožněn pouze do výše 85% ceny zastavené (financované) nemovitosti. Klientovi však schází na investici pouze 3,5 mil. Kč, což činí cca 65% LTV.

Tento úvěr je zpracováván za poplatek 10 000,- Kč. Další poplatky s úvěrem spojené je měsíční platba 150,- Kč<sup>73</sup> a pojistné za pojištění úvěru přímo u společnosti ČSOB, které v základní variantě kryje neschopnost splácení úvěru z důvodu smrti či plné invalidity a stojí cca 750,- Kč pro daného klienta a výši úvěru.

Na tento produkt se váží stejné slevy jako u klienta 1. Vzhledem k bonitě klienta je pravděpodobné i další snižování základní úrokové sazby, avšak pro účely této práce s nimi nebude počítáno. Důležitý je u tohoto klienta minimální požadovaný příjem. U některých variant (zvýrazněných červeně) nebude klientovi jeho doložený příjem stačit. Jsou tedy dvě řešení. Jedna je zahrnout do úvěru dalšího žadatele (například rodiče) nebo tuto variantu vynechat. Pro účely této práce budou hodnoceny i tyto varianty a bude zahrnuta tato povinnost do hodnocení v HA.

Splatnost je nastavena na 20 až 30 let. Nabízí se varianta 3 nebo 5 let fixace, avšak klient bude preferovat 5 let.

Čerpání na návrh na vklad zástavního práva do KN je jednorázově zpoplatněno částkou 1 500,- Kč. Tento poplatek bude zahrnut ve výpočtech do poplatků za vyřízení úvěru.

### **Reiffeisenbank – Hypotéka Klasik, Offset a Hypoteční kontokorent**

V tabulce č. 38 jsou sumarizovány jednotlivé nabídky, které byly simulovány na konkrétní situaci modelového klienta 2. U RB je při poskytnutí úvěru zvažován region zástavy, tedy místo, kde se nachází zastavená nemovitost. To má vliv na výslednou nabídku.

Pro tohoto klienta je vhodné nastavit dobu fixace na 5 let. Předpokládá, že hypotéku bude splácet nejméně 10-15 let a neplánuje v příštích letech žádné mimořádné splátky. Poplatek za poskytnutí úvěru banka neúčtuje.

Podmínkou pro poskytnutí slev na výši úroku je být klientem RB, tedy mít u RB vedený běžný účet, na který měsíčně bude připsáno alespoň 15 000,- Kč, dále je nutno provést alespoň 3 platební operace například debetní kartou nebo bezhotovostními transakcemi. Pokud toto klient nesplní, bude mu míra úroku navýšena o 1,00% p. a. poplatky spojené s tímto účtem, který bude klientka využívat, se budou pohybovat dle ceníku RB na úrovni 150,- Kč měsíčně.

Banka dále vyžaduje pojištění nemovitosti, které může být sjednáno u kterékoliv pojišťovny. Pokud však klient provede pojištění nemovitosti skrze RB, bude pojištěn u společnosti UNIQUA a získá tak slevu na úrokové míře 0,20% p. a. Důvod přijetí byl konkrétně propočten v kapitole 6.1.6.

---

<sup>73</sup> Platí pouze pro variantu s poplatkem, u varianty bez poplatku není účtováno.

Klient má možnost u tohoto úvěru zdarma (tedy bez dalších poplatků) čerpat jistinu již na návrh zástavního práva na KÚ (není tedy nutno čekat na samotné provedení úkonu katastrálním úřadem, které může proces výstavby jinak poněkud zdržet).

Požadovaný minimální příjem klienta se pohybuje v tomto případě okolo 30 000,- Kč, doba splatnosti úvěru je nastavena na 20 let, 25 nebo 30 let.

Pro někoho nepříjemné může být podmínění uzavřít stavební spoření na minimální cílovou částku 50 000,- Kč (pokud již klient uzavřeno stavební spoření u Reiffeisen stavební spořitelny má, pak toto není problém). Jak však již bylo objasněno v kapitole 6.1.6, je považováno za vhodné na tuto podmínku přistoupit.

### **Klasik**

Získat tento typ úvěru u Reiffeisenbank může být na první pohled výhodné. Banka na tento typ klientely záměrně cílí, proto nabídka je pro klienta jistě zajímavá.

Jakmile příjmy klienta přesáhnou 45 000,- Kč, dostává se u RB na jinou úrokovou sazbu – nižší o 0,6%, což je již významný rozdíl.<sup>74</sup> Tento typ hypotéky je možno čerpat do výše 90% LTV – v případě klienta 2 to bude necelých 64%. Úroková sazba v tomto případě dosahuje 2,99%, což je zatím nejnižší nabídnutá. Poplatky za poskytnutí ani správu úvěru nejsou účtovány.

### **Offset**

Tento typ úvěru je vhodný pouze v případě, že bude mít klient v budoucnu možnost uložit na offsetový účet částku kryjící značný podíl dlužné jistiny (například prodej nemovitosti do doby fixace) nebo pokud má klient vlastní zdroje, které nehodlá k investici použít. V takovém případě je jistě tato varianta vhodná. Jak bylo popsáno již v kapitole 2, je vhodné si tuto jistinu ponechat pro krytí rizik, čímž pak odpadá nutnost platit pojištění některých rizik a přitom je hotovost stále k dispozici. Zápočtem se pak úročí pouze rozdíl mezi úvěrovým a offsetovým účtem.

Pozor! Dokud není vyčerpána veškerá jistina, platí se úrok z vyčerpané jistiny bez ohledu na stav offsetového účtu. Teprve po dočerpání hypotéky se „offsetuje“.

Klient 2 nemá žádnou finanční rezervu, kterou by na offsetový účet mohl nyní nebo v blízké budoucnosti vložit a proto je zřejmé, že se Offset nevyplatí, jelikož úroková sazba je zde nastavena na 3,80%, což je téměř o procentní bod více, než u typu Klasik. Aby se vyrovnal klasické hypotéce, musel by na účet uložit nejméně 400 000,- Kč. V HA bude tato téze potvrzena.

### **Hypoteční kontokorent**

Hypoteční kontokorent je vhodný spíše pro investice podnikatelů než hrazení vlastního bydlení. I u tohoto typu úvěru je však nutná účelovost – tedy použití pro financování nemovitosti. Tento úvěr se chová jako klasický kontokorent (přečerpání účtu). Klient není povinen splácet vyčerpanou jistinu – platí pouze úroky v pravidelných splátkách vždy v té míře, kolik je přečerpáno. Úvěr není fixován, je tedy možno dluh kdykoliv splatit (například po 2 měsících – banka na sebe bere toto riziko). Sazba je zde plovoucí – skládá se

<sup>74</sup> Na tuto sazbu se mohou dostat i klienti, kteří sami na tyto příjmy nedosahují. Mohou je navýšit například zahrnutím některého z rodičů do úvěru. Maximálně se však doporučuje zahrnout rodiče do 55 let věku (max. 30 let splatnost). V případě vyššího věku se zkracuje maximální doba splatnosti a to podle vzorce banky:

$$(70 - \text{věk rodiče}) \cdot 2$$


z pevné sazby a k tomu se přičítá plovoucí složka PRIBOR IM. Pro klienta 2 by pevná sazba byla 2,90%. Může se však snižovat až na 2,70%. PRIBOR IM je aktuálně:

Tab. 37 Sazby PRIBOR k 27. 12. 2013<sup>75</sup>

Termín	PRIBOR
1 den	0,15
7 dní	0,17
14 dní	0,17
1 měsíc	0,29
2 měsíce	0,30
3 měsíce	0,38
6 měsíců	0,48
9 měsíců	0,57
1 rok	0,60

V den zpracování nabídky byla úroková míra stanovena na 3,21%. Poplatek za poskytnutí tohoto úvěru je 0,5% z úvěrované částky (pokrytí risku banky) a u klienta 2 by to bylo 17 500,- Kč.

Tab. 38 Nabídky simulované u bank pro klienta 2

 <b>Raiffeisen BANK</b>	HÚ Klasik účelový			Hypoteční úvěr Offset - účelový					Hypoteční kon- tokorent	
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	5 500 000 Kč									
Požadovaný hypoteční úvěr	3 500 000 Kč									
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	64%									
Hlavní účel úvěru	výstavba									
Požadovaná doba splácení	20	25	30	20	25	30	20	25	30	29+1
Fixace úrokové sazby	5	5	5	5	5	5	5	5	5	není
Kalkulováno pro počet žadatelů	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	45 000 Kč									
Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	0 Kč									
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů	0 Kč									
Zajištění										
Region zástavy	liberecký kraj									
Typ nemovitosti	budova									

<sup>75</sup> Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR. Česká národní banka [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/penezni\\_trh/pribor/denni.jsp](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp)



Minimální příjmy žadatelů	33 158 Kč	29 475 Kč	41 685 Kč	36 180 Kč	32 617 Kč	41 685 Kč	36 180 Kč	32 617 Kč	42 937 Kč	0 Kč
<b>Měsíční anuitní splátka</b>	<b>19 393 Kč</b>	<b>16 579 Kč</b>	<b>14 737 Kč</b>	<b>20 842 Kč</b>	<b>18 090 Kč</b>	<b>16 309 Kč</b>	<b>19 880 Kč</b>	<b>17 128 Kč</b>	<b>15 346 Kč</b>	<b>15 467 Kč</b>
<b>Předpokládaná úroková sazba p. a.</b>	<b>2,99%</b>		<b>3,80%</b>			<b>2,90%+ PRIBOR 1M</b>				
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč									
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč								17 500 Kč	
Předpokládaný počáteční zůstatek spořicího účtu	-	0 Kč			300 000 Kč			-		
RPSN	3,10%		3,90%			3,40%				
Slevy na úrokové sazbě:										
Klient RB	1%									
Služba TURBO mimořádné splátky	0,00%									
Bude v RB uzavřeno pojištění	0,20%									
Má žadatel Rádce nebo aktivní stavební spoření RSTS	0,10%									
Cena pojištění UNIQUA 1,1%	4 070 Kč									
měsíčně	339 Kč									
Náklady na účet e-Konto	148 Kč									
Výdaje na Stavební spoření	270 Kč									
Porovnání "HÚ klasik" a "HÚ Offset"/měsíc	-	-1 449	-1 511	-1 171	-459	-459	-459	-		
	-	Offset není výhodný								-

Zdroj: Tato tabulka byla zpracována na základě nabídek simulovaných na konkrétního klienta hypotečními specialisty a dále podrobných výpočtů dle sazebníků za služby Reiffeisenbank a.s.

### 6.3.6 Finanční zatížení, cena variant

Pro získání vstupních hodnot hodnotové analýzy je třeba propočítat veškeré náklady spojené s jednotlivými variantami úvěrů, tedy měsíční, respektive roční vydání na splácení úvěru. Hodnoceno bude období fixace, jak už bylo zmíněno dříve, jelikož po skončení této doby je vysoce pravděpodobné, že dojde k zásadním změnám v parametrech úvěru, především se předpokládá změna úrokové sazby a dále mohou nastat i další změny spojené se změnou poskytovatele úvěru či mimořádným splacením úvěru. Jelikož se jedná o období delší než 1 rok, bude dále kalkulováno s časovou hodnotou peněz. Diskontní sazba byla

zvolena jako průměrná inflace za roky 2008-2012. Dle informací ze statistického úřadu byla tato hodnota spočtena na 2,80%<sup>76</sup>.

V roce nula, tedy v době pořízení úvěru (uvažován závěr roku 2013, kdy byla práce zpracována) jsou vynaloženy náklady na vyřízení a poskytnutí úvěru včetně například poplatku za sjednání stavebního spoření nutného pro dosažení jedné ze slev od Reiffeisenbank. V dalších letech jsou započítány splátky úvěru, výdaje na nutná pojištění, poplatky k bankovnímu účtu a v případě Reiffeisenbank také platby odvedené na stavební spoření. Čistý náklad je potom suma těchto výdajů přepočtena na jejich čistou současnou hodnotu a od nich je v případě Reiffeisenbank odečtena položka na stavebním spoření, jelikož tyto peníze bude mít klient dále k dispozici (budou mu vráceny v podobě výplaty po skončení stavebního spoření). V položce zbývajících dluh je logicky částka, která bude dále předmětem nového fixačního období, splácena nebo přefinancována k jiné bance. Součet netto nákladů + zbývajících dluhů je cena uzavírané smlouvy na dobu fixace.

V tabulce č. 39 jsou shrnuty výsledky propočtu a v posledním sloupci je spočtena celková úspora na dani z příjmu fyzických osob (15% ze zaplacených úroků). Tento údaj je pouze informativní. V tabulkách příloh M a N je kompletní propočet.

Tab. 39 Přehled nákladů (výdajů) na úvěr

Reiffeisenbank					
	Měsíční finanční zatížení	Čistý náklad za období fixace	Zůstatkový dluh	Cena C varianty [mil. Kč]	Úspora na dani z příjmu
<b>Varianta 1</b>	20 785 Kč	1 140 249 Kč	2 810 253 Kč	3,951	66 051 Kč
<b>Varianta 2</b>	17 971 Kč	984 715 Kč	2 992 123 Kč	3,977	67 812 Kč
<b>Varianta 3</b>	16 129 Kč	882 904 Kč	3 111 172 Kč	3,994	68 965 Kč
<b>Varianta 4</b>	22 234 Kč	1 220 338 Kč	2 856 277 Kč	4,077	84 568 Kč
<b>Varianta 5</b>	19 482 Kč	1 068 230 Kč	3 037 811 Kč	4,106	86 786 Kč
<b>Varianta 6</b>	17 701 Kč	969 791 Kč	3 155 293 Kč	4,125	88 221 Kč
<b>Varianta 7</b>	21 272 Kč	1 167 167 Kč	2 919 735 Kč	4,087	85 343 Kč
<b>Varianta 8</b>	18 520 Kč	1 015 059 Kč	3 101 268 Kč	4,116	87 561 Kč
<b>Varianta 9</b>	16 738 Kč	916 565 Kč	3 218 817 Kč	4,135	88 997 Kč
<b>Varianta 10</b>	16 859 Kč	923 252 Kč	3 137 557 Kč	4,061	78 727 Kč
ČSOB					
	Měsíční finanční zatížení	Čistý náklad za období fixace	Zůstatkový dluh	Cena C varianty [mil. Kč]	Úspora na dani z příjmu
<b>Varianta 1</b>	17 019 Kč	942 147 Kč	2 758 603 Kč	3,701	85 803 Kč
<b>Varianta 2</b>	21 343 Kč	1 181 141 Kč	2 882 612 Kč	4,064	82 425 Kč
<b>Varianta 3</b>	16 817 Kč	574 513 Kč	3 304 512 Kč	3,879	52 619 Kč
<b>Varianta 4</b>	21 156 Kč	722 361 Kč	3 139 846 Kč	3,862	51 430 Kč
<b>Varianta 5</b>	16 754 Kč	937 500 Kč	2 749 784 Kč	3,687	81 032 Kč
<b>Varianta 6</b>	21 109 Kč	1 178 208 Kč	2 871 891 Kč	4,050	77 825 Kč

<sup>76</sup> Inflace -druhy, definice, tabulky. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)

<b>Varianta 7</b>	16 555 Kč	575 585 Kč	3 298 153 Kč	3,874	49 643 Kč
<b>Varianta 8</b>	20 924 Kč	724 456 Kč	3 132 838 Kč	3,857	48 514 Kč

Zdroj: Výpočtové tabulky přílohy M a N

### 6.3.7 Hodnotová analýza

Tyto výpočty budou v následující kapitole použity v hodnotové analýze, kde budou úvěrové nabídky komplexně hodnoceny dle zvolených kritérií takových, jaká jsou pro klienta rozhodující.

### 6.3.8 Hodnotová analýza

Pro hodnocení a posouzení variant byla pro tuto práci zvolena metoda diskriminační s použitím Ivanovičovy odchylky, která je vhodná pro hodnocení mnoha variant. Pro celý postup bude třeba nejprve určit rozhodující hodnotící kritéria, která se odvíjí od preferencí klienta a jeho potřeb.

#### Určení hodnotících kritérií

Jak již bylo zmíněno v popisech situace klienta, je pro něj důležitou podmínkou nemuset do úvěru zahrnout třetího spolužadatele. Prvním z kritérií tedy bude počet žadatelů. Klient bude preferovat variantu pro 2 žadatele.

Dále bude pozornost zaměřena na výši splátky, respektive výši měsíčního zatížení. Pro klienta není zcela rozhodující rozdíl v řádu několika set korun, ale samozřejmě, čím nižší zatížení, tím lépe pro klienta.

Jako třetí preference bude pro tohoto klienta ta nejnižší doba splatnosti. Logicky, klient se chce vázat k dluhu na co nejkratší dobu. Bude proto jako třetí kritérium nastavena splatnost úvěru.

Jeho další preferencí je doba fixace. Klient bude požadovat zafixování úvěru na dobu 5 let.

Poslední kritérium – možnost čerpat úvěr na základě návrhu na vklad zástavního práva do KN – je zahrnuto jako náklad na tuto službu v propočtu nákladů.

V diskriminační metodě je důležité také určit pořadí důležitosti kritérií. V maticích pak jsou kritéria postupně seřazena od nejdůležitějšího po nejméně důležité. Tedy:

1. **Počet žadatelů (osob)**
2. **Doba splatnosti (roky)**
3. **Roky fixace (roky)**
4. **Finanční zatížení (Kč/měsíc)**

#### Matice vstupních dat

Do této matice jsou zadány hodnoty kritérií všech variant.



### Matice absolutních rozdílů $d$

V další tabulce jsou určeny rozdíly reálných hodnot od hodnot fiktivních, tedy jinými slovy, o kolik se liší daná varianta od té nejhorší.

Tab. 42 Matice absolutních rozdílů  $d$

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
K1	Počet žadatelů	Osob	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K2	doba splatnosti	Roky	10	5	0	10	5	0	10	5	0	0
K3	roky fixace	Roky	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
K4	Finanční zatížení	Kč/měsíc	1 449	4 263	6 105	0	2 752	4 533	962	3 714	5 496	5 375
Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8		
K1	Počet žadatelů	osob	1	0	1	0	1	0	1	0		
K2	doba splatnosti	roky	0	10	0	10	0	10	0	10		
K3	roky fixace	roky	2	2	0	0	2	2	0	0		
K4	Finanční zatížení	Kč/měsíc	5 216	892	5 418	1 079	5 481	1 126	5 680	1 311		

### Výpočet směrodatné odchyly $s$

Směrodatná odchylna se počítá z údajů uvedených v matici rozdílů (tab. 42). Postup byl objasněn u příkladu klienta 1.

Tab. 43 Směrodatná odchylna  $s$

	Slovní popis	m. j.	$d_p$	$d_p^2$	$y$	$s$
K1	Počet žadatelů	osob	0,78	0,60	0,72	0,34
K2	doba splatnosti	roky	4,72	22,30	175,00	12,36
K3	roky fixace	roky	1,56	2,42	3,56	1,07
K4	Finanční zatížení	Kč/měsíc	3 380,56	11 428 155,86	15 317 017,06	1 972,02

### Matice podílů $d/s$

V této tabulce jsou vypočteny podíly rozdílů  $d$  a směrodatné odchyly  $s$ .

Tab. 44 Podíly  $d/s$ 

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
K1	Počet žadatelů	osob	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92
K2	doba splatnosti	roky	0,81	0,40	0,00	0,81	0,40	0,00	0,81	0,40	0,00	0,00
K3	roky fixace	roky	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88
K4	Finanční zatížení	Kč/měs.	0,73	2,16	3,10	0,00	1,40	2,30	0,49	1,88	2,79	2,73
Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8		
K1	Počet žadatelů	Osob	2,92	0,00	2,92	0,00	2,92	0,00	2,92	0,00		
K2	doba splatnosti	Roky	0,00	0,81	0,00	0,81	0,00	0,81	0,00	0,81		
K3	roky fixace	Roky	1,88	1,88	0,00	0,00	1,88	1,88	0,00	0,00		
K4	Finanční zatížení	Kč/měs.	2,64	0,45	2,75	0,55	2,78	0,57	2,88	0,66		

### Výpočet kovariance $w$

Kovariance  $w$  vyjadřuje vzájemnou závislost jednotlivých kritérií mezi sebou. Její výpočet lze provést podle tabulky č. 45. V řádcích tabulky jsou vyznačeny dvojice porovnávaných kritérií. Ve sloupcích jsou vyjádřeny činitele  $z$ ,  $u$  a  $w$ .

Tab. 45 Kovariance  $w$ 

Dvojice kritérií	$z = \frac{1}{n} \sum d_i d_j$	$u = d_{pi} d_{pj}$	$w = z - u$
K1-K2	2,50	3,67	-1,17
K1-K3	1,33	1,21	0,12
K1-K4	2 845,96	2 629,32	216,64
K2-K3	7,22	7,35	-0,12
K2-K4	6 768,06	15 963,73	-9 195,68
K3-K4	5 262,56	5 258,64	3,91

### Korelační koeficient $r$

Korelační koeficient je statistická míra vzájemné závislosti kritérií mezi sebou. Korelační koeficient se vyjadřuje jako podíl kovariance  $w$  a součinu  $S$  směrodatných odchylek  $s$  vždy pro dvojici porovnávaných kritérií.

Tab. 46 Výpočet korelačního koeficientu  $r$ 

Dvojice kritérií	$S = s_i s_j$	$r = w/S$	$t = 1 -  r $
K1-K2	4,23	-0,28	0,72
K1-K3	0,36	0,34	0,66
K1-K4	675,35	0,32	0,68
K2-K3	13,17	-0,01	0,99
K2-K4	24 368,66	-0,38	0,62
K3-K4	2 101,66	0,00	1,00

### Výpočet diskriminujícího činitele I

Diskriminující činitel I se vypočte pro každé kritérium jako součin členů  $t$  z předchozí tabulky. Výpočet I podle Ivanoviče vypadá takto:

$$I_1 \text{ pro K1} = 1$$

$$I_2 \text{ pro K2} = t_{12}$$

$$I_3 \text{ pro K3} = t_{13} \times t_{23}$$

$$I_4 \text{ pro K4} = t_{14} \times t_{24} \times t_{34}$$

$$I_4 \text{ pro K4} = t_{15} \times t_{25} \times t_{35} \times t_{45} \text{ a tak dále.}$$

Tab. 47 Diskriminující činitel I

Kritérium	Slovní popis	m. j.	I
K1	Počet žadatelů	osob	1,000
K2	doba splatnosti	roky	0,723
K3	roky fixace	roky	0,656
K4	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,422

### Ivanovičova odchylka D

V políčkách tabulky jsou vypočteny jednotlivé součiny podílů  $d/s$  (tabulka č. 44) a diskriminujícího činitele I (tabulka č. 47). Poslední řádek v tabulce 48 představuje Ivanovičovu odchylku, která se pro danou variantu stanoví jako součet odchylek jednotlivých kritérií. Ivanovičova odchylka vyjadřuje celkovou užitečnost varianty hodnoceného předmětu tj.  $D = U$ .

Tab. 48 Výsledná matice pro stanovení odchylky  $D$ 

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
K1	Počet žadatelů	Osob	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92
K2	doba splatnosti	Roky	0,58	0,29	0,00	0,58	0,29	0,00	0,58	0,29	0,00	0,00
K3	roky fixace	Roky	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
K4	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,31	0,91	1,31	0,00	0,59	0,97	0,21	0,80	1,18	1,15
Ivanovičova odchylka ( $D$ )			5,05	5,36	5,46	4,74	5,03	5,12	4,94	5,24	5,33	5,30
Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8		
K1	Počet žadatelů	Osob	2,92	0,00	2,92	0,00	2,92	0,00	2,92	0,00		
K2	doba splatnosti	roky	0,00	0,58	0,00	0,58	0,00	0,58	0,00	0,58		
K3	roky fixace	roky	1,23	1,23	0,00	0,00	1,23	1,23	0,00	0,00		
K4	Finanční zatížení	Kč/měsíc	1,12	0,19	1,16	0,23	1,17	0,24	1,22	0,28		
Ivanovičova odchylka ( $D$ )			5,27	2,01	4,08	0,82	5,32	2,06	4,14	0,87		

### Vyhodnocení optimálního řešení

Výpočet míry efektivity  $E$  je proveden v tabulce č. 49. Jednotlivé řádky tabulky tvoří údaje o užitečnosti  $U$ , nabídkové ceně  $C$  a míře efektivity  $E$ .

Tab. 49 Výpočet míry efektivity  $E$ 

	Varianty RB									
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
$U = D$	5,05	5,36	5,46	4,74	5,03	5,12	4,94	5,24	5,33	5,30
$C$	3,95	3,98	3,99	4,08	4,11	4,13	4,09	4,12	4,14	4,06
$E = U/C$	1,28	1,35	1,37	1,16	1,23	1,24	1,21	1,27	1,29	1,31
	Varianty ČSOB									
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8		
$U = D$	5,27	2,01	4,08	0,82	5,32	2,06	4,14	0,87		
$C$	4,11	4,06	3,88	3,86	4,09	4,05	3,87	3,86		
$E = U/C$	1,28	0,49	1,05	0,21	1,30	0,51	1,07	0,22		

Na základě míry efektivity  $E$  jednotlivých variant je stanoveno jejich pořadí. Varianta s nejvyšší mírou efektivity je hodnocena jako nejlepší (tabulka č. 50). Touto metodou byla jako nejlepší varianta vyhodnocena nabídka RB na 30 let, s pětiletou fixací.



Tab. 50 Stanovení pořadí variant

	Varianty RB									
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
<i>E</i>	1,277	1,347	1,366	1,162	1,225	1,241	1,209	1,272	1,288	1,305
Pořadí	7	2	1	12	10	9	11	8	5	3
	Varianty ČSOB									
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8		
<i>E</i>	1,282	0,494	1,052	0,211	1,300	0,508	1,068	0,224		
Pořadí	6	16	14	18	4	15	13	17		

### 6.3.9 Závěrečné rozhodnutí

U tohoto klienta jsou naprosto minimální rozdíly mezi všemi variantami Reiffeisenbank stejně jako varianty ČSOB 1 a 5 jsou na blízké úrovni. Přes výsledky hodnocení bude díky této analogii nejlepších 5 variant ještě komentováno.

Varianty 1 a 5 ČSOB nabídek mají totožné parametry, rozdílem je jako u klientky 1 účtování poplatků. Avšak naopak od předchozího, v tomto případě je levnější variantou varianta s poplatkem. Tím je tedy varianta 1 vyloučena. Varianta RB č. 3 má podobné parametry jako V5 ČSOB, finanční zatížení je ale o něco nižší. Tím odpadá také varianta 5 od ČSOB. Jelikož klient momentálně nemá k dispozici finanční hotovost a ani nepředpokládá, že ji v blízké budoucnosti bude mít, nebude vhodné přistoupit ani na variantu 9, která je offsetová. Stejně tak hypoteční kontokorent není pro tento typ investice zřejmě tím nejvhodnějším. Bude tedy vyloučena i varianta 10. Klient si tedy nakonec bude vybírat mezi variantami 2 a 3 od RB.

Zásadním rozdílem mezi oběma variantami je splatnost úvěru a tedy i výše finančního zatížení. Jelikož je rozdíl bodů míry efektivnosti *E* opravdu zanedbatelný a klient volil kritérium doby splatnosti před kritériem finančního zatížení (rozdíl 1 842,- Kč akceptovatelný pro klienta) a předpokládá se zvýšení příjmů rodiny po brzkém nástupu manželky do zaměstnání, doporučuje se klientovi zvolit variantu č. 2.

## 6.4 Klient třetí

V této kapitole bude představen klient 3 – jeho příběh, finanční situace, záměr, objekt výstavby, budou popsány jeho možnosti na aktuálním trhu s hypotečními úvěry a představeny nabídky, které budou v dalších kapitolách hodnoceny za pomoci hodnotové analýzy.

### 6.4.1 Příběh klienta

Třetím klientem je starší pár (muž 50 let a žena 49 let), žijící sám v brněnském bytě 3+kk v Černovicích. Muž je státním zaměstnancem s příjmem 28 000,- Kč a žena pracovníkem pojišťovny s příjmem 21 000,- Kč. Mají zhruba 10 let do odchodu do důchodu a rozhodli se přestěhovat do rodinného domu pryč z města. Vybrali si stavební pozemek v lokalitě Blansko. Manželé hodlají situaci řešit do budoucna následovně: zůstanou bydlet v bytě v Brně, zatímco budou čekat na postavení domu. Mezitím budou nabízet byt

k odprodeji a pokusí se uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí. Jakmile bude dům obyvatelný a bude možno se do něj nastěhovat, přestěhují se manželé do domu a byt odprodají zájemci. Peníze utržené za prodej bytu, který má být obchodovatelný v tomto časovém horizontu za cenu blízkou výši požadovaného úvěru, použijí na mimořádnou splátku celé dlužné jistiny po prvním období fixace. Hypoteční úvěr bude tedy splacen a manželé budou moci bydlet v novém vlastním domě bez dalších závazků.

Někoho může napadnout, že zastavený byt se těžko prodává. Toto u bank není ve skutečnosti žádný problém. Existují dvě varianty řešení. Ta nejjednodušší je, že kupující zmíněného bytu bude financovat nemovitost vlastním hypotečním úvěrem. V tomto případě komunikují zainteresované banky navzájem. Vznikne dohoda, kdy banka 1 (klienta 3) se zaručí, že ve chvíli splacení úvěru zástavní právo na nemovitosti odejme. Banka 2, která poskytuje úvěr kupujícímu, přistoupí k poskytnutí úvěru na základě této dohody a po odeslání peněz do banky 1 přejde zástavní právo na ni. Složitější varianta nastane, když kupující financuje koupi vlastními zdroji. I toto se dá však poměrně jednoduše smluvně ošetřit podobně jako u případu banka 1 – banka 2. Třetí variantou je převést zástavní právo na novostavbu a byt prodávat bez zástavního práva. Ihned po splacení bude odejmuta i zástava z novostavby. Je nutné však počítat s poplatky za úkony prováděné v KN.

#### 6.4.2 Finanční situace

Jelikož momentálně nemají žádnou finanční rezervu, kterou by mohli použít (což není optimální, jak bylo komentováno v kapitole 2.1), budou nuceni žádat o hypoteční úvěr na celou stavbu. To vyžaduje tzv. 100% hypotéku, která je však vždy dražší než ty s nižším LTV. Není zajištěno, že bankovní odhadce potvrdí budoucí obchodovatelnou cenu nemovitosti v této výši. Naplánovali si, že zastaví svůj byt, ve kterém momentálně bydlí, který má (předpokladem) cenu tržní právě ve výši požadovaného úvěru. Tento typ hypotéky dostává poměrně nevýhodnou úrokovou sazbu. Manželům je doporučeno zastavit také novostavbu (nebo alespoň pozemek) a tím snížit LTV, čímž si mohou sazbu zvýhodnit. V této konkrétní simulaci bude předpokládáno, že klienti na této variantě zajištění trvají, avšak hodnocení bude doplněno také o variantu se zastavením novostavby.

Do hypotečního úvěru je ochoten být zahrnut jako spoludlužník jejich třicetiletý syn, který má měsíční příjem 18 000,- Kč. Důvodem zahrnutí by bylo dosažení výhodnějších podmínek úvěru pro jeho rodiče. Ve skutečnosti by však spláceli pouze manželé.

#### 6.4.3 Objekt výstavby

Dům, který bude hypotečním úvěrem v tomto případě financován je bungalov 1382 firmy Euroline Bohemia v ceně 1 663 000,- Kč. Jedná se o malý a účelný domek, který bude situován na pozemku o rozloze 1 000 m<sup>2</sup>. Domy v lokalitě Blansko jsou poměrně dobře obchodovatelné vzhledem k jejich blízkosti do města Brna. Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je koeficient polohový  $K_5$  okresního města 1,05 a koeficient prodejnosti  $K_p$  je 1,027. Násobek je pak 1,078. Na základě tohoto ukazatele lze předpokládat cenu nemovitosti za obchodovatelnou. V případě převodu zástavního práva k nemovitosti na novostavbu by tedy neměl nastat problém se zástavní hodnotou.

### Pozemek pro bydlení, až 2000 m<sup>2</sup> – prodej<sup>77</sup>

Celková cena: 1 980 000 Kč  
 Cena za m<sup>2</sup>: 990 Kč  
 Poznámka k ceně: bez provize  
 Adresa: Blansko  
 Datum aktualizace: 11. 12. 2013  
 ID zakázky: V331BL032  
 Umístění objektu: Klidná část obce  
 Zástavba: obytná  
 Plocha pozemku: 800 až 2 000m<sup>2</sup>

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o rozloze 2 000 m<sup>2</sup>, který se nachází v Blansku-Těchově. Pozemek je územním plánem určen k zástavbě. Možnost rozdělení pozemku na stavbu 2-3 rodinných domů, cena za m<sup>2</sup> je závislá na velikosti pozemku. Pozemek není oplocen. Krásné klidné místo nedaleko lesa.



Obr. 18 Pozemek pro stavbu nemovitosti 1 000 m<sup>2</sup> Blansko

### Objekt výstavby – BUNGALOV 1382<sup>78</sup>

- Jednoduchý malý dům, vhodný i jako chata
- Obývací pokoj s centrálně umístěným krbem, jídelnou a komfortní kuchyní
- Dům s minimem vnitřních nosných stěn, bez pevné stropní konstrukce
- V pokojích tvoří podhled zavěšený sádkarton
- Exteriérové žaluzie
- Částečné překrytí vstupu
- Nadstandardní tepelně technické vlastnosti
- Přístřešek pro auto řešený zastřešenou pergolou

<sup>77</sup> Prodej, pozemek pro bydlení, 800 m<sup>2</sup>. SEZNAM.CZ. SReality.cz [online]. 1996-2013 [cit. 2013-10-22]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/pro-bydleni/blansko--/3713078108>

<sup>78</sup> Rodinný dům BUNGALOV 1382. EUROLINE SLOVAKIA S.R.O. *Rodinné domy Euroline* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Bungalov-1382.html>



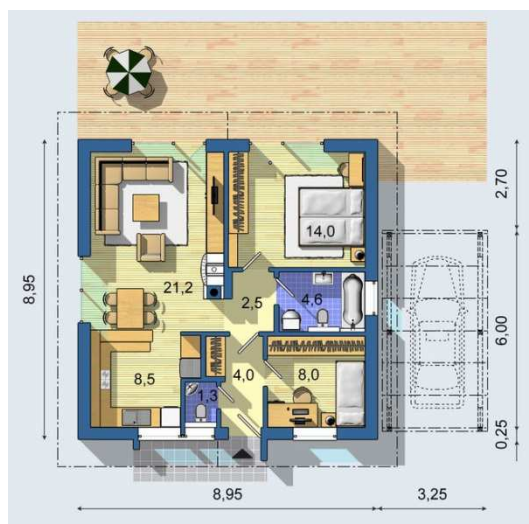
Rozpočtové náklady u  
výstavby na klíč (bez DPH)::

**1 663 000 Kč**

Rozpočtová cena stavebního materiálu  
(bez DPH):

**920 000 Kč**

Obytné místnosti:	3
Zastavěná plocha:	80,1 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	372,7 m <sup>3</sup>
Celková užitková plocha:	64,1 m <sup>2</sup>
Celková obytná plocha:	43,2 m <sup>2</sup>
předpokládaná spotřeba energie za rok:	42 kWh/m <sup>2</sup>
Výška hřebene střechy:	4,97
Sklon střechy:	22°
Podlahová plocha:	64,1 m <sup>2</sup>
Způsob vytápění:	podlahové vytápění
Zdroj:	tepelné čerpadlo / plynový kotel
Optimální orientace vstupu:	
Složení rodiny:	



Obr. 19 Objekt výstavby Klienta 3

#### 6.4.4 Objekt zástavy

Manželé zastavují byt v ulici Zvěřinova – Černovice. Tento byt díky své lokalitě Brno-město pomůže žadatelům dosáhnout na hypoteční úvěr 100%. Některé banky (například Reiffeisenbank) poskytují tento typ úvěru pouze, pokud je ručeno nemovitostí v požadované hodnotě ve městech Praha a okolí, Brno-město a Brno-venkov. Pokud by ručili tedy pouze novou nemovitostí, pak i kdyby jí byla přiznána daná hodnota, úvěr by v požadované výši nedostali, jelikož tato lokalita nespĺňuje podmínku banky. Co se týče odhadní ceny bytu, dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. část druhá, §13 se spočítá nákladová cena jako:

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \cdot K_p$$

(11)

kde  $ZCU$  je základní cena upravená,  $ZC$  je základní cena,  $K_1$  je koeficient přepočtu základní cenu podle typu konstrukce,  $K_4$  je koeficient vybavení stavby,  $K_5$  je koeficient polohový,  $K_i$  je koeficient změny cen staveb a  $K_p$  je koeficient prodejnosti. O ceně nemovitosti vypovídají koeficienty  $K_5$  a  $K_p$ , které nastíní reálnost prodejní ceny vzhledem k ceně nákladové. Pro byt v Brně-Černovicích je to  $K_5 = 1,20$  a  $K_p = 1,473$ , násobek je tedy 1,768. Předpokládá se velmi dobrá obchodovatelnost bytu.

### Specifikace zastaveného bytu v Brně-Černovicích

Dispozice: 3+kk

Celková cena: 2 600 000 Kč + provize RK

Adresa: Zvěřinova, Černovice

Budova: cihlová

Stav objektu: novostavba

Vlastnictví: osobní

Umístění objektu: centrum obce

Typ objektu: přízemní

Počet pater: 6 včetně 1 podzemního

Umístění bytu: 5. Podlaží

Podlahová plocha 65 m<sup>2</sup>

Lodžie: ano

Sklep: 6 m<sup>2</sup>

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální elektrické

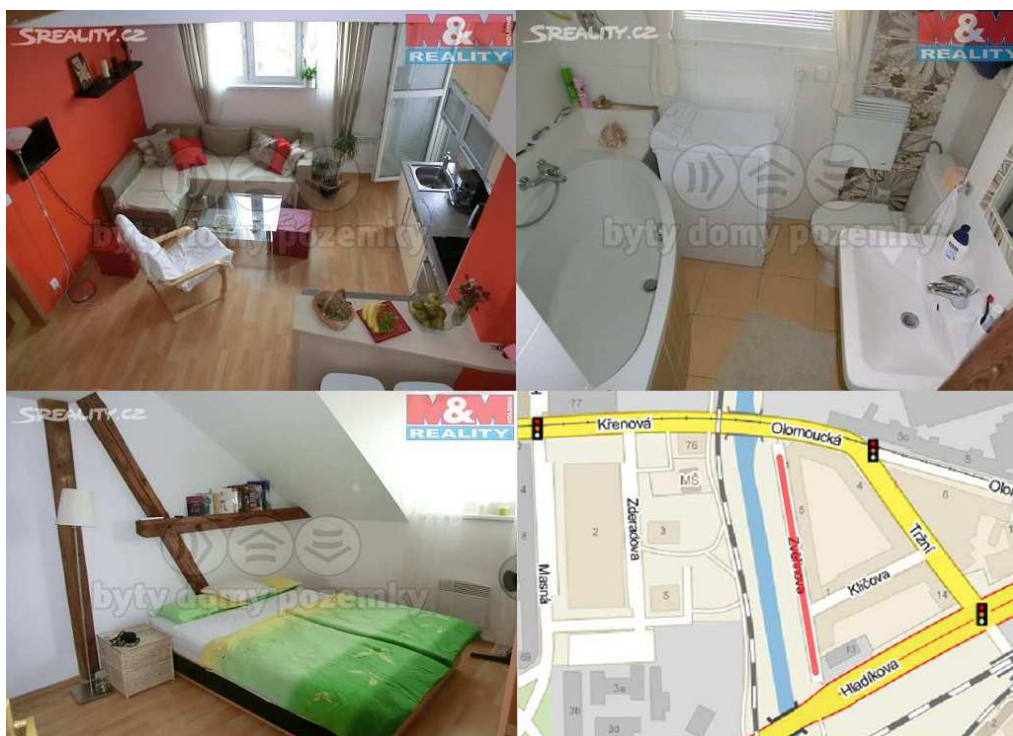
Odpad: veřejná kanalizace

Telekomunikace: telefon, internet, kabelová televize

Elektřina: 230V

Doprava MHD

Zařízeno: ano



Obr. 20 Zastavený byt Klienta 3 – předpoklad – cena tržní<sup>79</sup>

<sup>79</sup> Prodej, byt 3+kk, 65m<sup>2</sup>. SEZNAM.CZ. SReality.cz [online]. 1996-2013 [cit. 2013-10-22]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/brno-cernovice-zverinova/958755676#realityOptions>

### 6.4.5 Možnosti klienta

Tito klienti jsou v trochu složitější finanční situaci. Jejich příjmy jsou dostatečné, nemají žádnou negativní platební minulost. Vlastní majetek (vlastní zdroje) dosahují hodnoty 2,6 milionu korun. Požadovaná výše úvěru je však také 2,6 milionu korun. Pro většinu bank budou tito lidé bonitním klientem, ale ne každá je schopna jim nabídnout úvěr ve výši 100% LTV. Pokud jim takový úvěr nabídnou, bude drahý. Mají ještě jednu možnost jak svou situaci vylepšit. Pokud zastaví alespoň pozemek, nebo celou novostavbu, sníží LTV až na 50%, čímž se jim otevřou mnohé další možnosti. Vzhledem k požadavku prodat byt za odpovídající cenu, nespěchají na prodej a budou tedy potřebovat ideálně delší dobu fixace, minimálně 3 roky, ideálně 5 let.

Je třeba upozornit také na vyšší věk žadatelů. Věk dlužníků do konce splatnosti nesmí přesáhnout věk 70 let (65 v případě RB). Maximální doba splatnosti je tedy pro tyto klienty 20 let. V případě že by byli starší, bude maximální doba ještě kratší. Aby dosáhli na vyšší dobu splatnosti (například pro snížení měsíční anuity), musel by si úvěr vzít například jejich syn, a oni by byli poté zahrnuti do úvěru jako spoludlužníci. V takovém případě by platil již zmíněný vzorec  $(70 - \text{věk dlužníka} \cdot 2) = \text{maximální doba splatnosti}$ .

Ačkoliv jsou manželé připraveni platit až 26 000,- Kč měsíčně (22 tisíc korun chtějí ponechat rodině k dispozici), Reiffeisenbank vyžaduje již při splátce přes 15 000,- Kč minimální příjem přes 50 tisíc korun. I kvůli této podmínce budou muset manželé zahrnout syna alespoň jako spoludlužníka. Rádi by se této situaci vyhnuli, ale ani tuto variantu nevyklučují.

### 6.4.6 Nabídky úvěrů

Pro sumarizaci nabídek, včetně všech poplatků podmiňujících poskytnutí nabízených podmínek je třeba podkladů od hypotečních specialistů a dále je podkladem výpočet ze sazebníků bank či jiných informačních kalkulaček. Pro klienta byly vypracovány celkem 4 nabídky od ČSOB a 1 nabídku od Reiffeisenbank.

#### ČSOB – Hypotéka s bonusem

V tabulce č. 51 jsou pak sumarizovány jednotlivé nabídky, které byly simulovány na konkrétní situaci modelového klienta 3.

Tato hypotéka má stejné parametry jako u klienta 1 a 2 s tím rozdílem, že díky vyšší LTV (max. 100%) není nabídnut bonus a je mnohem vyšší úroková sazba. V případě snížení LTV na 70% se sazba rapidně sníží. O bonusu vzhledem k záměru klienta splatit po 5 letech dluh není vůbec uvažováno.


Tento úvěr je zpracováván za poplatek 10 000,- Kč. Další poplatky s úvěrem spojené je měsíční platba 150,- Kč<sup>80</sup> za vedení úvěru a pojistné za pojištění úvěru přímo u společnosti ČSOB, které v základní variantě kryje neschopnost splácení úvěru z důvodu smrti či plné invalidity a stojí cirká 900,- Kč pro daného klienta a výši úvěru. (Je patrný rozdíl ve výši pojistného. Přestože je úvěr nižší než úvěr klienta 2, je pojistné vyšší. Je to způsobeno parametry úvěru.)

<sup>80</sup> Platí pouze pro variantu s poplatkem, u varianty bez poplatku není účtováno.



Na tento produkt se váží stejné slevy jako u klienta 1 a 2. Stejně bude možné následné snížení základní úrokové sazby při vyjednávání o smlouvě. U tohoto klienta je to pravděpodobné (pro variantu LTV do 70%), avšak pro účely této práce s nimi nebude počítáno.

Tab. 51 Nabídky simulované u bank pro klienta 3

	Hypotéka do 100% s poplatky				Hypotéka do 100% bez poplatků				Hypotéka do 70% s poplatky				Hypotéka do 70% bez poplatků			
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16
Výše hypotéky	2 600 000 Kč															
Výše bonusu	3 060 000 Kč								4 030 000 Kč							
Minimální hodnota zajištění	2 600 000 Kč								3 714 286 Kč							
Podíl úvěru na zajištění	100%								70%							
Délka hypotéky/počet splátek	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10	15	10
Typ fixace úroku	5	5	3	3	5	5	3	3	5	5	3	3	5	5	3	3
Úrok p. a.	4,74%		4,64%		4,74%		4,94%		3,54%		3,44%		3,74%		3,64%	
<b>Slevy z úroku</b>																
Pojištění ČSOB 2 z 3	0,10% p. a.															
Plat do ČSOB	0,15% p. a.															
Sleva celkem	0,25% p. a.															
<b>Výsledný úrok p. a.</b>	<b>4,49%</b>		<b>4,39%</b>		<b>4,69%</b>		<b>4,59%</b>		<b>3,29%</b>		<b>3,19%</b>		<b>3,49%</b>		<b>3,39%</b>	
<b>Měsíční splátka</b>	19 877 Kč	26 934 Kč	19 744 Kč	26 808 Kč	20 143 Kč	27 185 Kč	20 010 Kč	27 059 Kč	18 320 Kč	25 455 Kč	18 194 Kč	25 335 Kč	18 574 Kč	25 698 Kč	18 447 Kč	25 577 Kč
Pojištění nemovitosti	1 163 Kč															
Pojištění úvěru	970 Kč/měsíc				975 Kč/měsíc				894 Kč/měsíc				899 Kč/měsíc			
<b>Celkem po slevě Kč/měsíc</b>	<b>1 067 Kč</b>				<b>1 072 Kč</b>				991 Kč				996 Kč			
Poplatek za zpracování úvěru	10 000 Kč				0 Kč				10 000 Kč				0 Kč			
Výše měsíčních poplatků	150 Kč				0 Kč				150 Kč				0 Kč			
<b>Potřebný čistý měsíční příjem cirka</b>	42 393 Kč	57 444 Kč	42 109 Kč	57 175 Kč	42 649 Kč	57 559 Kč	42 367 Kč	57 292 Kč	35 403 Kč	49 191 Kč	35 160 Kč	48 959 Kč	35 576 Kč	49 221 Kč	35 333 Kč	48 989 Kč
Náklady na účet Aktivní konto	165 Kč															

Zdroj: Tato tabulka byla zpracována na základě nabídek simulovaných na konkrétního klienta hypotečními specialisty a dále podrobných výpočtů dle sazebníků za služby ČSOB a.s.

Důležitý je u tohoto klienta minimální požadovaný příjem. U některých variant (zvýrazněných červeně) nebude klientovi jeho doložený příjem stačit. Jsou tedy dvě řešení. Jedna je zahrnout do úvěru dalšího žadatele (jak již bylo zmíněno, může být zahrnut syn) nebo tuto variantu vynechat. Pro účely této práce budou hodnoceny i tyto varianty a bude zahrnuta tato nutnost do hodnotících kritérií v HA.

Splatnost je nastavena na 10 až 15 let. Nabízí se varianta 3 nebo 5 let fixace, avšak klient bude preferovat 5 let.

### **Reiffeisenbank – Hypotéka Klasik**

V tabulce č. 52 jsou pak sumarizovány jednotlivé nabídky, které byly simulovány na konkrétní situaci modelového klienta 3.

U RB je při poskytnutí úvěru zvažován region zástavy, tedy místo, kde se nachází zastavená nemovitost. Má vliv na výslednou nabídku. V tomto případě je to obzvláště důležité, jelikož hypotéka na 100% LTV lze poskytnout pouze pro úvěry zastavené nemovitostí v lokalitách Praha a okolí, Brno-Město a Brno-Venkov.

Pro tohoto klienta je vhodné nastavit dobu fixace na 5 let. Předpokládá, že hypotéku splatí jednorázově po skončení fixace a neplánuje do té doby žádné mimořádné splátky. Bude mít na prodej dostatek prostoru.

Poplatek za poskytnutí úvěru banka neúčtuje.

Podmínkou pro poskytnutí slev na výši úroku je být klientem RB, tedy mít u RB vedený běžný účet, na který měsíčně bude připsáno alespoň 15 000,- Kč, dále je nutno provést alespoň 3 platební operace například debetní kartou nebo bezhotovostními transakcemi. Pokud toto klient nesplní, bude mu míra úroku navýšena o 1,00% p. a. poplatky spojené s tímto účtem, který bude klientka využívat, se budou pohybovat dle ceníku RB na úrovni 150,- Kč měsíčně.

Banka dále vyžaduje pojištění nemovitosti, které může být sjednáno u kterékoliv pojišťovny. Pokud však klient provede pojištění nemovitosti skrze RB, bude pojištěn u společnosti UNIQUA a získá tak slevu na úrokové míře 0,20% p. a. Výhodnost byla obhájena v kapitole 6.1.6 Obhájení slev.

Požadovaný minimální příjem klienta se pohybuje v tomto případě okolo 50 000,- Kč, doba splatnosti úvěru je nastavena na 15, 20 nebo 30 let. Jak požadovaný příjem, tak splatnost u některých variant je problém. Maximum je 20 let vzhledem k věku klienta, a aby mohlo být počítáno i s variantou na delší splatnost, musí být v takovém případě žadatelem syn manželů. Pro účely této práce budou hodnoceny i tyto varianty a bude zahrnuta tato nutnost do kritérií hodnocených v HA.


Pro někoho nepříjemné může být podmínění uzavřít stavební spoření na minimální cílovou částku 50 000,- Kč (pokud již klient uzavřeno stavební spoření u Reiffeisen stavební spořitelny má, pak toto není problém). Jak však již bylo objasněno v kapitole 6.1.6, je považováno za vhodné na tuto podmínku přistoupit.

#### **Klasik**

Získat tento typ úvěru u Reiffeisen banky může být na první pohled výhodnější než u jiných bank – viz úroková sazba pod 4% p. a. Banka na tento typ klientely (s měsíčním příjmem nad 45 tisíc korun) záměrně cílí, proto nabídka je pro klienta jistě zajímavá.



Tab. 52 Nabídky simulované u RB pro klienta 3

 <b>Raiffeisen BANK</b>	Hypoteční úvěr Klasik účelový						
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	5 250 000 Kč						
Požadovaný hypoteční úvěr	2 600 000 Kč						
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	50%						
Hlavní účel úvěru	výstavba						
Požadovaná doba splácení	30	20	15	15	20	15	20
Fixace úrokové sazby	5	5	5	5	5	3	3
Kalkulováno pro počet žadatelů	3	3	3	3	2	3	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů - tis. Kč	65			49		65	49
Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	0 Kč						
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů	0 Kč						
Zajištění							
Region zástavy	Brno-Město						
Typ nemovitosti	byt						
Minimální příjmy žadatelů	45 000 Kč	52 473 Kč	64 063 Kč	60 647 Kč	48 893 Kč	60 227 Kč	48 457 Kč
Měsíční anuitní splátka	12 398 Kč	15 742 Kč	19 219 Kč	18 194 Kč	14 668 Kč	18 068 Kč	14 537 Kč
Předpokládaná úroková sazba p.a.	3,99%			3,19%		3,09%	
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč						
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč						
RPSN	4,20%			3,34%		3,24%	
Slevy na úrokové sazbě:							
Klient RB	1%						
Služba TURBO mimořádné splátky	0,00%						
Bude v RB uzavřeno pojištění	0,20%						
Má žadatel Rádce nebo aktivní stavební spoření RSTS	0,10%						
Cena pojištění UNIQUA 1,1‰	1 760 Kč						
měsíčně	147 Kč						
Náklady na účet e-Konto	148 Kč						
Výdaje na Stavební spoření	270 Kč						

Zdroj: Tato tabulka byla zpracována na základě nabídek simulovaných na konkrétního klienta hypotečními specialisty a dále podrobných výpočtů dle sazebníků za služby Raiffeisenbank a.s.

Jakmile příjmy klienta přesáhnou 45 000,- Kč, dostává se u RB na jinou úrokovou sazbu – nižší o 0,6%, což je již významný rozdíl. Tento typ hypotéky je možno čerpat do výše 100% LTV – v případě klienta 3 to bude jak 100% tak 50% LTV. Úroková sazba v tomto případě dosahuje 3,99%, 3,19% a 3,09%, což je zatím nejnižší nabídnutá sazba pro tohoto klienta. Poplatky za poskytnutí ani správu úvěru nejsou účtovány.

#### 6.4.7 Finanční zatížení, cena variant

Pro získání vstupních hodnot hodnotové analýzy byly propočteny veškeré náklady spojené s jednotlivými variantami úvěrů, tedy měsíční, respektive roční vydání na splácení úvěru. Hodnoceno je období fixace, jak už bylo zmíněno dříve, jelikož po skončení této doby je vysoce pravděpodobné, že dojde k předčasnému splacení úvěru. Jelikož se jedná o období delší než 1 rok, bude dále kalkulováno s časovou hodnotou peněz. Diskontní sazba byla zvolena opět 2,80%.

Čistý náklad je potom suma těchto výdajů přepočtena na jejich čistou současnou hodnotu a od nich je v případě Reiffeisenbank odečtena položka na stavebním spoření, jelikož tyto peníze bude mít klient dále k dispozici (budou mu vráceny v podobě výplaty po skončení stavebního spoření). V položce zbývající dluh je logicky částka, která bude dále předmětem konečného splacení. Součet netto nákladů + zbývajícího dluhu je cena uzavírané smlouvy na dobu fixace. V tomto případě je tento údaj nejpřesnější, jelikož po splacení již nebudou figurovat žádné další poplatky a úroky jako tomu je u klientů 1 a 2.

V tabulce č. 53 jsou shrnuty výsledky propočtu a v posledním sloupci je spočtena celková úspora na dani z příjmu fyzických osob (15% ze zaplacených úroků se zohledněním časové hodnoty peněz). Tento údaj je pouze informativní. V tabulkách příloh O a P je kompletní propočet.

Tab. 53 Přehled nákladů (výdajů) na úvěr

Reiffeisenbank					
	Měsíční finanční zatížení	Čistý náklad za období fixace	Zůstatkový dluh	Cena C varianty [mil. Kč]	Úspora na dani z příjmu
Varianta 1	13 583 Kč	735 962 Kč	2 351 243 Kč	3,087	68 912 Kč
Varianta 2	16 927 Kč	920 791 Kč	2 129 595 Kč	3,050	66 073 Kč
Varianta 3	20 404 Kč	1 112 971 Kč	1 899 132 Kč	3,012	63 122 Kč
Varianta 4	19 379 Kč	1 056 488 Kč	1 867 139 Kč	2,924	50 085 Kč
Varianta 5	15 853 Kč	861 600 Kč	2 096 176 Kč	2,958	52 446 Kč
Varianta 6	19 253 Kč	647 434 Kč	2 171 572 Kč	2,819	31 876 Kč
Varianta 7	15 722 Kč	527 118 Kč	2 304 587 Kč	2,832	32 706 Kč
ČSOB					
	Měsíční finanční zatížení	Čistý náklad za období fixace	Zůstatkový dluh	Cena C varianty [mil. Kč]	Úspora na dani z příjmu
Varianta 1	21 259 Kč	1 185 017 Kč	1 918 735 Kč	3,104	71 358 Kč
Varianta 2	28 316 Kč	1 575 070 Kč	1 445 010 Kč	3,020	64 561 Kč
Varianta 3	21 126 Kč	729 850 Kč	2 207 045 Kč	2,937	45 625 Kč
Varianta 4	28 190 Kč	970 551 Kč	1 935 764 Kč	2,906	43 239 Kč

<b>Varianta 5</b>	21 380 Kč	1 181 705 Kč	1 926 550 Kč	3,108	74 672 Kč
<b>Varianta 6</b>	28 422 Kč	1 570 928 Kč	1 451 420 Kč	3,022	67 564 Kč
<b>Varianta 7</b>	21 247 Kč	723 973 Kč	2 212 320 Kč	2,936	47 756 Kč
<b>Varianta 8</b>	28 296 Kč	1 018 653 Kč	1 940 810 Kč	2,959	45 262 Kč
<b>Varianta 9</b>	19 626 Kč	1 094 758 Kč	1 871 195 Kč	2,966	51 705 Kč
<b>Varianta 10</b>	26 761 Kč	1 489 122 Kč	1 406 561 Kč	2,896	46 767 Kč
<b>Varianta 11</b>	19 500 Kč	674 446 Kč	2 174 359 Kč	2,849	32 927 Kč
<b>Varianta 12</b>	26 641 Kč	917 770 Kč	1 904 955 Kč	2,823	31 194 Kč
<b>Varianta 13</b>	19 735 Kč	1 184 095 Kč	1 879 247 Kč	3,063	54 953 Kč
<b>Varianta 14</b>	26 859 Kč	1 611 535 Kč	1 412 984 Kč	3,025	49 707 Kč
<b>Varianta 15</b>	19 608 Kč	705 885 Kč	2 179 922 Kč	2,886	35 033 Kč
<b>Varianta 16</b>	26 738 Kč	962 565 Kč	1 910 136 Kč	2,873	33 191 Kč

Zdroj: Výpočtové tabulky přílohy O a P.

Tyto výpočty budou v následující kapitole použity v hodnotové analýze, kde budou úvěrové nabídky komplexně hodnoceny dle zvolených kritérií takových, jaká jsou pro klienta rozhodující.

#### 6.4.8 Hodnotová analýza

Pro hodnocení a posouzení variant byla pro tuto práci zvolena metoda diskriminační s použitím Ivanovičovy odchytky. Pro celý postup bude třeba nejprve určit rozhodující hodnotící kritéria, která se odvíjí od preferencí klienta a jeho potřeb.

##### Určení hodnotících kritérií

Klient za nejdůležitější považuje bezproblémové vyřízení úvěru a fixační dobu 5 let. Prvním kritériem bude délka fixační doby.

Jak již bylo zmíněno v popisech situace klienta, je pro něj jedním z kritérií nemuset úvěr přenést na syna. Druhým z kritérií tedy bude nutnost přenést úvěr. Klient bude preferovat variantu na jeho jméno.

Třetím kritériem bude nutnost zastavit více nemovitostí než brněnský byt. Klient chce, aby novostavba zůstala bez zástavního práva banky.

Dále čtvrté kritérium – nemuset zahrnout syna do úvěru ani jako spoludlužníka.

Poté bude pozornost zaměřena na výši splátky, respektive výši měsíčního zatížení. Pro klienta není zcela rozhodující rozdíl v řádu několika set korun, ale samozřejmě, čím nižší zatížení, tím lépe pro klienta. Toto bude páté kritérium. Zde bude ještě určena hranice splátky 26 000,- Kč. Pokud splátka bude vyšší, bude varianta zcela vyloučena. Jedná se o varianty ČSOB 2, 4, 6 a 8.

Jako šestá preference bude pro tohoto klienta ta nejnižší doba splatnosti. Logicky, klient se chce vázat k dluhu na co nejkratší dobu (i přes všechny předpoklady). Bude proto jako čtvrté kritérium nastavena splatnost úvěru.

V diskriminační metodě je důležité také určit pořadí důležitosti kritérií. V maticích pak jsou kritéria postupně seřazena od nejdůležitějšího po nejméně důležité. Tedy:

1. Doba fixace (roky)
2. Převedení na syna (ano - 1, ne - 0)
3. Zastavení novostavby (ano - 1, ne - 0)
4. Počet spoludlužníků (osob)
5. Finanční zatížení (Kč/měsíc)
6. Doba splatnosti (roky)

### Matice vstupních dat

Do této matice budou zapsány hodnoty jednotlivých kritérií všech variant.

Tab. 54 Matice vstupních dat

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5
K1	Roky fixace	roky	5	5	5	5	5	3	3	5	3	5
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0
K4	Počet spoludlužníků	osob	2	3	3	3	2	3	2	2	2	2
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	13 583	16 927	20 404	19 379	15 853	19 253	15 722	21 259	21 126	21 380
K6	Doba splatnosti	roky	30	20	15	15	20	15	20	15	15	15
			Varianty ČSOB									
			V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	
K1	Roky fixace	roky	3	5	5	3	3	5	5	3	3	
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
K4	Počet spoludlužníků	osob	2	2	3	2	2	2	3	2	2	
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	21 247	19 626	26 761	19 500	26 641	19 735	26 859	19 608	26 738	
K6	Doba splatnosti	roky	15	15	10	15	10	15	10	15	10	

### Fiktivní matice

Do této matice se uvedou fiktivní hodnoty všech variant. Pro každé kritérium se zvolí ta nejhorší z nich. Pro tohoto klienta to bude fixace 3 roky (ideálně 5 let), převedení úvěru na syna - označeno 1, nutnost zastavení novostavby - označeno 1, počet spoludlužníků 3

(ideálně 2), finanční zatížení 26 859,- Kč (nejlepší 13 583,- Kč), doba splatnosti 30 let (nejlepší 10 let).

Tab. 55 Fiktivní matice

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB										
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5	
K1	Roky fixace	roky	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K4	Počet spoludlužníků	osob	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859
K6	Doba splatnosti	roky	30	20	20	20	20	20	20	20	15	15	15
Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB										
			V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16		
K1	Roky fixace	roky	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
K4	Počet spoludlužníků	osob	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 859	26 738	26 738	
K6	Doba splatnosti	roky	15	15	15	15	15	15	15	15	15	10	

### Matice absolutních rozdílů *d*

V další tabulce jsou určeny rozdíly reálných hodnot od hodnot fiktivních, tedy jinými slovy, o kolik se liší daná varianta od té nejhorší.

Tab. 56 Matice absolutních rozdílů  $d$ 

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5
K1	Roky fixace	roky	2	2	2	2	2	0	0	2	0	2
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1
K4	Počet spoludlužníků	osob	1	0	0	0	1	0	1	1	1	1
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	13 276	9 932	6 455	7 480	11 006	7 606	11 137	5 600	5 733	5 479
K6	Doba splatnosti	roky	0	0	5	5	0	5	0	0	0	0
Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB									
			V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	
K1	Roky fixace	roky	0	2	2	0	0	2	2	0	0	
K2	Převedení na syna	ano - 1/ne - 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ne - 0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
K4	Počet spoludlužníků	osob	1	1	0	1	1	1	0	1	1	
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	5 612	7 233	98	7 359	218	7 124	0	7 130	0	
K6	Doba splatnosti	roky	0	0	5	0	5	0	5	0	0	

### Výpočet směrodatné odchylky $s$

Směrodatná odchylka se počítá z údajů uvedených v matici rozdílů (tab. 57). Postup byl objasněn u příkladu klienta 1.

Tab. 57 Směrodatná odchylka  $s$ 

	Slovní popis	m. j.	$d_p$	$d_p^2$	$y$	$s$
K1	Roky fixace	roky	1,16	1,34	2,32	0,99
K2	Převedení na syna	ano - 1/ne - 0	0,95	0,90	0,95	0,22
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ne - 0	0,37	0,14	0,37	0,48
K4	Počet spoludlužníků	osob	0,68	0,47	0,68	0,46
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	6 235,71	38 884 140,47	53 126 276,99	3 773,88
K6	Doba splatnosti	roky	1,58	2,49	7,89	2,32

## Matice podílů $d/s$

V této tabulce jsou vypočteny podíly rozdílů  $d$  a směrodatné odchyly  $s$ .

Tab. 58 Podíly  $d/s$

	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5
K1	Roky fixace	roky	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	0,00	0,00	2,03	0,00	2,03
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	0,00	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	2,07	2,07	2,07	0,00	0,00	0,00	0,00	2,07	2,07	2,07
K4	Počet spoludlužníků	osob	2,15	0,00	0,00	0,00	2,15	0,00	2,15	2,15	2,15	2,15
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	3,52	2,63	1,71	1,98	2,92	2,02	2,95	1,48	1,52	1,45
K6	Doba splatnosti	roky	0,00	0,00	2,15	2,15	0,00	2,15	0,00	0,00	0,00	0,00
	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB									
			V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	
K1	Roky fixace	roky	0,00	2,03	2,03	0,00	0,00	2,03	2,03	0,00	0,00	
K2	Převedení na syna	ano - 1/ ne - 0	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	4,48	
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ ne - 0	2,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
K4	Počet spoludlužníků	osob	2,15	2,15	0,00	2,15	2,15	2,15	0,00	2,15	2,15	
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	1,49	1,92	0,03	1,95	0,06	1,89	0,00	1,89	0,00	
K6	Doba splatnosti	roky	0,00	0,00	2,15	0,00	2,15	0,00	2,15	0,00	0,00	

## Výpočet kovariance $w$

Kovariance  $w$  vyjadřuje vzájemnou závislost jednotlivých kritérií mezi sebou. Její výpočet je v tabulce č. 59. V řádcích tabulky jsou vyznačeny dvojice porovnávaných kritérií. Ve sloupcích jsou vyjádřeny činitele  $z$ ,  $u$  a  $w$ .

Tab. 59 Kovariance w

Dvojice kritérií	$z = \frac{1}{n} \sum d_i d_j$	$u = d_{pi} d_{pj}$	$w = z - u$
K1-K2	1,05	1,10	-0,04
K1-K3	0,53	0,43	0,10
K1-K4	0,63	0,79	-0,16
K1-K5	7 756,15	7 220,30	535,85
K1-K6	2,11	1,83	0,28
K2-K3	0,32	0,35	-0,03
K2-K4	0,63	0,65	-0,02
K2-K5	5 536,97	5 907,52	-370,55
K2-K6	1,58	1,50	0,08
K3-K4	0,26	0,25	0,01
K3-K5	2 741,43	2 297,37	444,07
K3-K6	0,26	0,58	-0,32
K4-K5	4 574,07	4 266,54	307,52

### Korelační koeficient $r$

Korelační koeficient je statistická míra vzájemné závislosti kritérií mezi sebou. Vyjadřuje se jako podíl kovariance  $w$  a součinu  $S$  směrodatných odchylek s vždy pro dvojici porovnávaných kritérií.

Tab. 60 Výpočet korelačního koeficientu  $r$ 

Dvojice kritérií	$S = s_i s_j$	$r = w/S$	$t = 1 -  r $
K1-K2	0,22	-0,20	0,80
K1-K3	0,48	0,21	0,79
K1-K4	0,46	-0,35	0,65
K1-K5	3 726,54	0,14	0,86
K1-K6	2,29	0,12	0,88
K2-K3	0,11	-0,31	0,69
K2-K4	0,10	-0,16	0,84
K2-K5	842,69	-0,44	0,56
K2-K6	0,52	0,16	0,84
K3-K4	0,22	0,05	0,95
K3-K5	1 820,43	0,24	0,76
K3-K6	1,12	-0,28	0,72
K4-K5	1 754,21	0,18	0,82



## Výpočet diskriminujícího činitele I

Diskriminující číselník I se vypočte pro každé kritérium jako součin členů  $t$  z předchozí tabulky.

Tab. 61 Diskriminující číselník I

Kritérium	Slovní popis	m. j.	I
K1	Roky fixace	roky	1,000
K2	Převedení na syna	ano - 1/ne - 0	0,799
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ne - 1	0,547
K4	Počet spoludlužníků	osob	0,519
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,299
K6	Doba splatnosti	roky	0,069

## Ivanovičova odchylka D

V políčkách tabulky jsou vypočteny jednotlivé součiny podílů  $d/s$  a diskriminujícího číselníku I. Poslední řádek v tabulce 62 představuje Ivanovičovu odchylku.

Tab. 62 Výsledná matice pro stanovení odchylky D

Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty RB									
			V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5
K1	Roky fixace	roky	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	0,00	0,00	2,03	0,00	2,03
K2	Převedení na syna	ano -1/ ne - 0	0,00	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58
K3	Zastavení novostavby	ano -1/ ne - 0	1,13	1,13	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13	1,13	1,13
K4	Počet spoludlužníků	osob	1,12	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	1,12	1,12	1,12	1,12
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	1,05	0,79	0,51	0,59	0,87	0,60	0,88	0,44	0,45	0,43
K6	Doba splatnosti	roky	0,00	0,00	0,15	0,15	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ivanovičova odchylka (D)</b>			5,33	7,52	7,40	6,34	7,59	4,33	5,58	8,30	6,28	8,29
Krit.	Slovní popis	m. j.	Varianty ČSOB									
			V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	
K1	Roky fixace	roky	0,00	2,03	2,03	0,00	0,00	2,03	2,03	0,00	0,00	
K2	Převedení na syna	ano - 1/ne -0	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	
K3	Zastavení novostavby	ano - 1/ne -0	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
K4	Počet spoludlužníků	osob	1,12	1,12	0,00	1,12	1,12	1,12	0,00	1,12	1,12	
K5	Finanční zatížení	Kč/měsíc	0,44	0,57	0,01	0,58	0,02	0,56	0,00	0,57	0,00	
K6	Doba splatnosti	roky	0,00	0,00	0,15	0,00	0,15	0,00	0,15	0,00	0,00	
<b>Ivanovičova odchylka (D)</b>			6,27	7,29	5,76	5,28	4,86	7,28	5,75	5,26	4,69	

## Vyhodnocení optimálního řešení

Výpočet míry efektivity  $E$  je proveden v tabulce č. 49. Jednotlivé řádky tabulky tvoří údaje o užitečnosti  $U$ , nabídkové ceně  $C$  a míře efektivity  $E$ .

Tab. 63 Výpočet míry efektivity  $E$

	Varianty RB									
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5
$U = D$	5,33	7,52	7,40	6,34	7,59	4,33	5,58	8,30	6,28	8,29
$C$	3,09	3,05	3,01	2,92	2,96	2,82	2,83	3,10	2,94	3,11
$E = U/C$	1,73	2,47	2,46	2,17	2,57	1,54	1,97	2,67	2,14	2,67
	Varianty ČSOB									
	V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	
$U = D$	6,27	7,29	5,76	5,28	4,86	7,28	5,75	5,26	4,69	
$C$	2,94	2,97	2,90	2,85	2,82	2,97	2,90	2,85	2,82	
$E = U/C$	2,14	2,46	1,99	1,85	1,72	2,45	1,98	1,85	1,66	

Na základě míry efektivity  $E$  jednotlivých variant je stanoveno jejich pořadí. Varianta s nejvyšší mírou efektivity je hodnocena jako nejlepší (tabulka č. 64). Touto metodou byla jako nejlepší varianta vyhodnocena nabídka ČSOB na 15 let, s pětiletou fixací.

Tab. 64 Stanovení pořadí variant

	Varianty RB									
	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V1	V3	V5
$E$	1,726	2,467	2,455	2,170	2,567	1,536	1,970	2,673	2,139	2,666
Pořadí	14	4	6	8	3	15	11	1	9	2
	Varianty ČSOB									
	V7	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	
$E$	2,136	2,459	1,989	1,853	1,722	2,453	1,985	1,847	1,664	
Pořadí	10	5	-	12	-	7	-	13	-	

### 6.4.9 Závěrečné rozhodnutí

Tento klient je velmi specifický tím, že s vysokou pravděpodobností úvěr po skončení fixace splatí a zbývající vývoj je tedy téměř nepodstatný. Bude na to brán při závěrečném doporučení zřetel.

Pro tohoto klienta bylo ještě před samotným hodnocením variant vyloučeno několik z nich z důvodu anuit přesahujících maximální výši splátky, kterou jsou manželé schopni platit. Měsíční anuita převyšovala hranici 26 tisíc korun u ČSOB varianty 2, 4, 6 a 8. Při samotném hodnocení by takto mohly být vyloučeny další varianty, u nichž přesahuje celkový měsíční náklad také tuto hranici – jedná se o varianty 10, 12, 14 a 16. Zbývající mož-

nosti jsou rozděleny do dvou intervalů – prvním je interval s body nedosahujícími 2,200 bodů. To jsou varianty V1, V4, V6, V7 Reiffeisenbank a V3, V7, V11 a V15 ČSOB. Tyto varianty tedy dále také nejsou považovány za vhodné. Zbývají tedy varianty 2, 3, 5, RB a 1, 5, 9, 13 ČSOB, mezi nimiž jsou velmi malé rozdíly.

Za nejvhodnější byla vyhodnocena varianta ČSOB č. 1, tedy na 15 let, s fixací na 5 let bez nutnosti zastavit novou nemovitost či zahrnout třetího spoludlužníka a s poplatky. Téměř ideální varianta vzhledem k požadavkům klienta. Skoro bez rozdílu za ní je varianta č. 5, která má zcela shodné parametry, avšak nejsou účtovány poplatky a díky vyšší úrokové sazbě je v tomto případě nepatrně dražší. Tuto variantu tedy lze opět ihned vyloučit. Třetí nejlepší variantou byla vyhodnocena V5 od RB, která je na dobu 20 let a obsahuje nutnost zastavit novostavbu. Na čtvrtém a pátém místě v pořadí se umístily varianty RB č. 2 a 3, které však požadují zahrnout třetího spoludlužníka.

Na šesté příčce je varianta 9 a sedmá varianta 13 je totožná ve verzi bez poplatků – opět vychází mírně draž, je tedy automaticky vyloučena.

Závěrečné rozhodnutí by tedy mělo probíhat mezi možnostmi V2, V3 a V5 RB a V1 a V9 ČSOB. Manželé se tedy musí rozhodnout mezi nejvyšší splátkou (V1 ČSOB), zastavením novostavby (V9 ČSOB na 15 let nebo V5 RB na 20 let) a zahrnutím syna do úvěru (V2 na 20 let a V3 na 15 let RB).

Toto rozhodnutí bude podpořeno ještě jednou závěrečnou tabulkou, kde budou podtrženy náklady na těchto 5 variant – peníze, které zaplatí za 5 let fixace za tuto „výměnu nemovitostí“. Částka byla určena jako čisté náklady na úvěr za období fixace plus zbývající dluh a od této sumy byla odečtena úvěrovaný částka, tedy 2,6 mil. Kč stejně jako úspora na dani.

Tab. 65 Náklady na úvěr za 5 let fixace porovnávaných variant

Varianta	Náklad za dobu fixace	Nevýhoda
RB V2	384 313 Kč	3. spoludlužník
RB V3	348 981 Kč	3. spoludlužník
RB V5	305 329 Kč	Zastavení novostavby
ČSOB V1	432 394 Kč	-
ČSOB V9	314 249 Kč	Zastavení novostavby

Na základě této tabulky byla shrnuta tato doporučení: jelikož za variantu bez zahrnutí syna či zastavení novostavby by za 5 let zaplatili o téměř 130 tisíc korun více, rozhodně by neměli akceptovat variantu ČSOB V1. Také varianta RB V2 a V3 jsou také o několik desítek tisíc korun dražší. Doporučení tedy zní zvolit mezi variantou RB V5 a ČSOB V9.

Záleží, zda klient raději přijme splatnost 20 let, čímž ušetří nějaké peníze díky nejnižšímu úroku a také splátka bude jedna z nejnižších nabízených nebo bude chtít přistoupit na splatnost kratší tedy 15 let a bude zatížen vyššími měsíčními výdaji.

Pokud bude postupováno podle stanovených kritérií, doba fixace je u obou stejná, stejně jako fakt, že nemusí úvěr převést na syna. Novostavba bude zastavena v obou příp-

padech a nutno dodat, že to bylo mimo jiné doporučeno také bankéři v obou bankovních domech a pro klienta v podstatě neexistuje závažný důvod, proč by to neměl dělat. Bylo to sice klientovo přání, avšak za těchto podmínek by měl z tohoto kritéria ustoupit. U obou variant dosáhnou na úvěr manželé jako spolužadatelé sami. Pak tedy zůstává kritérium finančního zatížení a doby splatnosti. Vzhledem k jejich pořadí a k faktu, že pravděpodobnost muset splácet je 100% zatímco pravděpodobnost setrvat v úvěru po více jak 5 let je rozhodně nižší, doporučuje se klientovi přijmout variantu V5 od Reiffeisenbank, která je mimo jiné také ta nejlevnější. Poslední co by mohlo jeho výběr ovlivnit je závěrečné jednání v bance o výši úrokové sazby.

## 7 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo stanovení optimálního hypotečního úvěru pro určité skupiny zájemců. Mělo být objasněno obecné použití hypotečních úvěrů, kritérii měli být charakterizováni zájemci o úvěr a na vybraném stavebním objektu měl být navržen optimální hypoteční úvěr.

Práce byla rozdělena na dvě části. V první části byl čtenář teoreticky seznámen s problematikou financování vlastního bydlení stejně jako s riziky vázanými na tento proces, a podrobně byly popsány vlastnosti a princip hypotečního úvěru jakožto způsobu zvoleného pro účely této práce. Popsány byly typy hypotečních úvěrů, bylo vysvětleno, jaké jsou jejich hlavní parametry a co všechno hraje roli při sestavování nabídek v bankovních domech. Za nejdůležitější byl vyhodnocen, ihned po účelovosti, věk klienta, který omezuje dobu splatnosti, stejně jako jeho čistý měsíční příjem, který omezuje výši splátky. V neposlední řadě to je hodnota zástavy, která je často limitujícím prvkem maximální výše úvěru. Ostatní parametry jako doba fixace a jiné jsou na volbě klienta. K úvěru se váže mnoho poplatků a dalších výdajů, které se liší svou výší dle banky a někdy také dle typu úvěru či dodatečných podmínek například pro poskytnutí slevy. Bylo vysvětleno, že na tyto poplatky je třeba se také zaměřit, uvědomit si, zda je efektivní na požadavky banky přistoupit. Nakonec byl uveden výčet dokumentů, které jsou třeba doložit v případě žádosti o hypoteční úvěr.

Tato část pokračovala zmapováním hypotečního trhu v České republice. V naší zemi je momentálně mnoho bank, které se zabývají, mimo jiné, poskytováním úvěrů, mnoho z nich má také oprávnění poskytovat ty hypoteční. Úvěr lze sjednat také u stavebních spořitelen, které zprostředkují úvěr, jehož poskytovatelem je smluvená banka. V mnoha případech se opakovaly podobné parametry nabízených produktů. Objevovaly se také stále významnější úvěry vhodné pro refinancování těch stávajících či jejich konsolidaci. Byly zmíněny také neklasické typy úvěrových smluv, jako například offsetové, hypoteční kontokorenty, hypotéky s neúčelovou částí a jiné.

V závěru první části byl prostor věnován tématu hodnotové analýzy, která byla vybrána jakožto nástroj pro rozhodování a stanovení optimálního úvěru pro typového zájemce. Čtenář byl obeznámen s problematikou rozhodovacích procesů, byl popsán postup takového procesu, byl vysvětlen přístup k hodnocení efektivnosti z pohledu zákazníka, tedy v tomto případě zájemce o úvěr a byla představena diskriminační analýza s Ivanovičovou odchylkou jakožto metoda vhodná pro výběr z většího počtu variant, což byl případ praktické části této práce.

Druhá část práce byla pojata jako aplikace výše zmíněného na konkrétní simulované situace. Nejdříve byly řešeny problémy společné všem klientům dle podmínek oslovených spolupracujících bank (ČSOB a.s. a Reiffeisenbank a.s. jakožto představitelů bank uzavírající velké množství hypotečních úvěrů, jejichž bankovní systémy a ochota bankovních poradců spolupráci umožnily).

Dále byly smyšleny tři typy klienta v různých věkových kategoriích a životních situacích. Zcela detailně byly popsány poměry každého klienta pro co možná největší korespondenci s realitou. Některé detaily byly zjednodušeny v případě, že nejsou nosnými pro

výsledek závěrečného rozhodování (například detaily objektů výstavby, které nejsou pro úvěr důležité, naopak důležitá je cena a poloha nemovitosti, které byly převzaty z reality).

Pro veškeré další kroky byla uvažována jako hodnocené období doba první fixace z důvodu nedefinovatelnosti dalšího vývoje a možného zkreslení konečného výsledku těmito nepřesnostmi.

Každý z klientů měl vybránu jednu stavbu, kterou hodlá úvěrem financovat. Pro klienty byly popsány finanční podmínky a také jejich záměr a představy do budoucna, od kterých se dále odvíjelo hodnocení. Některé detaily byly nastaveny tak, aby se simulace dále nekomplikovala (příkladem může být ideální poměr vlastních a cizích zdrojů u klientky č. 1, která by v případě nižšího stavu vlastního majetku musela řešit nedostatek prostředků pro stavbu další půjčkou či odkladem investice nebo celková absence životního pojištění klientů, jehož existence by způsobila změny v parametrech nabídek ČSOB, což nebylo žádoucí ani rozhodující pro účely demonstrace).

Na základě všech těchto faktů byla určena rozhodující kritéria každému žadateli a bylo stanoveno pořadí jejich důležitosti.

Z nabídek banky byla vytvořena paleta variant, mezi kterými mohou klienti volit. Pro všechny tyto varianty byly analyzovány a spočteny všechny výdaje s tím spojené (splátky úvěru, poplatky, platby za pojištění, účty v bankách, stavební spoření a další položky) a byla určena cena variant, která se skládala z těchto výdajů a zbývajících dlužných jistin na konci fixačního období. Daňová úspora nebyla zohledněna, jelikož neovlivní výsledné hodnocení.

V závěru byla provedena hodnotová analýza diskriminační metodou s Ivanovičovou odchylkou. Tato metoda vyhodnotila nejefektivnější variantu uspokojující v maximální míře zájemcovy potřeby za co nejnižší cenu. Míra efektivnosti byla hodnotou, dle které byly seřazeny jednotlivé možnosti od nejvyšší. Vzhledem k velmi malým rozdílům mezi některými vedoucími variantami bylo ještě komentováno závěrečné rozhodnutí – opětovné přihlídnutí k parametrům varianty a zpětnému zamyšlení vzhledem k získaným výsledkům.

Jako shrnutí celé této práce lze na základě získaných poznatků konstatovat tyto závěry:

Obecně lze logicky tvrdit, že ideální úvěr pro všechny skupiny žadatelů je na co **nejkratší dobu splatnosti**, co **nejnižší výší splátky**, **bez dalších podmínek** navyšujících finanční zatížení, **s výhodami** snižujícími úrokovou sazbu, poskytnutý **jednomu žadateli** na co **nejnižší zástavní hodnotu**, tedy co nejvyšší LTV a s fixací na tak dlouho, po jakou dobu nehodlá dlužník s úvěrem manipulovat. Samozřejmě, většina těchto tvrzení se navzájem vylučuje, proto je třeba vždy hledat to, co splňuje v maximální míře představy a možnosti budoucího dlužníka. Konkrétně tedy:

**1. Nelze stanovit optimální hypoteční úvěr ani poskytovatele pro skupinu klientů.**

Vždy je výsledné rozhodnutí závislé na životní situaci, ve které se klient nachází, na stanovených kritériích, jejich pořadí důležitosti. Každý klient má příliš mnoho specifických vlastností a žádný typ úvěru nelze obecně nazvat optimálním, jelikož všechny mají velkou variabilitu, která je může posunout vpřed či vzad na pomyslném žebříčku efektivnosti.

Tedy i pro jednu věkovou kategorii klientů existuje řada faktorů, které zcela změni pořadí nabízených variant či některé varianty z hodnocení zcela vyloučí. Tyto faktory jsou:

- a. Měsíční čistý příjem žadatele (případně součet příjmů všech žadatelů)
  - b. Hodnota nemovitosti určené k zajištění
  - c. Možnost doložit či pouze prohlásit výši svých příjmů
  - d. Vůle či nevole manipulovat s úvěrovou smlouvou (zahrnout dalšího spoludlužníka, zastavit další nemovitost...)
  - e. Požadavky na úvěr (požadovaná doba splatnosti, fixace, maximální přípustné finanční zatížení, možnost mimořádného splácení, možnost ponechat si vlastní zdroje, které ovlivní úvěr a přitom zůstanou klientovi k dispozici – offset...)
  - f. Možnost použít část úvěru neúčelově
- A další.

## 2. Při sjednávání úvěru je třeba dbát na tyto detaily ovlivňující cenu úvěru:

- a. Výše úrokové sazby a podmínky, které její výši určují
- b. Výše měsíční splátky (anuity)
- c. Doba fixace úrokové sazby a tedy doba, kdy není možné v nastavení úvěru nic měnit
- d. Náklady nezahrnuté přímo do splátky úvěru, plynoucí z přijatých podmínek a jejich skutečná efektivnost (nejčastěji poplatek za poskytnutí úvěru, poplatky za správu úvěru, pojištění nemovitosti či domácnosti, pojištění úvěru, platby za balíček služeb na běžném účtu, platby na stavební spoření, poplatek za odhad ceny nemovitosti, poplatek za změny ve smlouvě, za potvrzení o zaplacených úrocích pro potřeby daňového přiznání a jiné)
- e. Porovnání variant nabídek s poplatky a bez poplatků, pokud to banka umožňuje
- f. Podmínky poskytnutí bonusů a průběh smlouvy, pokud bonus nebude přiznán
- g. Možné prvky prodražující úvěr (poplatek za předčasné splacení...)

## 3. Při hodnocení nabídnutých variant je třeba:

- a. Určit důležitá kritéria (funkce, které má předmět hodnocení plnit)
- b. Určit pořadí důležitosti hodnocených kritérií (funkcí)
- c. Výsledky analýzy správně interpretovat a při relativně malých rozdílech výsledných měr efektivností nalézt mezi variantami shody a příčiny rozdílu, zvážit znovu některé parametry a na základě toho učinit konečné rozhodnutí

Dlužník nemá zapomínat na možnost odečíst si zaplacené úroky ze základu daně z příjmu fyzických osob (v rámci jedné domácnosti až 300 tisíc korun ročně, maximálně však 25 000,-Kč za každý měsíc splácení) a ušetřit tak až 45 000,- Kč za rok.

V této práci bylo použito co možná nejaktuálnějších zdrojů informací doplněných o komentáře pracovníků dotčených bank a autora publikace týkající se hodnotové analýzy. Dále bylo čerpáno z údajů Českého statistického úřadu, České národní banky či zákonů a vyhlášek platných pro rok 2013.

Autor si dovoluje konstatovat, že bylo dosaženo stanovených cílů. Tento text lze do jisté míry použít jako pomůcku při sjednávání vlastního úvěru.



## 8 Literatura

### Publikace

PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2008.

SYROVÝ, PETR. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

### Právní předpisy

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 190 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2004. Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572>

ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 3 ze dne 3. ledna 2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2008. Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2008/vyhlaska-c-3-2008-3584>

### Elektronické zdroje

Analýza. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2013-10-13]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta041005g205.xls>

Australská Hypotéka - Porovnejte Svě Možnosti - Co to je?. *Bleskové půjčky* [online]. [2013] [cit. 2013-05-30]. Dostupné z: <http://www.bleskovepujcky.cz/australska-hypoteka/>

*Czech Banking Credit Bureau* [online]. 2013 [cit. 2013-11-30]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/>

Obecné informace o registrech. *Solus* [online]. 2011. [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/solus-lide/obecne-informace-o-registrech>

Členské společnosti. *Solus* [online]. 2011. [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/solus-lide/obecne-informace-o-registrech>

ČSOB [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/>

Česká spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163>

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru. *Měsíc.cz* [online]. 1998-2013 [cit. 2013-12-11]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/doklady-nutne-k-poskytnuti-hypotecniho-uveru/>

*Equabank* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/>

*Era* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <https://www.erasvet.cz/>

- Fixní měsíční splátky. REIFFEISEN BANK INTERNATIONAL. *Reiffeisenbank* [online]. 2008-2013 [cit. 2013-12-10]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/splaceni-hypoteky/fixni-mesicni-splatky/>
- Fio banka* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/>
- Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR. *Česká národní banka* [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/penezni\\_trh/pribor/denni.jsp](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp)
- GE money* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/lide>
- Hypoteční kalkulačka* [online]. 2014 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>
- Hypotéka online* [online]. 2012-2013 [cit. 2013-09-12]. Dostupné z: <http://www.onlinehypo.cz/>
- Hypoteční úvěr. *Wikipedie* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD\\_%C3%BAv%C4%9Br](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br)
- Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. FINCENTRUM A.S. *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: Kolik stojí hypotéka. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>
- Hypoteční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- Chcete hypotéku bez poplatku za zpracování?. FINCENTRUM A.S. *Hypoindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/chcete-hypoteku-bez-poplatku-za-zpracovani/>
- Inflace - druhy, definice, tabulky. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)
- Jaké je složení domácností v ČR?. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/jake\\_je\\_slozeni\\_domacnosti\\_v\\_cr20130307](http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/jake_je_slozeni_domacnosti_v_cr20130307)
- Jdeto(tečka)de* [online]. 2013 [cit. 2013-12-26]. Dostupné z: [jdeto.cz](http://jdeto.cz)
- Kolik stojí hypotéka. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-12-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>
- Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/index.shtml>
- LBBW bank CZ a.s.* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/>
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs>
- Hypoteční kalkulačka* [online]. 2014 [cit. 2013-12-25]. Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz>
- MBank* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/>
- Oberbank* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: [http://www.oberbank.cz/OBK\\_webp/OBK/oberbank\\_cz/index.jsp](http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/index.jsp)

- Poplatek za vedení úvěru. V Německu nezákonný. U nás? První banky ho vracejí... *Penize.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-01-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bankovni-poplatky/244348-poplatek-za-vedeni-uveru-v-nemecku-nezakonny-u-nas-prvni-banky-ho-vraceji>
- „Protiprávní“ poplatky při správě účtu hypotečního úvěru. ČTK A THE ASSOCIATED PRESS (AP). *Bankovnipoplatky.com* [online]. 2012 [cit. 2013-12-26]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/protipravni-poplatky-pri-sprave-uctu-hypotecniho-uveru-17783.html>
- Prodej, pozemek pro bydlení, 800 m<sup>2</sup>. SEZNAM.CZ. *SReality.cz* [online]. 1996-2013 [cit. 2013-10-31]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/probydleni/blansko--/3713078108>
- Prodej, byt 3+kk, 65m<sup>2</sup>. SEZNAM.CZ. *SReality.cz* [online]. 1996-2013 [cit. 2013-10-31]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/brno-cernovice-zverinova/958755676#realityOptions>
- Reiffeisenbank* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/>
- Rodinný dům BUNGALOV 1375. EUROLINE SLOVAKIA S.R.O. *Rodinné domy Euroline* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Bungalov-1375.html>
- Rodinný dům PRAKTIK 517. EUROLINE SLOVAKIA S.R.O. *Rodinné domy Euroline* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Praktik-517.html>
- Rodinný dům BUNGALOV 1382. EUROLINE SLOVAKIA S.R.O. *Rodinné domy Euroline* [online]. 2013 [cit. 2013-10-01]. Dostupné z: <http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Bungalov-1382.html>
- Sberbank* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/>
- Úrokové sazby. *Hypoteční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
- Vybíráme hypotéku s nejdelší splatností. PENÍZENAVÍC.CZ. *PenízeNAVÍC.cz* [online]. 2009-2014 [cit. 2014-01-01]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/vybirame-hypoteku-s-nejdelsi-splatnosti>
- Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-12-31]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>

### Další zdroje

- REIFFEISEN BANK INTERNATIONAL. *Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby*. Platný od 1. 4. 2011.
- ČSOB A.S. *Sazebník ČSOB pro fyzické osoby - občany*. Platný do 31. 12. 2013.
- REIFFEISEN BANK INTERNATIONAL. *Orientační propočet hypotečního úvěru*. 23. 10. 2013.
- ČSOB A.S. *ČSOB Hypotéka – orientační nabídka*. 17. 10. 2013.

## Seznam obrázků

Obr. 1	Graf průzkumu znalosti pojmů	14
Obr. 2	Protiváha finanční rezerva – náklady na krytí rizik	16
Obr. 3	Úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry	18
Obr. 4	Skladba splátky úrok + jistina v závislosti na čase	23
Obr. 5	Graf – Výše dluhu v závislosti na čase	23
Obr. 6	Graf – Výše dluhu v závislosti na čase – kombinovaná hypotéka	24
Obr. 7	Schéma postupného čerpání úvěru	26
Obr. 8	Vývoj úrokových sazeb 2005 – 2010	41
Obr. 9	Struktura normalizačního procesu	57
Obr. 10	Pracovní postup procesu rozhodování	58
Obr. 11	Fáze, etapy a kroky pracovního postupu hodnotové analýzy	63
Obr. 12	Autentická ukázka - orientační nabídka ČSOB a.s.	68
Obr. 13	Autentická ukázka – orientační propočet hypotečního úvěru Reiffeisenbank a.s.	69
Obr. 14	Informace o parcele pro stavbu – klient první	77
Obr. 15	Nabídka BUNGALOV 1375 dodavatele Euroline Bohemia spol. s r.o.	78
Obr. 16	Informace o parcele z Katastru nemovitostí	91
Obr. 17	Objekt výstavby Klienta 3	92
Obr. 18	Pozemek pro stavbu nemovitosti 1 000 m <sup>2</sup> Blansko	107
Obr. 19	Objekt výstavby Klienta 3	108
Obr. 20	Zastavený byt Klienta 3 – předpoklad – cena tržní	109

## Seznam tabulek

Tab. 1	Úrokové sazby úvěrů (v % p. a.) Fyzické osoby	22
Tab. 2	Aktuální výše zůstatku hypotečního úvěru po určité době splácení při různé počáteční splatnosti	24
Tab. 3	Přehled maximálních splatností HÚ	25
Tab. 4	Přehled maximálního věku klienta pro určení délky splatnosti hypotečního úvěru	25
Tab. 5	Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru (sazebníky z roku 2008)	34
Tab. 6	Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	35
Tab. 7	Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 1 (Bez poplatků), úroková sazba 3,69%	36
Tab. 8	Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 5 (S poplatky), úroková sazba 3,49%	36
Tab. 9	Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 1 (Bez poplatků), úroková sazba 3,69% a zohlednění časové hodnoty peněz	36
Tab. 10	Výpočet nákladů na hypotéku – ČSOB Varianta 5 (S poplatky), úroková sazba 3,49% a zohlednění časové hodnoty peněz	37
Tab. 11	Poplatek za odhad ceny nemovitosti	37
Tab. 12	Kolik stojí mimořádná splátka hypotéky v období fixace úrokové sazby (2011) 39	
Tab. 13	Nabídka variant generovaná serverem HypotečníKalkulačka.cz	42
Tab. 14	Náklady na účet ČSOB	70
Tab. 15	Náklady na účet RB - eKonto	71
Tab. 16	Náklady na Stavební spoření od Reiffeisen stavební spořitelny a.s.	72
Tab. 17	Výše ročního pojistného dle orientačního výpočtu na webu pojišťoven	73
Tab. 18	Výše ročního pojistného za životní pojištění (pojištění úvěru) ČSOB a Flexi ŽP ČS	73

---

Tab. 19	Výpočet užitku akceptovaných slev na úrokové sazbě Reiffeisenbank	74
Tab. 20	Výpočet užitku akceptovaných slev na úrokové sazbě ČSOB	75
Tab. 21	Nabídky simulované u ČSOB pro klienta 1	80
Tab. 22	Nabídky simulované u bank pro klienta 1 – varianty 1 a 2	82
Tab. 23	Výpočet diskontní sazby jako průměrné inflace	83
Tab. 24	Přehled nákladů (výdajů) na úvěr RB	84
Tab. 25	Matice vstupních dat	85
Tab. 26	Fiktivní matice	86
Tab. 27	Matice absolutních rozdílů $d$	86
Tab. 28	Směrodatná odchylka $s$	87
Tab. 29	Podíly $d/s$	87
Tab. 30	Kovariance $w$	87
Tab. 31	Výpočet korelačního koeficientu $r$	88
Tab. 32	Diskriminující činitel $I$	88
Tab. 33	Výsledná matice pro stanovení odchylky $D$	89
Tab. 34	Výpočet míry efektivnosti $E$	89
Tab. 35	Stanovení pořadí variant	89
Tab. 36	Nabídky simulované u bank pro klienta 2	93
Tab. 37	Sazby PRIBOR k 27. 12. 2013	96
Tab. 38	Nabídky simulované u bank pro klienta 2	96
Tab. 39	Přehled nákladů (výdajů) na úvěr	98
Tab. 40	Matice vstupních dat	100
Tab. 41	Fiktivní matice	100
Tab. 42	Matice absolutních rozdílů $d$	101

---

Tab. 43	Směrodatná odchylka $s$	101
Tab. 44	Podíly $d/s$	102
Tab. 45	Kovariance $w$	102
Tab. 46	Výpočet korelačního koeficientu $r$	103
Tab. 47	Diskriminující činitel $I$	103
Tab. 48	Výsledná matice pro stanovení odchylky $D$	104
Tab. 49	Výpočet míry efektivity $E$	104
Tab. 50	Stanovení pořadí variant	105
Tab. 51	Nabídky simulované u bank pro klienta 3	111
Tab. 52	Nabídky simulované u RB pro klienta 3	113
Tab. 53	Přehled nákladů (výdajů) na úvěr	114
Tab. 54	Matice vstupních dat	116
Tab. 55	Fiktivní matice	117
Tab. 56	Matice absolutních rozdílů $d$	118
Tab. 57	Směrodatná odchylka $s$	118
Tab. 58	Podíly $d/s$	119
Tab. 59	Kovariance $w$	120
Tab. 60	Výpočet korelačního koeficientu $r$	120
Tab. 61	Diskriminující činitel $I$	121
Tab. 62	Výsledná matice pro stanovení odchylky $D$	121
Tab. 63	Výpočet míry efektivity $E$	122
Tab. 64	Stanovení pořadí variant	122
Tab. 65	Náklady na úvěr za 5 let fixace porovnávaných variant	123

## Seznam vzorců

- (1) Poměrná efektivní hodnota
- (2) Hodnota pro zákazníka (obecně)
- (3) Míra hodnoty pro zákazníka
- (4) Čistá hodnota pro zákazníka
- (5) Hodnota pro zákazníka
- (6) Ivanovičova odchylka  $D_j$
- (7) Ivanovičova odchylka  $D_j^M$
- (8) Základní cena upravená – rodinný dům, nákladový způsob
- (9) Ekonomická efektivnost varianty
- (10) Směrodatná odchylka
- (11) Základní cena upravená – byt a nebytový prostor, nákladový způsob



## Seznam zkratek

BRKI	Bankovní registr klientských informací
CBCB	Czech banking credit bureau
CČ	Cílová částka
ČHPZ	čistá hodnota pro zákazníka
ČS	Česká spořitelna a.s.
HA	hodnotová analýza
HÚ	hypoteční úvěr
KN	katastr nemovitost
k. ú. č.	katastrální území číslo...
LTV	loan-to-value
MPHZ	míra hodnoty pro zákazníka
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
p. a.	per annum
RB	Reiffeisenbank
RSTS	Reiffeisen stavební spořitelna a.s.
ŽP	životní pojištění

## Seznam příloh

A	Příloha – Popis úvěrové zprávy CBCB	140
B	Příloha – Dokumenty potřebné pro podpis úvěrové smlouvy	141
C	Přílohy – Splátky ČSOB klient 1	142
D	Příloha – Splátky RB klient 1	146
E	Příloha – Splátky ČSOB klient 2	147
F	Příloha – Splátky RB klient 2	151
G	Příloha – Splátky ČSOB klient 3	156
H	Příloha – Splátky RB klient 3	164
I	Příloha – Obhajoba akceptace slev RB	168
J	Příloha – Obhajoba akceptace slev – ČSOB	169
K	Příloha – Náklady na úvěr RB – klient 1	171
L	Příloha – Náklady na úvěr ČSOB – klient 1	172
M	Příloha – Náklady na úvěr RB – klient 2	174
N	Příloha – Náklady na úvěr ČSOB – klient 2	177
O	Příloha – Náklady na úvěr RB – klient 3	179
P	Příloha – Náklady na úvěr ČSOB – klient 3	181
Q	Příloha – Četnost zmínění poskytovatelů HÚ	184

# PŘÍLOHY

# A Příloha – Popis úvěrové zprávy CBCB


[www.cbcb.cz](http://www.cbcb.cz)
**VYSVĚTLIVKY** k výpisu z Bankovního registru klientských informací (BRKI)

platné od 1.10.2012

**OSOBNÍ DATA**

Nalezeno: údaje obsažené v BRKI

Doplňující: pokud je klient v databázi jako fyzická osoba podnikatel

Kód: interní kód přidělený v BRKI

**NEGATIVNÍ INFORMACE O SUBJEKTU**

Finanční instituce: finanční instituce, která negativní informaci poskytla

Datum signalizace: datum vzniku negativní informace

Událost: specifikace negativní informace

**KONTRAKTY**

Sumarizace: přehled počtu všech operací podle typu a fáze

Typ operace: **Splátkové operace** – osobní úvěr, spotřební úvěr, hypoteční úvěr, investiční úvěr, provozní úvěr  
**Nesplátkové operace** – kontokorentní úvěr, povolený debet na běžném účtě  
**Kreditní karty** – kreditní karty, kreditní karty splátkové, revolvingový úvěr, úvěr na stavební spoření

Fáze operace: žádost, odmítnuto, odvoláno, existující, ukončeno, ukončeno předčasně

**DETAILY: SPLÁTKOVÉ; DETAILS: NESPLÁTKOVÉ; DETAILS: KARTY**

Částky celkem: součty částek za jednotlivá pole (žadatel, spolužadatel, ručitel)

Seznam kontraktů: detaily pro jednotlivé kontrakty - počáteční datum, kód kontraktu přidělený v databázi, finanční instituce, další specifikace úvěrového produktu včetně profilu splácení a využitých částek

Seznam žádostí: detaily pro jednotlivé žádosti - typ kontraktu, finanční instituce, datum žádosti a další specifikace úvěr, produktu, o který žádáte

**SEZNAM AKTUÁLNÍCH UŽIVATELŮ BRKI**

Komerční banka, a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Československá obchodní banka, a.s.	Equa bank a.s.
GE Money Bank, a.s.	BRE Bank S.A.
Česká spořitelna, a.s.	Sberbank CZ, a.s.
Fio banka, a.s.	Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Hypoteční banka, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Evropsko-ruská banka, a.s.	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
AXA Bank Europe, organizační složka	Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.
ZUNO BANK AG, organizační složka	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.
Citibank Europe plc, organizační složka	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb
Air Bank a.s.	Oberbank AG pobočka Česká republika
LBBW Bank CZ a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

 Aktuální seznam uživatelů BRKI naleznete na [www.cbcb.cz](http://www.cbcb.cz)

V případě, že Váš výpis z BRKI neobsahuje všechny Vaše úvěrové vztahy se zúčastněnými bankami, došlo pravděpodobně k chybnému zadání údajů poskytovatelských bankou do registru. S žádostí o opravu nesprávných údajů se, prosím, obraťte na Klientské centrum CBCB.


 CBCB – Czech Banking Credit Bureau, z.s.p.o., Na Vítězné pláni 1719/4, 140 00 Praha 4, tel.: +420 277 778 600, fax: +420 277 778 680, e-mail: [klient@cbcb.cz](mailto:klient@cbcb.cz), IČO: 26199696, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6735

 Zdroj: Czech Banking Credit Bureau [online]. 2013 [cit. 2013-11-30]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/>

## B Příloha – Dokumenty potřebné pro podpis úvěrové smlouvy

Obecné dokumenty	– průkaz totožnosti (potvrzení o plné moci)
Doklady o příjmu a majetkových poměrech	– potvrzení o příjmu (výplatní pásky, daňové přiznání, potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní, výpis z účtu) – dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů – doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)
Doklady o závazcích a pohledávkách	– nájemní smlouvy – potvrzení o sociálních dávkách – smlouvy o stavebním spoření – smlouvy o životních a jiných pojistkách – smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu – ručitelská prohlášení
Doklady k nemovitosti	– výpis z katastru nemovitostí – snímek pozemkové mapy či geometrický plán – odhad – pojistná smlouva k nemovitosti – doklad o vlastnickém právu k nemovitosti – souhlas spoluvlastníků se vkladem zástavního práva na nemovitost – fotografie nemovitosti
KOUPĚ (zvláštní dokumenty)	– kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí
STAVBA či REKONSTRUKCE (zvláštní dokumenty)	– stavební povolení – projektová dokumentace, rozpočet – smlouva o dílo, smlouva o výstavbě nebo soupis potřebného materiálu a prací svépomocí – časový harmonogram stavby
SPLACENÍ JINÉHO ÚVĚRU (zvláštní dokumenty)	– původní úvěrová smlouva – původní zástavní smlouva – souhlas původní banky s refinancováním

## C Přílohy – Splátky ČSOB klient 1

Varianta 1					Varianta 2				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	7 767 Kč	4,79%	5 988 Kč	1 500 000 Kč	1	9 539 Kč	4,79%	5 988 Kč	1 500 000 Kč
2	7 767 Kč	4,79%	5 980 Kč	1 498 221 Kč	2	9 539 Kč	4,79%	5 973 Kč	1 496 449 Kč
3	7 767 Kč	4,79%	5 973 Kč	1 496 434 Kč	3	9 539 Kč	4,79%	5 959 Kč	1 492 883 Kč
4	7 767 Kč	4,79%	5 966 Kč	1 494 640 Kč	4	9 539 Kč	4,79%	5 945 Kč	1 489 303 Kč
5	7 767 Kč	4,79%	5 959 Kč	1 492 839 Kč	5	9 539 Kč	4,79%	5 930 Kč	1 485 709 Kč
6	7 767 Kč	4,79%	5 952 Kč	1 491 031 Kč	6	9 539 Kč	4,79%	5 916 Kč	1 482 100 Kč
7	7 767 Kč	4,79%	5 944 Kč	1 489 216 Kč	7	9 539 Kč	4,79%	5 902 Kč	1 478 477 Kč
8	7 767 Kč	4,79%	5 937 Kč	1 487 393 Kč	8	9 539 Kč	4,79%	5 887 Kč	1 474 840 Kč
9	7 767 Kč	4,79%	5 930 Kč	1 485 564 Kč	9	9 539 Kč	4,79%	5 872 Kč	1 471 188 Kč
10	7 767 Kč	4,79%	5 923 Kč	1 483 726 Kč	10	9 539 Kč	4,79%	5 858 Kč	1 467 521 Kč
11	7 767 Kč	4,79%	5 915 Kč	1 481 882 Kč	11	9 539 Kč	4,79%	5 843 Kč	1 463 840 Kč
12	7 767 Kč	4,79%	5 908 Kč	1 480 030 Kč	12	9 539 Kč	4,79%	5 828 Kč	1 460 144 Kč
13	7 767 Kč	4,79%	5 900 Kč	1 478 171 Kč	13	9 539 Kč	4,79%	5 814 Kč	1 456 434 Kč
14	7 767 Kč	4,79%	5 893 Kč	1 476 304 Kč	14	9 539 Kč	4,79%	5 799 Kč	1 452 708 Kč
15	7 767 Kč	4,79%	5 885 Kč	1 474 430 Kč	15	9 539 Kč	4,79%	5 784 Kč	1 448 968 Kč
16	7 767 Kč	4,79%	5 878 Kč	1 472 549 Kč	16	9 539 Kč	4,79%	5 769 Kč	1 445 213 Kč
17	7 767 Kč	4,79%	5 870 Kč	1 470 660 Kč	17	9 539 Kč	4,79%	5 754 Kč	1 441 443 Kč
18	7 767 Kč	4,79%	5 863 Kč	1 468 763 Kč	18	9 539 Kč	4,79%	5 739 Kč	1 437 657 Kč
19	7 767 Kč	4,79%	5 855 Kč	1 466 859 Kč	19	9 539 Kč	4,79%	5 723 Kč	1 433 857 Kč
20	7 767 Kč	4,79%	5 848 Kč	1 464 947 Kč	20	9 539 Kč	4,79%	5 708 Kč	1 430 042 Kč
21	7 767 Kč	4,79%	5 840 Kč	1 463 028 Kč	21	9 539 Kč	4,79%	5 693 Kč	1 426 211 Kč
22	7 767 Kč	4,79%	5 832 Kč	1 461 100 Kč	22	9 539 Kč	4,79%	5 678 Kč	1 422 365 Kč
23	7 767 Kč	4,79%	5 825 Kč	1 459 166 Kč	23	9 539 Kč	4,79%	5 662 Kč	1 418 503 Kč
24	7 767 Kč	4,79%	5 817 Kč	1 457 223 Kč	24	9 539 Kč	4,79%	5 647 Kč	1 414 627 Kč
25	7 767 Kč	4,79%	5 809 Kč	1 455 273 Kč	25	9 539 Kč	4,79%	5 631 Kč	1 410 734 Kč
26	7 767 Kč	4,79%	5 801 Kč	1 453 315 Kč	26	9 539 Kč	4,79%	5 616 Kč	1 406 827 Kč
27	7 767 Kč	4,79%	5 793 Kč	1 451 349 Kč	27	9 539 Kč	4,79%	5 600 Kč	1 402 903 Kč
28	7 767 Kč	4,79%	5 785 Kč	1 449 375 Kč	28	9 539 Kč	4,79%	5 584 Kč	1 398 964 Kč
29	7 767 Kč	4,79%	5 778 Kč	1 447 394 Kč	29	9 539 Kč	4,79%	5 568 Kč	1 395 009 Kč
30	7 767 Kč	4,79%	5 770 Kč	1 445 404 Kč	30	9 539 Kč	4,79%	5 553 Kč	1 391 039 Kč
31	7 767 Kč	4,79%	5 762 Kč	1 443 407 Kč	31	9 539 Kč	4,79%	5 537 Kč	1 387 052 Kč
32	7 767 Kč	4,79%	5 754 Kč	1 441 401 Kč	32	9 539 Kč	4,79%	5 521 Kč	1 383 050 Kč
33	7 767 Kč	4,79%	5 746 Kč	1 439 388 Kč	33	9 539 Kč	4,79%	5 505 Kč	1 379 032 Kč
34	7 767 Kč	4,79%	5 737 Kč	1 437 367 Kč	34	9 539 Kč	4,79%	5 489 Kč	1 374 997 Kč
35	7 767 Kč	4,79%	5 729 Kč	1 435 337 Kč	35	9 539 Kč	4,79%	5 472 Kč	1 370 947 Kč
36	7 767 Kč	4,79%	5 721 Kč	1 433 299 Kč	36	9 539 Kč	4,79%	5 456 Kč	1 366 880 Kč
37	7 767 Kč	4,79%	5 713 Kč	1 431 254 Kč	37	9 539 Kč	4,79%	5 440 Kč	1 362 797 Kč
38	7 767 Kč	4,79%	5 705 Kč	1 429 200 Kč	38	9 539 Kč	4,79%	5 423 Kč	1 358 698 Kč
39	7 767 Kč	4,79%	5 697 Kč	1 427 138 Kč	39	9 539 Kč	4,79%	5 407 Kč	1 354 582 Kč
40	7 767 Kč	4,79%	5 688 Kč	1 425 067 Kč	40	9 539 Kč	4,79%	5 391 Kč	1 350 451 Kč
41	7 767 Kč	4,79%	5 680 Kč	1 422 989 Kč	41	9 539 Kč	4,79%	5 374 Kč	1 346 302 Kč
42	7 767 Kč	4,79%	5 672 Kč	1 420 902 Kč	42	9 539 Kč	4,79%	5 357 Kč	1 342 137 Kč
43	7 767 Kč	4,79%	5 663 Kč	1 418 807 Kč	43	9 539 Kč	4,79%	5 341 Kč	1 337 955 Kč
44	7 767 Kč	4,79%	5 655 Kč	1 416 703 Kč	44	9 539 Kč	4,79%	5 324 Kč	1 333 757 Kč
45	7 767 Kč	4,79%	5 647 Kč	1 414 591 Kč	45	9 539 Kč	4,79%	5 307 Kč	1 329 542 Kč
46	7 767 Kč	4,79%	5 638 Kč	1 412 471 Kč	46	9 539 Kč	4,79%	5 290 Kč	1 325 310 Kč
47	7 767 Kč	4,79%	5 630 Kč	1 410 342 Kč	47	9 539 Kč	4,79%	5 273 Kč	1 321 061 Kč
48	7 767 Kč	4,79%	5 621 Kč	1 408 204 Kč	48	9 539 Kč	4,79%	5 256 Kč	1 316 796 Kč
49	7 767 Kč	4,79%	5 613 Kč	1 406 058 Kč	49	9 539 Kč	4,79%	5 239 Kč	1 312 513 Kč
50	7 767 Kč	4,79%	5 604 Kč	1 403 904 Kč	50	9 539 Kč	4,79%	5 222 Kč	1 308 213 Kč
51	7 767 Kč	4,79%	5 595 Kč	1 401 741 Kč	51	9 539 Kč	4,79%	5 205 Kč	1 303 896 Kč
52	7 767 Kč	4,79%	5 587 Kč	1 399 569 Kč	52	9 539 Kč	4,79%	5 187 Kč	1 299 562 Kč
53	7 767 Kč	4,79%	5 578 Kč	1 397 389 Kč	53	9 539 Kč	4,79%	5 170 Kč	1 295 210 Kč
54	7 767 Kč	4,79%	5 569 Kč	1 395 200 Kč	54	9 539 Kč	4,79%	5 153 Kč	1 290 841 Kč
55	7 767 Kč	4,79%	5 560 Kč	1 393 002 Kč	55	9 539 Kč	4,79%	5 135 Kč	1 286 455 Kč
56	7 767 Kč	4,79%	5 552 Kč	1 390 795 Kč	56	9 539 Kč	4,79%	5 118 Kč	1 282 051 Kč
57	7 767 Kč	4,79%	5 543 Kč	1 388 580 Kč	57	9 539 Kč	4,79%	5 100 Kč	1 277 629 Kč
58	7 767 Kč	4,79%	5 534 Kč	1 386 356 Kč	58	9 539 Kč	4,79%	5 082 Kč	1 273 190 Kč
59	7 767 Kč	4,79%	5 525 Kč	1 384 122 Kč	59	9 539 Kč	4,79%	5 064 Kč	1 268 733 Kč
60	7 767 Kč	4,79%	5 516 Kč	1 381 880 Kč	60	9 539 Kč	4,79%	5 046 Kč	1 264 259 Kč

Varianta 3						Varianta 4				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	7 675 Kč	4,69%	5 863 Kč	1 500 000 Kč	1	9 455 Kč	4,69%	5 863 Kč	1 500 000 Kč	1 496 408 Kč
2	7 675 Kč	4,69%	5 855 Kč	1 498 188 Kč	2	9 455 Kč	4,69%	5 848 Kč	1 496 408 Kč	1 492 801 Kč
3	7 675 Kč	4,69%	5 848 Kč	1 496 368 Kč	3	9 455 Kč	4,69%	5 834 Kč	1 492 801 Kč	1 489 180 Kč
4	7 675 Kč	4,69%	5 841 Kč	1 494 541 Kč	4	9 455 Kč	4,69%	5 820 Kč	1 489 180 Kč	1 485 546 Kč
5	7 675 Kč	4,69%	5 834 Kč	1 492 707 Kč	5	9 455 Kč	4,69%	5 806 Kč	1 485 546 Kč	1 481 897 Kč
6	7 675 Kč	4,69%	5 827 Kč	1 490 866 Kč	6	9 455 Kč	4,69%	5 792 Kč	1 481 897 Kč	1 478 233 Kč
7	7 675 Kč	4,69%	5 820 Kč	1 489 018 Kč	7	9 455 Kč	4,69%	5 777 Kč	1 478 233 Kč	1 474 556 Kč
8	7 675 Kč	4,69%	5 812 Kč	1 487 163 Kč	8	9 455 Kč	4,69%	5 763 Kč	1 474 556 Kč	1 470 864 Kč
9	7 675 Kč	4,69%	5 805 Kč	1 485 300 Kč	9	9 455 Kč	4,69%	5 749 Kč	1 470 864 Kč	1 467 157 Kč
10	7 675 Kč	4,69%	5 798 Kč	1 483 430 Kč	10	9 455 Kč	4,69%	5 734 Kč	1 467 157 Kč	1 463 437 Kč
11	7 675 Kč	4,69%	5 790 Kč	1 481 553 Kč	11	9 455 Kč	4,69%	5 720 Kč	1 463 437 Kč	1 459 701 Kč
12	7 675 Kč	4,69%	5 783 Kč	1 479 668 Kč	12	9 455 Kč	4,69%	5 705 Kč	1 459 701 Kč	1 455 951 Kč
13	7 675 Kč	4,69%	5 776 Kč	1 477 776 Kč	13	9 455 Kč	4,69%	5 690 Kč	1 455 951 Kč	1 452 186 Kč
14	7 675 Kč	4,69%	5 768 Kč	1 475 877 Kč	14	9 455 Kč	4,69%	5 676 Kč	1 452 186 Kč	1 448 407 Kč
15	7 675 Kč	4,69%	5 761 Kč	1 473 970 Kč	15	9 455 Kč	4,69%	5 661 Kč	1 448 407 Kč	1 444 613 Kč
16	7 675 Kč	4,69%	5 753 Kč	1 472 056 Kč	16	9 455 Kč	4,69%	5 646 Kč	1 444 613 Kč	1 440 804 Kč
17	7 675 Kč	4,69%	5 746 Kč	1 470 134 Kč	17	9 455 Kč	4,69%	5 631 Kč	1 440 804 Kč	1 436 980 Kč
18	7 675 Kč	4,69%	5 738 Kč	1 468 205 Kč	18	9 455 Kč	4,69%	5 616 Kč	1 436 980 Kč	1 433 141 Kč
19	7 675 Kč	4,69%	5 731 Kč	1 466 268 Kč	19	9 455 Kč	4,69%	5 601 Kč	1 433 141 Kč	1 429 288 Kč
20	7 675 Kč	4,69%	5 723 Kč	1 464 324 Kč	20	9 455 Kč	4,69%	5 586 Kč	1 429 288 Kč	1 425 419 Kč
21	7 675 Kč	4,69%	5 715 Kč	1 462 372 Kč	21	9 455 Kč	4,69%	5 571 Kč	1 425 419 Kč	1 421 535 Kč
22	7 675 Kč	4,69%	5 708 Kč	1 460 412 Kč	22	9 455 Kč	4,69%	5 556 Kč	1 421 535 Kč	1 417 636 Kč
23	7 675 Kč	4,69%	5 700 Kč	1 458 445 Kč	23	9 455 Kč	4,69%	5 541 Kč	1 417 636 Kč	1 413 721 Kč
24	7 675 Kč	4,69%	5 692 Kč	1 456 470 Kč	24	9 455 Kč	4,69%	5 525 Kč	1 413 721 Kč	1 409 791 Kč
25	7 675 Kč	4,69%	5 685 Kč	1 454 488 Kč	25	9 455 Kč	4,69%	5 510 Kč	1 409 791 Kč	1 405 846 Kč
26	7 675 Kč	4,69%	5 677 Kč	1 452 497 Kč	26	9 455 Kč	4,69%	5 495 Kč	1 405 846 Kč	1 401 886 Kč
27	7 675 Kč	4,69%	5 669 Kč	1 450 499 Kč	27	9 455 Kč	4,69%	5 479 Kč	1 401 886 Kč	1 397 910 Kč
28	7 675 Kč	4,69%	5 661 Kč	1 448 493 Kč	28	9 455 Kč	4,69%	5 463 Kč	1 397 910 Kč	1 393 918 Kč
29	7 675 Kč	4,69%	5 653 Kč	1 446 479 Kč	29	9 455 Kč	4,69%	5 448 Kč	1 393 918 Kč	1 389 911 Kč
30	7 675 Kč	4,69%	5 645 Kč	1 444 458 Kč	30	9 455 Kč	4,69%	5 432 Kč	1 389 911 Kč	1 385 889 Kč
31	7 675 Kč	4,69%	5 637 Kč	1 442 428 Kč	31	9 455 Kč	4,69%	5 417 Kč	1 385 889 Kč	1 381 850 Kč
32	7 675 Kč	4,69%	5 630 Kč	1 440 391 Kč	32	9 455 Kč	4,69%	5 401 Kč	1 381 850 Kč	1 377 796 Kč
33	7 675 Kč	4,69%	5 622 Kč	1 438 345 Kč	33	9 455 Kč	4,69%	5 385 Kč	1 377 796 Kč	1 373 726 Kč
34	7 675 Kč	4,69%	5 614 Kč	1 436 292 Kč	34	9 455 Kč	4,69%	5 369 Kč	1 373 726 Kč	1 369 640 Kč
35	7 675 Kč	4,69%	5 605 Kč	1 434 230 Kč	35	9 455 Kč	4,69%	5 353 Kč	1 369 640 Kč	1 365 538 Kč
36	7 675 Kč	4,69%	5 597 Kč	1 432 161 Kč	36	9 455 Kč	4,69%	5 337 Kč	1 365 538 Kč	1 361 420 Kč
37	7 675 Kč	4,69%	5 589 Kč	1 430 083 Kč	37	9 455 Kč	4,69%	5 321 Kč	1 361 420 Kč	1 357 285 Kč
38	7 675 Kč	4,69%	5 581 Kč	1 427 997 Kč	38	9 455 Kč	4,69%	5 305 Kč	1 357 285 Kč	1 353 135 Kč
39	7 675 Kč	4,69%	5 573 Kč	1 425 903 Kč	39	9 455 Kč	4,69%	5 289 Kč	1 353 135 Kč	1 348 969 Kč
40	7 675 Kč	4,69%	5 565 Kč	1 423 801 Kč	40	9 455 Kč	4,69%	5 272 Kč	1 348 969 Kč	1 344 786 Kč
41	7 675 Kč	4,69%	5 556 Kč	1 421 691 Kč	41	9 455 Kč	4,69%	5 256 Kč	1 344 786 Kč	1 340 587 Kč
42	7 675 Kč	4,69%	5 548 Kč	1 419 572 Kč	42	9 455 Kč	4,69%	5 239 Kč	1 340 587 Kč	1 336 371 Kč
43	7 675 Kč	4,69%	5 540 Kč	1 417 445 Kč	43	9 455 Kč	4,69%	5 223 Kč	1 336 371 Kč	1 332 139 Kč
44	7 675 Kč	4,69%	5 532 Kč	1 415 310 Kč	44	9 455 Kč	4,69%	5 206 Kč	1 332 139 Kč	1 327 891 Kč
45	7 675 Kč	4,69%	5 523 Kč	1 413 167 Kč	45	9 455 Kč	4,69%	5 190 Kč	1 327 891 Kč	1 323 626 Kč
46	7 675 Kč	4,69%	5 515 Kč	1 411 015 Kč	46	9 455 Kč	4,69%	5 173 Kč	1 323 626 Kč	1 319 344 Kč
47	7 675 Kč	4,69%	5 506 Kč	1 408 855 Kč	47	9 455 Kč	4,69%	5 156 Kč	1 319 344 Kč	1 315 045 Kč
48	7 675 Kč	4,69%	5 498 Kč	1 406 686 Kč	48	9 455 Kč	4,69%	5 140 Kč	1 315 045 Kč	1 310 730 Kč
49	7 675 Kč	4,69%	5 489 Kč	1 404 509 Kč	49	9 455 Kč	4,69%	5 123 Kč	1 310 730 Kč	1 306 398 Kč
50	7 675 Kč	4,69%	5 481 Kč	1 402 323 Kč	50	9 455 Kč	4,69%	5 106 Kč	1 306 398 Kč	1 302 048 Kč
51	7 675 Kč	4,69%	5 472 Kč	1 400 129 Kč	51	9 455 Kč	4,69%	5 089 Kč	1 302 048 Kč	1 297 682 Kč
52	7 675 Kč	4,69%	5 464 Kč	1 397 926 Kč	52	9 455 Kč	4,69%	5 072 Kč	1 297 682 Kč	1 293 299 Kč
53	7 675 Kč	4,69%	5 455 Kč	1 395 715 Kč	53	9 455 Kč	4,69%	5 055 Kč	1 293 299 Kč	1 288 899 Kč
54	7 675 Kč	4,69%	5 446 Kč	1 393 494 Kč	54	9 455 Kč	4,69%	5 037 Kč	1 288 899 Kč	1 284 481 Kč
55	7 675 Kč	4,69%	5 438 Kč	1 391 266 Kč	55	9 455 Kč	4,69%	5 020 Kč	1 284 481 Kč	1 280 046 Kč
56	7 675 Kč	4,69%	5 429 Kč	1 389 028 Kč	56	9 455 Kč	4,69%	5 003 Kč	1 280 046 Kč	1 275 594 Kč
57	7 675 Kč	4,69%	5 420 Kč	1 386 782 Kč	57	9 455 Kč	4,69%	4 985 Kč	1 275 594 Kč	1 271 125 Kč
58	7 675 Kč	4,69%	5 411 Kč	1 384 527 Kč	58	9 455 Kč	4,69%	4 968 Kč	1 271 125 Kč	1 266 638 Kč
59	7 675 Kč	4,69%	5 402 Kč	1 382 263 Kč	59	9 455 Kč	4,69%	4 950 Kč	1 266 638 Kč	1 262 133 Kč
60	7 675 Kč	4,69%	5 393 Kč	1 379 991 Kč	60	9 455 Kč	4,69%	4 933 Kč	1 262 133 Kč	1 257 611 Kč

Varianta 5						Varianta 6					
rok	splácení	z toho úrok		dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok		dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	7 851 Kč	4,88%	6 100 Kč	1 500 000 Kč	1 498 249 Kč	1	9 615 Kč	4,88%	6 100 Kč	1 500 000 Kč	1 496 485 Kč
2	7 851 Kč	4,88%	6 093 Kč	1 498 249 Kč	1 496 491 Kč	2	9 615 Kč	4,88%	6 086 Kč	1 496 485 Kč	1 492 956 Kč
3	7 851 Kč	4,88%	6 086 Kč	1 496 491 Kč	1 494 726 Kč	3	9 615 Kč	4,88%	6 071 Kč	1 492 956 Kč	1 489 412 Kč
4	7 851 Kč	4,88%	6 079 Kč	1 494 726 Kč	1 492 953 Kč	4	9 615 Kč	4,88%	6 057 Kč	1 489 412 Kč	1 485 854 Kč
5	7 851 Kč	4,88%	6 071 Kč	1 492 953 Kč	1 491 174 Kč	5	9 615 Kč	4,88%	6 042 Kč	1 485 854 Kč	1 482 281 Kč
6	7 851 Kč	4,88%	6 064 Kč	1 491 174 Kč	1 489 387 Kč	6	9 615 Kč	4,88%	6 028 Kč	1 482 281 Kč	1 478 694 Kč
7	7 851 Kč	4,88%	6 057 Kč	1 489 387 Kč	1 487 592 Kč	7	9 615 Kč	4,88%	6 013 Kč	1 478 694 Kč	1 475 093 Kč
8	7 851 Kč	4,88%	6 050 Kč	1 487 592 Kč	1 485 791 Kč	8	9 615 Kč	4,88%	5 999 Kč	1 475 093 Kč	1 471 476 Kč
9	7 851 Kč	4,88%	6 042 Kč	1 485 791 Kč	1 483 982 Kč	9	9 615 Kč	4,88%	5 984 Kč	1 471 476 Kč	1 467 845 Kč
10	7 851 Kč	4,88%	6 035 Kč	1 483 982 Kč	1 482 166 Kč	10	9 615 Kč	4,88%	5 969 Kč	1 467 845 Kč	1 464 200 Kč
11	7 851 Kč	4,88%	6 027 Kč	1 482 166 Kč	1 480 343 Kč	11	9 615 Kč	4,88%	5 954 Kč	1 464 200 Kč	1 460 539 Kč
12	7 851 Kč	4,88%	6 020 Kč	1 480 343 Kč	1 478 512 Kč	12	9 615 Kč	4,88%	5 940 Kč	1 460 539 Kč	1 456 864 Kč
13	7 851 Kč	4,88%	6 013 Kč	1 478 512 Kč	1 476 673 Kč	13	9 615 Kč	4,88%	5 925 Kč	1 456 864 Kč	1 453 173 Kč
14	7 851 Kč	4,88%	6 005 Kč	1 476 673 Kč	1 474 827 Kč	14	9 615 Kč	4,88%	5 910 Kč	1 453 173 Kč	1 449 468 Kč
15	7 851 Kč	4,88%	5 998 Kč	1 474 827 Kč	1 472 974 Kč	15	9 615 Kč	4,88%	5 895 Kč	1 449 468 Kč	1 445 747 Kč
16	7 851 Kč	4,88%	5 990 Kč	1 472 974 Kč	1 471 113 Kč	16	9 615 Kč	4,88%	5 879 Kč	1 445 747 Kč	1 442 012 Kč
17	7 851 Kč	4,88%	5 983 Kč	1 471 113 Kč	1 469 245 Kč	17	9 615 Kč	4,88%	5 864 Kč	1 442 012 Kč	1 438 261 Kč
18	7 851 Kč	4,88%	5 975 Kč	1 469 245 Kč	1 467 369 Kč	18	9 615 Kč	4,88%	5 849 Kč	1 438 261 Kč	1 434 495 Kč
19	7 851 Kč	4,88%	5 967 Kč	1 467 369 Kč	1 465 485 Kč	19	9 615 Kč	4,88%	5 834 Kč	1 434 495 Kč	1 430 713 Kč
20	7 851 Kč	4,88%	5 960 Kč	1 465 485 Kč	1 463 593 Kč	20	9 615 Kč	4,88%	5 818 Kč	1 430 713 Kč	1 426 917 Kč
21	7 851 Kč	4,88%	5 952 Kč	1 463 593 Kč	1 461 694 Kč	21	9 615 Kč	4,88%	5 803 Kč	1 426 917 Kč	1 423 104 Kč
22	7 851 Kč	4,88%	5 944 Kč	1 461 694 Kč	1 459 788 Kč	22	9 615 Kč	4,88%	5 787 Kč	1 423 104 Kč	1 419 277 Kč
23	7 851 Kč	4,88%	5 936 Kč	1 459 788 Kč	1 457 873 Kč	23	9 615 Kč	4,88%	5 772 Kč	1 419 277 Kč	1 415 433 Kč
24	7 851 Kč	4,88%	5 929 Kč	1 457 873 Kč	1 455 951 Kč	24	9 615 Kč	4,88%	5 756 Kč	1 415 433 Kč	1 411 575 Kč
25	7 851 Kč	4,88%	5 921 Kč	1 455 951 Kč	1 454 021 Kč	25	9 615 Kč	4,88%	5 740 Kč	1 411 575 Kč	1 407 700 Kč
26	7 851 Kč	4,88%	5 913 Kč	1 454 021 Kč	1 452 083 Kč	26	9 615 Kč	4,88%	5 725 Kč	1 407 700 Kč	1 403 810 Kč
27	7 851 Kč	4,88%	5 905 Kč	1 452 083 Kč	1 450 137 Kč	27	9 615 Kč	4,88%	5 709 Kč	1 403 810 Kč	1 399 903 Kč
28	7 851 Kč	4,88%	5 897 Kč	1 450 137 Kč	1 448 183 Kč	28	9 615 Kč	4,88%	5 693 Kč	1 399 903 Kč	1 395 981 Kč
29	7 851 Kč	4,88%	5 889 Kč	1 448 183 Kč	1 446 221 Kč	29	9 615 Kč	4,88%	5 677 Kč	1 395 981 Kč	1 392 043 Kč
30	7 851 Kč	4,88%	5 881 Kč	1 446 221 Kč	1 444 252 Kč	30	9 615 Kč	4,88%	5 661 Kč	1 392 043 Kč	1 388 089 Kč
31	7 851 Kč	4,88%	5 873 Kč	1 444 252 Kč	1 442 274 Kč	31	9 615 Kč	4,88%	5 645 Kč	1 388 089 Kč	1 384 119 Kč
32	7 851 Kč	4,88%	5 865 Kč	1 442 274 Kč	1 440 288 Kč	32	9 615 Kč	4,88%	5 629 Kč	1 384 119 Kč	1 380 133 Kč
33	7 851 Kč	4,88%	5 857 Kč	1 440 288 Kč	1 438 294 Kč	33	9 615 Kč	4,88%	5 613 Kč	1 380 133 Kč	1 376 131 Kč
34	7 851 Kč	4,88%	5 849 Kč	1 438 294 Kč	1 436 292 Kč	34	9 615 Kč	4,88%	5 596 Kč	1 376 131 Kč	1 372 112 Kč
35	7 851 Kč	4,88%	5 841 Kč	1 436 292 Kč	1 434 284 Kč	35	9 615 Kč	4,88%	5 580 Kč	1 372 112 Kč	1 368 077 Kč
36	7 851 Kč	4,88%	5 833 Kč	1 434 284 Kč	1 432 264 Kč	36	9 615 Kč	4,88%	5 564 Kč	1 368 077 Kč	1 364 025 Kč
37	7 851 Kč	4,88%	5 825 Kč	1 432 264 Kč	1 430 238 Kč	37	9 615 Kč	4,88%	5 547 Kč	1 364 025 Kč	1 359 957 Kč
38	7 851 Kč	4,88%	5 816 Kč	1 430 238 Kč	1 428 203 Kč	38	9 615 Kč	4,88%	5 530 Kč	1 359 957 Kč	1 355 873 Kč
39	7 851 Kč	4,88%	5 808 Kč	1 428 203 Kč	1 426 160 Kč	39	9 615 Kč	4,88%	5 514 Kč	1 355 873 Kč	1 351 772 Kč
40	7 851 Kč	4,88%	5 800 Kč	1 426 160 Kč	1 424 109 Kč	40	9 615 Kč	4,88%	5 497 Kč	1 351 772 Kč	1 347 654 Kč
41	7 851 Kč	4,88%	5 791 Kč	1 424 109 Kč	1 422 049 Kč	41	9 615 Kč	4,88%	5 480 Kč	1 347 654 Kč	1 343 519 Kč
42	7 851 Kč	4,88%	5 783 Kč	1 422 049 Kč	1 419 981 Kč	42	9 615 Kč	4,88%	5 464 Kč	1 343 519 Kč	1 339 368 Kč
43	7 851 Kč	4,88%	5 775 Kč	1 419 981 Kč	1 417 905 Kč	43	9 615 Kč	4,88%	5 447 Kč	1 339 368 Kč	1 335 200 Kč
44	7 851 Kč	4,88%	5 766 Kč	1 417 905 Kč	1 415 820 Kč	44	9 615 Kč	4,88%	5 430 Kč	1 335 200 Kč	1 331 015 Kč
45	7 851 Kč	4,88%	5 758 Kč	1 415 820 Kč	1 413 726 Kč	45	9 615 Kč	4,88%	5 413 Kč	1 331 015 Kč	1 326 812 Kč
46	7 851 Kč	4,88%	5 749 Kč	1 413 726 Kč	1 411 625 Kč	46	9 615 Kč	4,88%	5 396 Kč	1 326 812 Kč	1 322 593 Kč
47	7 851 Kč	4,88%	5 741 Kč	1 411 625 Kč	1 409 514 Kč	47	9 615 Kč	4,88%	5 379 Kč	1 322 593 Kč	1 318 357 Kč
48	7 851 Kč	4,88%	5 732 Kč	1 409 514 Kč	1 407 395 Kč	48	9 615 Kč	4,88%	5 361 Kč	1 318 357 Kč	1 314 103 Kč
49	7 851 Kč	4,88%	5 723 Kč	1 407 395 Kč	1 405 268 Kč	49	9 615 Kč	4,88%	5 344 Kč	1 314 103 Kč	1 309 832 Kč
50	7 851 Kč	4,88%	5 715 Kč	1 405 268 Kč	1 403 131 Kč	50	9 615 Kč	4,88%	5 327 Kč	1 309 832 Kč	1 305 544 Kč
51	7 851 Kč	4,88%	5 706 Kč	1 403 131 Kč	1 400 986 Kč	51	9 615 Kč	4,88%	5 309 Kč	1 305 544 Kč	1 301 238 Kč
52	7 851 Kč	4,88%	5 697 Kč	1 400 986 Kč	1 398 833 Kč	52	9 615 Kč	4,88%	5 292 Kč	1 301 238 Kč	1 296 914 Kč
53	7 851 Kč	4,88%	5 689 Kč	1 398 833 Kč	1 396 670 Kč	53	9 615 Kč	4,88%	5 274 Kč	1 296 914 Kč	1 292 574 Kč
54	7 851 Kč	4,88%	5 680 Kč	1 396 670 Kč	1 394 499 Kč	54	9 615 Kč	4,88%	5 256 Kč	1 292 574 Kč	1 288 215 Kč
55	7 851 Kč	4,88%	5 671 Kč	1 394 499 Kč	1 392 319 Kč	55	9 615 Kč	4,88%	5 239 Kč	1 288 215 Kč	1 283 839 Kč
56	7 851 Kč	4,88%	5 662 Kč	1 392 319 Kč	1 390 130 Kč	56	9 615 Kč	4,88%	5 221 Kč	1 283 839 Kč	1 279 445 Kč
57	7 851 Kč	4,88%	5 653 Kč	1 390 130 Kč	1 387 932 Kč	57	9 615 Kč	4,88%	5 203 Kč	1 279 445 Kč	1 275 033 Kč
58	7 851 Kč	4,88%	5 644 Kč	1 387 932 Kč	1 385 726 Kč	58	9 615 Kč	4,88%	5 185 Kč	1 275 033 Kč	1 270 603 Kč
59	7 851 Kč	4,88%	5 635 Kč	1 385 726 Kč	1 383 510 Kč	59	9 615 Kč	4,88%	5 167 Kč	1 270 603 Kč	1 266 155 Kč
60	7 851 Kč	4,88%	5 626 Kč	1 383 510 Kč	1 381 285 Kč	60	9 615 Kč	4,88%	5 149 Kč	1 266 155 Kč	1 261 689 Kč



Varianta 7						Varianta 8				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	7 758 Kč	4,78%	5 975 Kč	1 500 000 Kč	1	9 531 Kč	4,78%	5 975 Kč	1 500 000 Kč	1 496 444 Kč
2	7 758 Kč	4,78%	5 968 Kč	1 498 217 Kč	2	9 531 Kč	4,78%	5 961 Kč	1 496 444 Kč	1 492 874 Kč
3	7 758 Kč	4,78%	5 961 Kč	1 496 427 Kč	3	9 531 Kč	4,78%	5 947 Kč	1 492 874 Kč	1 489 289 Kč
4	7 758 Kč	4,78%	5 954 Kč	1 494 630 Kč	4	9 531 Kč	4,78%	5 932 Kč	1 489 289 Kč	1 485 691 Kč
5	7 758 Kč	4,78%	5 946 Kč	1 492 825 Kč	5	9 531 Kč	4,78%	5 918 Kč	1 485 691 Kč	1 482 078 Kč
6	7 758 Kč	4,78%	5 939 Kč	1 491 014 Kč	6	9 531 Kč	4,78%	5 904 Kč	1 482 078 Kč	1 478 450 Kč
7	7 758 Kč	4,78%	5 932 Kč	1 489 195 Kč	7	9 531 Kč	4,78%	5 889 Kč	1 478 450 Kč	1 474 809 Kč
8	7 758 Kč	4,78%	5 925 Kč	1 487 369 Kč	8	9 531 Kč	4,78%	5 875 Kč	1 474 809 Kč	1 471 152 Kč
9	7 758 Kč	4,78%	5 917 Kč	1 485 536 Kč	9	9 531 Kč	4,78%	5 860 Kč	1 471 152 Kč	1 467 481 Kč
10	7 758 Kč	4,78%	5 910 Kč	1 483 695 Kč	10	9 531 Kč	4,78%	5 845 Kč	1 467 481 Kč	1 463 796 Kč
11	7 758 Kč	4,78%	5 903 Kč	1 481 847 Kč	11	9 531 Kč	4,78%	5 831 Kč	1 463 796 Kč	1 460 096 Kč
12	7 758 Kč	4,78%	5 895 Kč	1 479 992 Kč	12	9 531 Kč	4,78%	5 816 Kč	1 460 096 Kč	1 456 381 Kč
13	7 758 Kč	4,78%	5 888 Kč	1 478 129 Kč	13	9 531 Kč	4,78%	5 801 Kč	1 456 381 Kč	1 452 651 Kč
14	7 758 Kč	4,78%	5 880 Kč	1 476 259 Kč	14	9 531 Kč	4,78%	5 786 Kč	1 452 651 Kč	1 448 906 Kč
15	7 758 Kč	4,78%	5 873 Kč	1 474 381 Kč	15	9 531 Kč	4,78%	5 771 Kč	1 448 906 Kč	1 445 147 Kč
16	7 758 Kč	4,78%	5 865 Kč	1 472 496 Kč	16	9 531 Kč	4,78%	5 757 Kč	1 445 147 Kč	1 441 372 Kč
17	7 758 Kč	4,78%	5 858 Kč	1 470 604 Kč	17	9 531 Kč	4,78%	5 741 Kč	1 441 372 Kč	1 437 583 Kč
18	7 758 Kč	4,78%	5 850 Kč	1 468 704 Kč	18	9 531 Kč	4,78%	5 726 Kč	1 437 583 Kč	1 433 778 Kč
19	7 758 Kč	4,78%	5 843 Kč	1 466 796 Kč	19	9 531 Kč	4,78%	5 711 Kč	1 433 778 Kč	1 429 958 Kč
20	7 758 Kč	4,78%	5 835 Kč	1 464 881 Kč	20	9 531 Kč	4,78%	5 696 Kč	1 429 958 Kč	1 426 123 Kč
21	7 758 Kč	4,78%	5 827 Kč	1 462 958 Kč	21	9 531 Kč	4,78%	5 681 Kč	1 426 123 Kč	1 422 273 Kč
22	7 758 Kč	4,78%	5 820 Kč	1 461 027 Kč	22	9 531 Kč	4,78%	5 665 Kč	1 422 273 Kč	1 418 407 Kč
23	7 758 Kč	4,78%	5 812 Kč	1 459 089 Kč	23	9 531 Kč	4,78%	5 650 Kč	1 418 407 Kč	1 414 526 Kč
24	7 758 Kč	4,78%	5 804 Kč	1 457 143 Kč	24	9 531 Kč	4,78%	5 635 Kč	1 414 526 Kč	1 410 630 Kč
25	7 758 Kč	4,78%	5 797 Kč	1 455 189 Kč	25	9 531 Kč	4,78%	5 619 Kč	1 410 630 Kč	1 406 718 Kč
26	7 758 Kč	4,78%	5 789 Kč	1 453 228 Kč	26	9 531 Kč	4,78%	5 603 Kč	1 406 718 Kč	1 402 790 Kč
27	7 758 Kč	4,78%	5 781 Kč	1 451 258 Kč	27	9 531 Kč	4,78%	5 588 Kč	1 402 790 Kč	1 398 847 Kč
28	7 758 Kč	4,78%	5 773 Kč	1 449 281 Kč	28	9 531 Kč	4,78%	5 572 Kč	1 398 847 Kč	1 394 888 Kč
29	7 758 Kč	4,78%	5 765 Kč	1 447 296 Kč	29	9 531 Kč	4,78%	5 556 Kč	1 394 888 Kč	1 390 914 Kč
30	7 758 Kč	4,78%	5 757 Kč	1 445 303 Kč	30	9 531 Kč	4,78%	5 540 Kč	1 390 914 Kč	1 386 923 Kč
31	7 758 Kč	4,78%	5 749 Kč	1 443 302 Kč	31	9 531 Kč	4,78%	5 525 Kč	1 386 923 Kč	1 382 917 Kč
32	7 758 Kč	4,78%	5 741 Kč	1 441 294 Kč	32	9 531 Kč	4,78%	5 509 Kč	1 382 917 Kč	1 378 894 Kč
33	7 758 Kč	4,78%	5 733 Kč	1 439 277 Kč	33	9 531 Kč	4,78%	5 493 Kč	1 378 894 Kč	1 374 856 Kč
34	7 758 Kč	4,78%	5 725 Kč	1 437 252 Kč	34	9 531 Kč	4,78%	5 477 Kč	1 374 856 Kč	1 370 801 Kč
35	7 758 Kč	4,78%	5 717 Kč	1 435 219 Kč	35	9 531 Kč	4,78%	5 460 Kč	1 370 801 Kč	1 366 731 Kč
36	7 758 Kč	4,78%	5 709 Kč	1 433 178 Kč	36	9 531 Kč	4,78%	5 444 Kč	1 366 731 Kč	1 362 644 Kč
37	7 758 Kč	4,78%	5 701 Kč	1 431 129 Kč	37	9 531 Kč	4,78%	5 428 Kč	1 362 644 Kč	1 358 541 Kč
38	7 758 Kč	4,78%	5 692 Kč	1 429 071 Kč	38	9 531 Kč	4,78%	5 412 Kč	1 358 541 Kč	1 354 421 Kč
39	7 758 Kč	4,78%	5 684 Kč	1 427 006 Kč	39	9 531 Kč	4,78%	5 395 Kč	1 354 421 Kč	1 350 285 Kč
40	7 758 Kč	4,78%	5 676 Kč	1 424 932 Kč	40	9 531 Kč	4,78%	5 379 Kč	1 350 285 Kč	1 346 133 Kč
41	7 758 Kč	4,78%	5 668 Kč	1 422 850 Kč	41	9 531 Kč	4,78%	5 362 Kč	1 346 133 Kč	1 341 964 Kč
42	7 758 Kč	4,78%	5 659 Kč	1 420 760 Kč	42	9 531 Kč	4,78%	5 345 Kč	1 341 964 Kč	1 337 778 Kč
43	7 758 Kč	4,78%	5 651 Kč	1 418 661 Kč	43	9 531 Kč	4,78%	5 329 Kč	1 337 778 Kč	1 333 576 Kč
44	7 758 Kč	4,78%	5 643 Kč	1 416 554 Kč	44	9 531 Kč	4,78%	5 312 Kč	1 333 576 Kč	1 329 357 Kč
45	7 758 Kč	4,78%	5 634 Kč	1 414 439 Kč	45	9 531 Kč	4,78%	5 295 Kč	1 329 357 Kč	1 325 122 Kč
46	7 758 Kč	4,78%	5 626 Kč	1 412 315 Kč	46	9 531 Kč	4,78%	5 278 Kč	1 325 122 Kč	1 320 869 Kč
47	7 758 Kč	4,78%	5 617 Kč	1 410 183 Kč	47	9 531 Kč	4,78%	5 261 Kč	1 320 869 Kč	1 316 600 Kč
48	7 758 Kč	4,78%	5 609 Kč	1 408 042 Kč	48	9 531 Kč	4,78%	5 244 Kč	1 316 600 Kč	1 312 313 Kč
49	7 758 Kč	4,78%	5 600 Kč	1 405 893 Kč	49	9 531 Kč	4,78%	5 227 Kč	1 312 313 Kč	1 308 009 Kč
50	7 758 Kč	4,78%	5 592 Kč	1 403 735 Kč	50	9 531 Kč	4,78%	5 210 Kč	1 308 009 Kč	1 303 689 Kč
51	7 758 Kč	4,78%	5 583 Kč	1 401 568 Kč	51	9 531 Kč	4,78%	5 193 Kč	1 303 689 Kč	1 299 351 Kč
52	7 758 Kč	4,78%	5 574 Kč	1 399 393 Kč	52	9 531 Kč	4,78%	5 176 Kč	1 299 351 Kč	1 294 995 Kč
53	7 758 Kč	4,78%	5 566 Kč	1 397 209 Kč	53	9 531 Kč	4,78%	5 158 Kč	1 294 995 Kč	1 290 623 Kč
54	7 758 Kč	4,78%	5 557 Kč	1 395 017 Kč	54	9 531 Kč	4,78%	5 141 Kč	1 290 623 Kč	1 286 233 Kč
55	7 758 Kč	4,78%	5 548 Kč	1 392 816 Kč	55	9 531 Kč	4,78%	5 123 Kč	1 286 233 Kč	1 281 825 Kč
56	7 758 Kč	4,78%	5 539 Kč	1 390 606 Kč	56	9 531 Kč	4,78%	5 106 Kč	1 281 825 Kč	1 277 400 Kč
57	7 758 Kč	4,78%	5 530 Kč	1 388 387 Kč	57	9 531 Kč	4,78%	5 088 Kč	1 277 400 Kč	1 272 957 Kč
58	7 758 Kč	4,78%	5 522 Kč	1 386 160 Kč	58	9 531 Kč	4,78%	5 071 Kč	1 272 957 Kč	1 268 497 Kč
59	7 758 Kč	4,78%	5 513 Kč	1 383 923 Kč	59	9 531 Kč	4,78%	5 053 Kč	1 268 497 Kč	1 264 019 Kč
60	7 758 Kč	4,78%	5 504 Kč	1 381 678 Kč	60	9 531 Kč	4,78%	5 035 Kč	1 264 019 Kč	1 259 523 Kč

## D Příloha – Splátky RB klient 1

Varianta 1						Varianta 2					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	12 336 Kč	5,60%	7 000 Kč	1 500 000 Kč	1 494 664 Kč	1	10 403 Kč	5,60%	7 000 Kč	1 500 000 Kč	1 496 597 Kč
2	12 336 Kč	5,60%	6 975 Kč	1 494 664 Kč	1 489 303 Kč	2	10 403 Kč	5,60%	6 984 Kč	1 496 597 Kč	1 493 178 Kč
3	12 336 Kč	5,60%	6 950 Kč	1 489 303 Kč	1 483 917 Kč	3	10 403 Kč	5,60%	6 968 Kč	1 493 178 Kč	1 489 743 Kč
4	12 336 Kč	5,60%	6 925 Kč	1 483 917 Kč	1 478 506 Kč	4	10 403 Kč	5,60%	6 952 Kč	1 489 743 Kč	1 486 292 Kč
5	12 336 Kč	5,60%	6 900 Kč	1 478 506 Kč	1 473 070 Kč	5	10 403 Kč	5,60%	6 936 Kč	1 486 292 Kč	1 482 825 Kč
6	12 336 Kč	5,60%	6 874 Kč	1 473 070 Kč	1 467 608 Kč	6	10 403 Kč	5,60%	6 920 Kč	1 482 825 Kč	1 479 342 Kč
7	12 336 Kč	5,60%	6 849 Kč	1 467 608 Kč	1 462 121 Kč	7	10 403 Kč	5,60%	6 904 Kč	1 479 342 Kč	1 475 843 Kč
8	12 336 Kč	5,60%	6 823 Kč	1 462 121 Kč	1 456 608 Kč	8	10 403 Kč	5,60%	6 887 Kč	1 475 843 Kč	1 472 327 Kč
9	12 336 Kč	5,60%	6 798 Kč	1 456 608 Kč	1 451 070 Kč	9	10 403 Kč	5,60%	6 871 Kč	1 472 327 Kč	1 468 795 Kč
10	12 336 Kč	5,60%	6 772 Kč	1 451 070 Kč	1 445 505 Kč	10	10 403 Kč	5,60%	6 854 Kč	1 468 795 Kč	1 465 246 Kč
11	12 336 Kč	5,60%	6 746 Kč	1 445 505 Kč	1 439 915 Kč	11	10 403 Kč	5,60%	6 838 Kč	1 465 246 Kč	1 461 681 Kč
12	12 336 Kč	5,60%	6 720 Kč	1 439 915 Kč	1 434 299 Kč	12	10 403 Kč	5,60%	6 821 Kč	1 461 681 Kč	1 458 099 Kč
13	12 336 Kč	5,60%	6 693 Kč	1 434 299 Kč	1 428 656 Kč	13	10 403 Kč	5,60%	6 804 Kč	1 458 099 Kč	1 454 501 Kč
14	12 336 Kč	5,60%	6 667 Kč	1 428 656 Kč	1 422 987 Kč	14	10 403 Kč	5,60%	6 788 Kč	1 454 501 Kč	1 450 886 Kč
15	12 336 Kč	5,60%	6 641 Kč	1 422 987 Kč	1 417 292 Kč	15	10 403 Kč	5,60%	6 771 Kč	1 450 886 Kč	1 447 253 Kč
16	12 336 Kč	5,60%	6 614 Kč	1 417 292 Kč	1 411 570 Kč	16	10 403 Kč	5,60%	6 754 Kč	1 447 253 Kč	1 443 604 Kč
17	12 336 Kč	5,60%	6 587 Kč	1 411 570 Kč	1 405 821 Kč	17	10 403 Kč	5,60%	6 737 Kč	1 443 604 Kč	1 439 938 Kč
18	12 336 Kč	5,60%	6 560 Kč	1 405 821 Kč	1 400 046 Kč	18	10 403 Kč	5,60%	6 720 Kč	1 439 938 Kč	1 436 255 Kč
19	12 336 Kč	5,60%	6 534 Kč	1 400 046 Kč	1 394 243 Kč	19	10 403 Kč	5,60%	6 703 Kč	1 436 255 Kč	1 432 554 Kč
20	12 336 Kč	5,60%	6 506 Kč	1 394 243 Kč	1 388 414 Kč	20	10 403 Kč	5,60%	6 685 Kč	1 432 554 Kč	1 428 836 Kč
21	12 336 Kč	5,60%	6 479 Kč	1 388 414 Kč	1 382 557 Kč	21	10 403 Kč	5,60%	6 668 Kč	1 428 836 Kč	1 425 101 Kč
22	12 336 Kč	5,60%	6 452 Kč	1 382 557 Kč	1 376 673 Kč	22	10 403 Kč	5,60%	6 650 Kč	1 425 101 Kč	1 421 349 Kč
23	12 336 Kč	5,60%	6 424 Kč	1 376 673 Kč	1 370 761 Kč	23	10 403 Kč	5,60%	6 633 Kč	1 421 349 Kč	1 417 579 Kč
24	12 336 Kč	5,60%	6 397 Kč	1 370 761 Kč	1 364 822 Kč	24	10 403 Kč	5,60%	6 615 Kč	1 417 579 Kč	1 413 791 Kč
25	12 336 Kč	5,60%	6 369 Kč	1 364 822 Kč	1 358 855 Kč	25	10 403 Kč	5,60%	6 598 Kč	1 413 791 Kč	1 409 986 Kč
26	12 336 Kč	5,60%	6 341 Kč	1 358 855 Kč	1 352 861 Kč	26	10 403 Kč	5,60%	6 580 Kč	1 409 986 Kč	1 406 163 Kč
27	12 336 Kč	5,60%	6 313 Kč	1 352 861 Kč	1 346 838 Kč	27	10 403 Kč	5,60%	6 562 Kč	1 406 163 Kč	1 402 322 Kč
28	12 336 Kč	5,60%	6 285 Kč	1 346 838 Kč	1 340 787 Kč	28	10 403 Kč	5,60%	6 544 Kč	1 402 322 Kč	1 398 463 Kč
29	12 336 Kč	5,60%	6 257 Kč	1 340 787 Kč	1 334 708 Kč	29	10 403 Kč	5,60%	6 526 Kč	1 398 463 Kč	1 394 586 Kč
30	12 336 Kč	5,60%	6 229 Kč	1 334 708 Kč	1 328 601 Kč	30	10 403 Kč	5,60%	6 508 Kč	1 394 586 Kč	1 390 691 Kč
31	12 336 Kč	5,60%	6 200 Kč	1 328 601 Kč	1 322 465 Kč	31	10 403 Kč	5,60%	6 490 Kč	1 390 691 Kč	1 386 778 Kč
32	12 336 Kč	5,60%	6 172 Kč	1 322 465 Kč	1 316 301 Kč	32	10 403 Kč	5,60%	6 472 Kč	1 386 778 Kč	1 382 847 Kč
33	12 336 Kč	5,60%	6 143 Kč	1 316 301 Kč	1 310 107 Kč	33	10 403 Kč	5,60%	6 453 Kč	1 382 847 Kč	1 378 897 Kč
34	12 336 Kč	5,60%	6 114 Kč	1 310 107 Kč	1 303 885 Kč	34	10 403 Kč	5,60%	6 435 Kč	1 378 897 Kč	1 374 929 Kč
35	12 336 Kč	5,60%	6 085 Kč	1 303 885 Kč	1 297 634 Kč	35	10 403 Kč	5,60%	6 416 Kč	1 374 929 Kč	1 370 942 Kč
36	12 336 Kč	5,60%	6 056 Kč	1 297 634 Kč	1 291 354 Kč	36	10 403 Kč	5,60%	6 398 Kč	1 370 942 Kč	1 366 937 Kč
37	12 336 Kč	5,60%	6 026 Kč	1 291 354 Kč	1 285 044 Kč	37	10 403 Kč	5,60%	6 379 Kč	1 366 937 Kč	1 362 913 Kč
38	12 336 Kč	5,60%	5 997 Kč	1 285 044 Kč	1 278 705 Kč	38	10 403 Kč	5,60%	6 360 Kč	1 362 913 Kč	1 358 870 Kč
39	12 336 Kč	5,60%	5 967 Kč	1 278 705 Kč	1 272 336 Kč	39	10 403 Kč	5,60%	6 341 Kč	1 358 870 Kč	1 354 809 Kč
40	12 336 Kč	5,60%	5 938 Kč	1 272 336 Kč	1 265 938 Kč	40	10 403 Kč	5,60%	6 322 Kč	1 354 809 Kč	1 350 728 Kč
41	12 336 Kč	5,60%	5 908 Kč	1 265 938 Kč	1 259 509 Kč	41	10 403 Kč	5,60%	6 303 Kč	1 350 728 Kč	1 346 629 Kč
42	12 336 Kč	5,60%	5 878 Kč	1 259 509 Kč	1 253 051 Kč	42	10 403 Kč	5,60%	6 284 Kč	1 346 629 Kč	1 342 510 Kč
43	12 336 Kč	5,60%	5 848 Kč	1 253 051 Kč	1 246 563 Kč	43	10 403 Kč	5,60%	6 265 Kč	1 342 510 Kč	1 338 372 Kč
44	12 336 Kč	5,60%	5 817 Kč	1 246 563 Kč	1 240 044 Kč	44	10 403 Kč	5,60%	6 246 Kč	1 338 372 Kč	1 334 215 Kč
45	12 336 Kč	5,60%	5 787 Kč	1 240 044 Kč	1 233 495 Kč	45	10 403 Kč	5,60%	6 226 Kč	1 334 215 Kč	1 330 038 Kč
46	12 336 Kč	5,60%	5 756 Kč	1 233 495 Kč	1 226 915 Kč	46	10 403 Kč	5,60%	6 207 Kč	1 330 038 Kč	1 325 842 Kč
47	12 336 Kč	5,60%	5 726 Kč	1 226 915 Kč	1 220 305 Kč	47	10 403 Kč	5,60%	6 187 Kč	1 325 842 Kč	1 321 626 Kč
48	12 336 Kč	5,60%	5 695 Kč	1 220 305 Kč	1 213 663 Kč	48	10 403 Kč	5,60%	6 168 Kč	1 321 626 Kč	1 317 391 Kč
49	12 336 Kč	5,60%	5 664 Kč	1 213 663 Kč	1 206 991 Kč	49	10 403 Kč	5,60%	6 148 Kč	1 317 391 Kč	1 313 135 Kč
50	12 336 Kč	5,60%	5 633 Kč	1 206 991 Kč	1 200 288 Kč	50	10 403 Kč	5,60%	6 128 Kč	1 313 135 Kč	1 308 860 Kč
51	12 336 Kč	5,60%	5 601 Kč	1 200 288 Kč	1 193 553 Kč	51	10 403 Kč	5,60%	6 108 Kč	1 308 860 Kč	1 304 565 Kč
52	12 336 Kč	5,60%	5 570 Kč	1 193 553 Kč	1 186 787 Kč	52	10 403 Kč	5,60%	6 088 Kč	1 304 565 Kč	1 300 250 Kč
53	12 336 Kč	5,60%	5 538 Kč	1 186 787 Kč	1 179 989 Kč	53	10 403 Kč	5,60%	6 068 Kč	1 300 250 Kč	1 295 915 Kč
54	12 336 Kč	5,60%	5 507 Kč	1 179 989 Kč	1 173 160 Kč	54	10 403 Kč	5,60%	6 048 Kč	1 295 915 Kč	1 291 560 Kč
55	12 336 Kč	5,60%	5 475 Kč	1 173 160 Kč	1 166 299 Kč	55	10 403 Kč	5,60%	6 027 Kč	1 291 560 Kč	1 287 184 Kč
56	12 336 Kč	5,60%	5 443 Kč	1 166 299 Kč	1 159 405 Kč	56	10 403 Kč	5,60%	6 007 Kč	1 287 184 Kč	1 282 788 Kč
57	12 336 Kč	5,60%	5 411 Kč	1 159 405 Kč	1 152 480 Kč	57	10 403 Kč	5,60%	5 986 Kč	1 282 788 Kč	1 278 371 Kč
58	12 336 Kč	5,60%	5 378 Kč	1 152 480 Kč	1 145 522 Kč	58	10 403 Kč	5,60%	5 966 Kč	1 278 371 Kč	1 273 934 Kč
59	12 336 Kč	5,60%	5 346 Kč	1 145 522 Kč	1 138 532 Kč	59	10 403 Kč	5,60%	5 945 Kč	1 273 934 Kč	1 269 476 Kč
60	12 336 Kč	5,60%	5 313 Kč	1 138 532 Kč	1 131 509 Kč	60	10 403 Kč	5,60%	5 924 Kč	1 269 476 Kč	1 264 997 Kč

## E Příloha – Splátky ČSOB klient 2

Varianta 1					Varianta 2				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	15 824 Kč	3,69%	10 763 Kč	3 500 000 Kč	1	20 148 Kč	3,69%	10 763 Kč	3 500 000 Kč
2	15 824 Kč	3,69%	10 747 Kč	3 494 939 Kč	2	20 148 Kč	3,69%	10 734 Kč	3 490 615 Kč
3	15 824 Kč	3,69%	10 731 Kč	3 489 861 Kč	3	20 148 Kč	3,69%	10 705 Kč	3 481 200 Kč
4	15 824 Kč	3,69%	10 716 Kč	3 484 769 Kč	4	20 148 Kč	3,69%	10 676 Kč	3 471 757 Kč
5	15 824 Kč	3,69%	10 700 Kč	3 479 660 Kč	5	20 148 Kč	3,69%	10 647 Kč	3 462 284 Kč
6	15 824 Kč	3,69%	10 684 Kč	3 474 536 Kč	6	20 148 Kč	3,69%	10 617 Kč	3 452 783 Kč
7	15 824 Kč	3,69%	10 668 Kč	3 469 397 Kč	7	20 148 Kč	3,69%	10 588 Kč	3 443 252 Kč
8	15 824 Kč	3,69%	10 653 Kč	3 464 241 Kč	8	20 148 Kč	3,69%	10 559 Kč	3 433 692 Kč
9	15 824 Kč	3,69%	10 637 Kč	3 459 070 Kč	9	20 148 Kč	3,69%	10 529 Kč	3 424 103 Kč
10	15 824 Kč	3,69%	10 621 Kč	3 453 882 Kč	10	20 148 Kč	3,69%	10 500 Kč	3 414 484 Kč
11	15 824 Kč	3,69%	10 605 Kč	3 448 679 Kč	11	20 148 Kč	3,69%	10 470 Kč	3 404 836 Kč
12	15 824 Kč	3,69%	10 589 Kč	3 443 460 Kč	12	20 148 Kč	3,69%	10 440 Kč	3 395 157 Kč
13	15 824 Kč	3,69%	10 573 Kč	3 438 224 Kč	13	20 148 Kč	3,69%	10 410 Kč	3 385 450 Kč
14	15 824 Kč	3,69%	10 556 Kč	3 432 973 Kč	14	20 148 Kč	3,69%	10 380 Kč	3 375 712 Kč
15	15 824 Kč	3,69%	10 540 Kč	3 427 705 Kč	15	20 148 Kč	3,69%	10 350 Kč	3 365 944 Kč
16	15 824 Kč	3,69%	10 524 Kč	3 422 421 Kč	16	20 148 Kč	3,69%	10 320 Kč	3 356 146 Kč
17	15 824 Kč	3,69%	10 508 Kč	3 417 121 Kč	17	20 148 Kč	3,69%	10 290 Kč	3 346 319 Kč
18	15 824 Kč	3,69%	10 491 Kč	3 411 805 Kč	18	20 148 Kč	3,69%	10 260 Kč	3 336 460 Kč
19	15 824 Kč	3,69%	10 475 Kč	3 406 472 Kč	19	20 148 Kč	3,69%	10 229 Kč	3 326 572 Kč
20	15 824 Kč	3,69%	10 458 Kč	3 401 123 Kč	20	20 148 Kč	3,69%	10 199 Kč	3 316 653 Kč
21	15 824 Kč	3,69%	10 442 Kč	3 395 758 Kč	21	20 148 Kč	3,69%	10 168 Kč	3 306 704 Kč
22	15 824 Kč	3,69%	10 425 Kč	3 390 375 Kč	22	20 148 Kč	3,69%	10 137 Kč	3 296 724 Kč
23	15 824 Kč	3,69%	10 409 Kč	3 384 977 Kč	23	20 148 Kč	3,69%	10 107 Kč	3 286 714 Kč
24	15 824 Kč	3,69%	10 392 Kč	3 379 562 Kč	24	20 148 Kč	3,69%	10 076 Kč	3 276 672 Kč
25	15 824 Kč	3,69%	10 375 Kč	3 374 130 Kč	25	20 148 Kč	3,69%	10 045 Kč	3 266 600 Kč
26	15 824 Kč	3,69%	10 359 Kč	3 368 681 Kč	26	20 148 Kč	3,69%	10 014 Kč	3 256 497 Kč
27	15 824 Kč	3,69%	10 342 Kč	3 363 216 Kč	27	20 148 Kč	3,69%	9 983 Kč	3 246 362 Kč
28	15 824 Kč	3,69%	10 325 Kč	3 357 734 Kč	28	20 148 Kč	3,69%	9 951 Kč	3 236 197 Kč
29	15 824 Kč	3,69%	10 308 Kč	3 352 235 Kč	29	20 148 Kč	3,69%	9 920 Kč	3 226 000 Kč
30	15 824 Kč	3,69%	10 291 Kč	3 346 719 Kč	30	20 148 Kč	3,69%	9 888 Kč	3 215 772 Kč
31	15 824 Kč	3,69%	10 274 Kč	3 341 186 Kč	31	20 148 Kč	3,69%	9 857 Kč	3 205 513 Kč
32	15 824 Kč	3,69%	10 257 Kč	3 335 636 Kč	32	20 148 Kč	3,69%	9 825 Kč	3 195 222 Kč
33	15 824 Kč	3,69%	10 240 Kč	3 330 069 Kč	33	20 148 Kč	3,69%	9 794 Kč	3 184 899 Kč
34	15 824 Kč	3,69%	10 223 Kč	3 324 485 Kč	34	20 148 Kč	3,69%	9 762 Kč	3 174 545 Kč
35	15 824 Kč	3,69%	10 206 Kč	3 318 884 Kč	35	20 148 Kč	3,69%	9 730 Kč	3 164 158 Kč
36	15 824 Kč	3,69%	10 188 Kč	3 313 266 Kč	36	20 148 Kč	3,69%	9 698 Kč	3 153 740 Kč
37	15 824 Kč	3,69%	10 171 Kč	3 307 630 Kč	37	20 148 Kč	3,69%	9 666 Kč	3 143 290 Kč
38	15 824 Kč	3,69%	10 154 Kč	3 301 977 Kč	38	20 148 Kč	3,69%	9 633 Kč	3 132 808 Kč
39	15 824 Kč	3,69%	10 136 Kč	3 296 307 Kč	39	20 148 Kč	3,69%	9 601 Kč	3 122 293 Kč
40	15 824 Kč	3,69%	10 119 Kč	3 290 619 Kč	40	20 148 Kč	3,69%	9 569 Kč	3 111 746 Kč
41	15 824 Kč	3,69%	10 101 Kč	3 284 913 Kč	41	20 148 Kč	3,69%	9 536 Kč	3 101 167 Kč
42	15 824 Kč	3,69%	10 084 Kč	3 279 190 Kč	42	20 148 Kč	3,69%	9 503 Kč	3 090 555 Kč
43	15 824 Kč	3,69%	10 066 Kč	3 273 450 Kč	43	20 148 Kč	3,69%	9 471 Kč	3 079 910 Kč
44	15 824 Kč	3,69%	10 048 Kč	3 267 692 Kč	44	20 148 Kč	3,69%	9 438 Kč	3 069 233 Kč
45	15 824 Kč	3,69%	10 030 Kč	3 261 916 Kč	45	20 148 Kč	3,69%	9 405 Kč	3 058 523 Kč
46	15 824 Kč	3,69%	10 013 Kč	3 256 122 Kč	46	20 148 Kč	3,69%	9 372 Kč	3 047 780 Kč
47	15 824 Kč	3,69%	9 995 Kč	3 250 311 Kč	47	20 148 Kč	3,69%	9 339 Kč	3 037 004 Kč
48	15 824 Kč	3,69%	9 977 Kč	3 244 482 Kč	48	20 148 Kč	3,69%	9 306 Kč	3 026 194 Kč
49	15 824 Kč	3,69%	9 959 Kč	3 238 634 Kč	49	20 148 Kč	3,69%	9 272 Kč	3 015 352 Kč
50	15 824 Kč	3,69%	9 941 Kč	3 232 769 Kč	50	20 148 Kč	3,69%	9 239 Kč	3 004 476 Kč
51	15 824 Kč	3,69%	9 923 Kč	3 226 886 Kč	51	20 148 Kč	3,69%	9 205 Kč	2 993 567 Kč
52	15 824 Kč	3,69%	9 905 Kč	3 220 985 Kč	52	20 148 Kč	3,69%	9 172 Kč	2 982 624 Kč
53	15 824 Kč	3,69%	9 886 Kč	3 215 065 Kč	53	20 148 Kč	3,69%	9 138 Kč	2 971 648 Kč
54	15 824 Kč	3,69%	9 868 Kč	3 209 128 Kč	54	20 148 Kč	3,69%	9 104 Kč	2 960 638 Kč
55	15 824 Kč	3,69%	9 850 Kč	3 203 172 Kč	55	20 148 Kč	3,69%	9 070 Kč	2 949 593 Kč
56	15 824 Kč	3,69%	9 831 Kč	3 197 197 Kč	56	20 148 Kč	3,69%	9 036 Kč	2 938 515 Kč
57	15 824 Kč	3,69%	9 813 Kč	3 191 205 Kč	57	20 148 Kč	3,69%	9 002 Kč	2 927 403 Kč
58	15 824 Kč	3,69%	9 794 Kč	3 185 194 Kč	58	20 148 Kč	3,69%	8 967 Kč	2 916 257 Kč
59	15 824 Kč	3,69%	9 776 Kč	3 179 164 Kč	59	20 148 Kč	3,69%	8 933 Kč	2 905 077 Kč
60	15 824 Kč	3,69%	9 757 Kč	3 173 116 Kč	60	20 148 Kč	3,69%	8 899 Kč	2 893 862 Kč

Varianta 3						Varianta 4				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	15 622 Kč	3,59%	10 471 Kč	3 500 000 Kč	1	19 961 Kč	3,59%	10 471 Kč	3 500 000 Kč	
2	15 622 Kč	3,59%	10 455 Kč	3 494 849 Kč	2	19 961 Kč	3,59%	10 442 Kč	3 490 510 Kč	
3	15 622 Kč	3,59%	10 440 Kč	3 489 682 Kč	3	19 961 Kč	3,59%	10 414 Kč	3 480 991 Kč	
4	15 622 Kč	3,59%	10 424 Kč	3 484 500 Kč	4	19 961 Kč	3,59%	10 385 Kč	3 471 444 Kč	
5	15 622 Kč	3,59%	10 409 Kč	3 479 303 Kč	5	19 961 Kč	3,59%	10 357 Kč	3 461 869 Kč	
6	15 622 Kč	3,59%	10 393 Kč	3 474 090 Kč	6	19 961 Kč	3,59%	10 328 Kč	3 452 264 Kč	
7	15 622 Kč	3,59%	10 378 Kč	3 468 861 Kč	7	19 961 Kč	3,59%	10 299 Kč	3 442 631 Kč	
8	15 622 Kč	3,59%	10 362 Kč	3 463 617 Kč	8	19 961 Kč	3,59%	10 270 Kč	3 432 970 Kč	
9	15 622 Kč	3,59%	10 346 Kč	3 458 357 Kč	9	19 961 Kč	3,59%	10 241 Kč	3 423 279 Kč	
10	15 622 Kč	3,59%	10 330 Kč	3 453 081 Kč	10	19 961 Kč	3,59%	10 212 Kč	3 413 559 Kč	
11	15 622 Kč	3,59%	10 315 Kč	3 447 789 Kč	11	19 961 Kč	3,59%	10 183 Kč	3 403 810 Kč	
12	15 622 Kč	3,59%	10 299 Kč	3 442 482 Kč	12	19 961 Kč	3,59%	10 154 Kč	3 394 033 Kč	
13	15 622 Kč	3,59%	10 283 Kč	3 437 159 Kč	13	19 961 Kč	3,59%	10 124 Kč	3 384 225 Kč	
14	15 622 Kč	3,59%	10 267 Kč	3 431 820 Kč	14	19 961 Kč	3,59%	10 095 Kč	3 374 389 Kč	
15	15 622 Kč	3,59%	10 251 Kč	3 426 464 Kč	15	19 961 Kč	3,59%	10 066 Kč	3 364 523 Kč	
16	15 622 Kč	3,59%	10 235 Kč	3 421 093 Kč	16	19 961 Kč	3,59%	10 036 Kč	3 354 627 Kč	
17	15 622 Kč	3,59%	10 219 Kč	3 415 706 Kč	17	19 961 Kč	3,59%	10 006 Kč	3 344 702 Kč	
18	15 622 Kč	3,59%	10 202 Kč	3 410 303 Kč	18	19 961 Kč	3,59%	9 976 Kč	3 334 748 Kč	
19	15 622 Kč	3,59%	10 186 Kč	3 404 883 Kč	19	19 961 Kč	3,59%	9 947 Kč	3 324 763 Kč	
20	15 622 Kč	3,59%	10 170 Kč	3 399 447 Kč	20	19 961 Kč	3,59%	9 917 Kč	3 314 749 Kč	
21	15 622 Kč	3,59%	10 154 Kč	3 393 995 Kč	21	19 961 Kč	3,59%	9 887 Kč	3 304 704 Kč	
22	15 622 Kč	3,59%	10 137 Kč	3 388 527 Kč	22	19 961 Kč	3,59%	9 856 Kč	3 294 630 Kč	
23	15 622 Kč	3,59%	10 121 Kč	3 383 042 Kč	23	19 961 Kč	3,59%	9 826 Kč	3 284 525 Kč	
24	15 622 Kč	3,59%	10 104 Kč	3 377 541 Kč	24	19 961 Kč	3,59%	9 796 Kč	3 274 390 Kč	
25	15 622 Kč	3,59%	10 088 Kč	3 372 024 Kč	25	19 961 Kč	3,59%	9 765 Kč	3 264 225 Kč	
26	15 622 Kč	3,59%	10 071 Kč	3 366 490 Kč	26	19 961 Kč	3,59%	9 735 Kč	3 254 030 Kč	
27	15 622 Kč	3,59%	10 055 Kč	3 360 939 Kč	27	19 961 Kč	3,59%	9 704 Kč	3 243 804 Kč	
28	15 622 Kč	3,59%	10 038 Kč	3 355 372 Kč	28	19 961 Kč	3,59%	9 674 Kč	3 233 547 Kč	
29	15 622 Kč	3,59%	10 021 Kč	3 349 788 Kč	29	19 961 Kč	3,59%	9 643 Kč	3 223 260 Kč	
30	15 622 Kč	3,59%	10 005 Kč	3 344 188 Kč	30	19 961 Kč	3,59%	9 612 Kč	3 212 942 Kč	
31	15 622 Kč	3,59%	9 988 Kč	3 338 570 Kč	31	19 961 Kč	3,59%	9 581 Kč	3 202 593 Kč	
32	15 622 Kč	3,59%	9 971 Kč	3 332 936 Kč	32	19 961 Kč	3,59%	9 550 Kč	3 192 213 Kč	
33	15 622 Kč	3,59%	9 954 Kč	3 327 285 Kč	33	19 961 Kč	3,59%	9 519 Kč	3 181 802 Kč	
34	15 622 Kč	3,59%	9 937 Kč	3 321 617 Kč	34	19 961 Kč	3,59%	9 488 Kč	3 171 360 Kč	
35	15 622 Kč	3,59%	9 920 Kč	3 315 933 Kč	35	19 961 Kč	3,59%	9 456 Kč	3 160 886 Kč	
36	15 622 Kč	3,59%	9 903 Kč	3 310 231 Kč	36	19 961 Kč	3,59%	9 425 Kč	3 150 382 Kč	
37	15 622 Kč	3,59%	9 886 Kč	3 304 512 Kč	37	19 961 Kč	3,59%	9 393 Kč	3 139 846 Kč	
38	15 622 Kč	3,59%	9 869 Kč	3 298 776 Kč	38	19 961 Kč	3,59%	9 362 Kč	3 129 278 Kč	
39	15 622 Kč	3,59%	9 852 Kč	3 293 023 Kč	39	19 961 Kč	3,59%	9 330 Kč	3 118 679 Kč	
40	15 622 Kč	3,59%	9 834 Kč	3 287 252 Kč	40	19 961 Kč	3,59%	9 298 Kč	3 108 048 Kč	
41	15 622 Kč	3,59%	9 817 Kč	3 281 465 Kč	41	19 961 Kč	3,59%	9 266 Kč	3 097 385 Kč	
42	15 622 Kč	3,59%	9 800 Kč	3 275 660 Kč	42	19 961 Kč	3,59%	9 234 Kč	3 086 690 Kč	
43	15 622 Kč	3,59%	9 782 Kč	3 269 837 Kč	43	19 961 Kč	3,59%	9 202 Kč	3 075 964 Kč	
44	15 622 Kč	3,59%	9 765 Kč	3 263 998 Kč	44	19 961 Kč	3,59%	9 170 Kč	3 065 205 Kč	
45	15 622 Kč	3,59%	9 747 Kč	3 258 140 Kč	45	19 961 Kč	3,59%	9 138 Kč	3 054 414 Kč	
46	15 622 Kč	3,59%	9 730 Kč	3 252 266 Kč	46	19 961 Kč	3,59%	9 105 Kč	3 043 591 Kč	
47	15 622 Kč	3,59%	9 712 Kč	3 246 373 Kč	47	19 961 Kč	3,59%	9 073 Kč	3 032 735 Kč	
48	15 622 Kč	3,59%	9 694 Kč	3 240 464 Kč	48	19 961 Kč	3,59%	9 040 Kč	3 021 847 Kč	
49	15 622 Kč	3,59%	9 677 Kč	3 234 536 Kč	49	19 961 Kč	3,59%	9 008 Kč	3 010 927 Kč	
50	15 622 Kč	3,59%	9 659 Kč	3 228 591 Kč	50	19 961 Kč	3,59%	8 975 Kč	2 999 973 Kč	
51	15 622 Kč	3,59%	9 641 Kč	3 222 627 Kč	51	19 961 Kč	3,59%	8 942 Kč	2 988 987 Kč	
52	15 622 Kč	3,59%	9 623 Kč	3 216 646 Kč	52	19 961 Kč	3,59%	8 909 Kč	2 977 968 Kč	
53	15 622 Kč	3,59%	9 605 Kč	3 210 648 Kč	53	19 961 Kč	3,59%	8 876 Kč	2 966 916 Kč	
54	15 622 Kč	3,59%	9 587 Kč	3 204 631 Kč	54	19 961 Kč	3,59%	8 843 Kč	2 955 831 Kč	
55	15 622 Kč	3,59%	9 569 Kč	3 198 596 Kč	55	19 961 Kč	3,59%	8 810 Kč	2 944 713 Kč	
56	15 622 Kč	3,59%	9 551 Kč	3 192 543 Kč	56	19 961 Kč	3,59%	8 776 Kč	2 933 562 Kč	
57	15 622 Kč	3,59%	9 533 Kč	3 186 472 Kč	57	19 961 Kč	3,59%	8 743 Kč	2 922 377 Kč	
58	15 622 Kč	3,59%	9 515 Kč	3 180 383 Kč	58	19 961 Kč	3,59%	8 709 Kč	2 911 159 Kč	
59	15 622 Kč	3,59%	9 496 Kč	3 174 276 Kč	59	19 961 Kč	3,59%	8 676 Kč	2 899 907 Kč	
60	15 622 Kč	3,59%	9 478 Kč	3 168 150 Kč	60	19 961 Kč	3,59%	8 642 Kč	2 888 622 Kč	

Varianta 5					Varianta 6				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	15 421 Kč	3,49%	10 179 Kč	3 500 000 Kč	1	19 776 Kč	3,49%	10 179 Kč	3 500 000 Kč
2	15 421 Kč	3,49%	10 164 Kč	3 494 758 Kč	2	19 776 Kč	3,49%	10 151 Kč	3 490 403 Kč
3	15 421 Kč	3,49%	10 149 Kč	3 489 501 Kč	3	19 776 Kč	3,49%	10 123 Kč	3 480 778 Kč
4	15 421 Kč	3,49%	10 133 Kč	3 484 229 Kč	4	19 776 Kč	3,49%	10 095 Kč	3 471 126 Kč
5	15 421 Kč	3,49%	10 118 Kč	3 478 941 Kč	5	19 776 Kč	3,49%	10 067 Kč	3 461 445 Kč
6	15 421 Kč	3,49%	10 102 Kč	3 473 638 Kč	6	19 776 Kč	3,49%	10 039 Kč	3 451 736 Kč
7	15 421 Kč	3,49%	10 087 Kč	3 468 319 Kč	7	19 776 Kč	3,49%	10 010 Kč	3 441 999 Kč
8	15 421 Kč	3,49%	10 072 Kč	3 462 985 Kč	8	19 776 Kč	3,49%	9 982 Kč	3 432 233 Kč
9	15 421 Kč	3,49%	10 056 Kč	3 457 636 Kč	9	19 776 Kč	3,49%	9 954 Kč	3 422 439 Kč
10	15 421 Kč	3,49%	10 040 Kč	3 452 271 Kč	10	19 776 Kč	3,49%	9 925 Kč	3 412 617 Kč
11	15 421 Kč	3,49%	10 025 Kč	3 446 890 Kč	11	19 776 Kč	3,49%	9 896 Kč	3 402 766 Kč
12	15 421 Kč	3,49%	10 009 Kč	3 441 494 Kč	12	19 776 Kč	3,49%	9 868 Kč	3 392 886 Kč
13	15 421 Kč	3,49%	9 993 Kč	3 436 082 Kč	13	19 776 Kč	3,49%	9 839 Kč	3 382 978 Kč
14	15 421 Kč	3,49%	9 977 Kč	3 430 654 Kč	14	19 776 Kč	3,49%	9 810 Kč	3 373 041 Kč
15	15 421 Kč	3,49%	9 962 Kč	3 425 211 Kč	15	19 776 Kč	3,49%	9 781 Kč	3 363 075 Kč
16	15 421 Kč	3,49%	9 946 Kč	3 419 751 Kč	16	19 776 Kč	3,49%	9 752 Kč	3 353 080 Kč
17	15 421 Kč	3,49%	9 930 Kč	3 414 276 Kč	17	19 776 Kč	3,49%	9 723 Kč	3 343 055 Kč
18	15 421 Kč	3,49%	9 914 Kč	3 408 785 Kč	18	19 776 Kč	3,49%	9 693 Kč	3 333 002 Kč
19	15 421 Kč	3,49%	9 898 Kč	3 403 278 Kč	19	19 776 Kč	3,49%	9 664 Kč	3 322 920 Kč
20	15 421 Kč	3,49%	9 882 Kč	3 397 755 Kč	20	19 776 Kč	3,49%	9 635 Kč	3 312 808 Kč
21	15 421 Kč	3,49%	9 866 Kč	3 392 216 Kč	21	19 776 Kč	3,49%	9 605 Kč	3 302 667 Kč
22	15 421 Kč	3,49%	9 850 Kč	3 386 660 Kč	22	19 776 Kč	3,49%	9 576 Kč	3 292 496 Kč
23	15 421 Kč	3,49%	9 833 Kč	3 381 089 Kč	23	19 776 Kč	3,49%	9 546 Kč	3 282 296 Kč
24	15 421 Kč	3,49%	9 817 Kč	3 375 501 Kč	24	19 776 Kč	3,49%	9 516 Kč	3 272 066 Kč
25	15 421 Kč	3,49%	9 801 Kč	3 369 897 Kč	25	19 776 Kč	3,49%	9 486 Kč	3 261 806 Kč
26	15 421 Kč	3,49%	9 784 Kč	3 364 277 Kč	26	19 776 Kč	3,49%	9 456 Kč	3 251 516 Kč
27	15 421 Kč	3,49%	9 768 Kč	3 358 640 Kč	27	19 776 Kč	3,49%	9 426 Kč	3 241 197 Kč
28	15 421 Kč	3,49%	9 752 Kč	3 352 988 Kč	28	19 776 Kč	3,49%	9 396 Kč	3 230 847 Kč
29	15 421 Kč	3,49%	9 735 Kč	3 347 318 Kč	29	19 776 Kč	3,49%	9 366 Kč	3 220 468 Kč
30	15 421 Kč	3,49%	9 719 Kč	3 341 632 Kč	30	19 776 Kč	3,49%	9 336 Kč	3 210 058 Kč
31	15 421 Kč	3,49%	9 702 Kč	3 335 930 Kč	31	19 776 Kč	3,49%	9 306 Kč	3 199 618 Kč
32	15 421 Kč	3,49%	9 685 Kč	3 330 211 Kč	32	19 776 Kč	3,49%	9 275 Kč	3 189 147 Kč
33	15 421 Kč	3,49%	9 669 Kč	3 324 475 Kč	33	19 776 Kč	3,49%	9 245 Kč	3 178 646 Kč
34	15 421 Kč	3,49%	9 652 Kč	3 318 723 Kč	34	19 776 Kč	3,49%	9 214 Kč	3 168 115 Kč
35	15 421 Kč	3,49%	9 635 Kč	3 312 954 Kč	35	19 776 Kč	3,49%	9 183 Kč	3 157 553 Kč
36	15 421 Kč	3,49%	9 618 Kč	3 307 168 Kč	36	19 776 Kč	3,49%	9 152 Kč	3 146 960 Kč
37	15 421 Kč	3,49%	9 601 Kč	3 301 365 Kč	37	19 776 Kč	3,49%	9 122 Kč	3 136 336 Kč
38	15 421 Kč	3,49%	9 585 Kč	3 295 546 Kč	38	19 776 Kč	3,49%	9 091 Kč	3 125 682 Kč
39	15 421 Kč	3,49%	9 568 Kč	3 289 709 Kč	39	19 776 Kč	3,49%	9 059 Kč	3 114 996 Kč
40	15 421 Kč	3,49%	9 551 Kč	3 283 856 Kč	40	19 776 Kč	3,49%	9 028 Kč	3 104 280 Kč
41	15 421 Kč	3,49%	9 533 Kč	3 277 985 Kč	41	19 776 Kč	3,49%	8 997 Kč	3 093 532 Kč
42	15 421 Kč	3,49%	9 516 Kč	3 272 098 Kč	42	19 776 Kč	3,49%	8 966 Kč	3 082 753 Kč
43	15 421 Kč	3,49%	9 499 Kč	3 266 193 Kč	43	19 776 Kč	3,49%	8 934 Kč	3 071 943 Kč
44	15 421 Kč	3,49%	9 482 Kč	3 260 271 Kč	44	19 776 Kč	3,49%	8 903 Kč	3 061 101 Kč
45	15 421 Kč	3,49%	9 465 Kč	3 254 332 Kč	45	19 776 Kč	3,49%	8 871 Kč	3 050 228 Kč
46	15 421 Kč	3,49%	9 447 Kč	3 248 376 Kč	46	19 776 Kč	3,49%	8 839 Kč	3 039 323 Kč
47	15 421 Kč	3,49%	9 430 Kč	3 242 402 Kč	47	19 776 Kč	3,49%	8 808 Kč	3 028 386 Kč
48	15 421 Kč	3,49%	9 413 Kč	3 236 411 Kč	48	19 776 Kč	3,49%	8 776 Kč	3 017 418 Kč
49	15 421 Kč	3,49%	9 395 Kč	3 230 403 Kč	49	19 776 Kč	3,49%	8 744 Kč	3 006 418 Kč
50	15 421 Kč	3,49%	9 378 Kč	3 224 377 Kč	50	19 776 Kč	3,49%	8 712 Kč	2 995 385 Kč
51	15 421 Kč	3,49%	9 360 Kč	3 218 334 Kč	51	19 776 Kč	3,49%	8 679 Kč	2 984 321 Kč
52	15 421 Kč	3,49%	9 342 Kč	3 212 273 Kč	52	19 776 Kč	3,49%	8 647 Kč	2 973 224 Kč
53	15 421 Kč	3,49%	9 325 Kč	3 206 194 Kč	53	19 776 Kč	3,49%	8 615 Kč	2 962 095 Kč
54	15 421 Kč	3,49%	9 307 Kč	3 200 098 Kč	54	19 776 Kč	3,49%	8 582 Kč	2 950 934 Kč
55	15 421 Kč	3,49%	9 289 Kč	3 193 984 Kč	55	19 776 Kč	3,49%	8 550 Kč	2 939 740 Kč
56	15 421 Kč	3,49%	9 271 Kč	3 187 852 Kč	56	19 776 Kč	3,49%	8 517 Kč	2 928 514 Kč
57	15 421 Kč	3,49%	9 253 Kč	3 181 702 Kč	57	19 776 Kč	3,49%	8 484 Kč	2 917 255 Kč
58	15 421 Kč	3,49%	9 236 Kč	3 175 535 Kč	58	19 776 Kč	3,49%	8 452 Kč	2 905 964 Kč
59	15 421 Kč	3,49%	9 218 Kč	3 169 349 Kč	59	19 776 Kč	3,49%	8 419 Kč	2 894 639 Kč
60	15 421 Kč	3,49%	9 199 Kč	3 163 146 Kč	60	19 776 Kč	3,49%	8 386 Kč	2 883 282 Kč

Varianta 7						Varianta 8					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	15 222 Kč	3,39%	9 888 Kč	3 500 000 Kč	3 494 666 Kč	1	19 591 Kč	3,39%	9 888 Kč	3 500 000 Kč	3 490 297 Kč
2	15 222 Kč	3,39%	9 872 Kč	3 494 666 Kč	3 489 316 Kč	2	19 591 Kč	3,39%	9 860 Kč	3 490 297 Kč	3 480 566 Kč
3	15 222 Kč	3,39%	9 857 Kč	3 489 316 Kč	3 483 951 Kč	3	19 591 Kč	3,39%	9 833 Kč	3 480 566 Kč	3 470 807 Kč
4	15 222 Kč	3,39%	9 842 Kč	3 483 951 Kč	3 478 571 Kč	4	19 591 Kč	3,39%	9 805 Kč	3 470 807 Kč	3 461 021 Kč
5	15 222 Kč	3,39%	9 827 Kč	3 478 571 Kč	3 473 176 Kč	5	19 591 Kč	3,39%	9 777 Kč	3 461 021 Kč	3 451 208 Kč
6	15 222 Kč	3,39%	9 812 Kč	3 473 176 Kč	3 467 766 Kč	6	19 591 Kč	3,39%	9 750 Kč	3 451 208 Kč	3 441 366 Kč
7	15 222 Kč	3,39%	9 796 Kč	3 467 766 Kč	3 462 341 Kč	7	19 591 Kč	3,39%	9 722 Kč	3 441 366 Kč	3 431 497 Kč
8	15 222 Kč	3,39%	9 781 Kč	3 462 341 Kč	3 456 900 Kč	8	19 591 Kč	3,39%	9 694 Kč	3 431 497 Kč	3 421 600 Kč
9	15 222 Kč	3,39%	9 766 Kč	3 456 900 Kč	3 451 443 Kč	9	19 591 Kč	3,39%	9 666 Kč	3 421 600 Kč	3 411 675 Kč
10	15 222 Kč	3,39%	9 750 Kč	3 451 443 Kč	3 445 972 Kč	10	19 591 Kč	3,39%	9 638 Kč	3 411 675 Kč	3 401 722 Kč
11	15 222 Kč	3,39%	9 735 Kč	3 445 972 Kč	3 440 485 Kč	11	19 591 Kč	3,39%	9 610 Kč	3 401 722 Kč	3 391 741 Kč
12	15 222 Kč	3,39%	9 719 Kč	3 440 485 Kč	3 434 982 Kč	12	19 591 Kč	3,39%	9 582 Kč	3 391 741 Kč	3 381 732 Kč
13	15 222 Kč	3,39%	9 704 Kč	3 434 982 Kč	3 429 464 Kč	13	19 591 Kč	3,39%	9 553 Kč	3 381 732 Kč	3 371 694 Kč
14	15 222 Kč	3,39%	9 688 Kč	3 429 464 Kč	3 423 930 Kč	14	19 591 Kč	3,39%	9 525 Kč	3 371 694 Kč	3 361 628 Kč
15	15 222 Kč	3,39%	9 673 Kč	3 423 930 Kč	3 418 381 Kč	15	19 591 Kč	3,39%	9 497 Kč	3 361 628 Kč	3 351 534 Kč
16	15 222 Kč	3,39%	9 657 Kč	3 418 381 Kč	3 412 816 Kč	16	19 591 Kč	3,39%	9 468 Kč	3 351 534 Kč	3 341 411 Kč
17	15 222 Kč	3,39%	9 641 Kč	3 412 816 Kč	3 407 235 Kč	17	19 591 Kč	3,39%	9 439 Kč	3 341 411 Kč	3 331 259 Kč
18	15 222 Kč	3,39%	9 625 Kč	3 407 235 Kč	3 401 638 Kč	18	19 591 Kč	3,39%	9 411 Kč	3 331 259 Kč	3 321 079 Kč
19	15 222 Kč	3,39%	9 610 Kč	3 401 638 Kč	3 396 026 Kč	19	19 591 Kč	3,39%	9 382 Kč	3 321 079 Kč	3 310 870 Kč
20	15 222 Kč	3,39%	9 594 Kč	3 396 026 Kč	3 390 398 Kč	20	19 591 Kč	3,39%	9 353 Kč	3 310 870 Kč	3 300 632 Kč
21	15 222 Kč	3,39%	9 578 Kč	3 390 398 Kč	3 384 753 Kč	21	19 591 Kč	3,39%	9 324 Kč	3 300 632 Kč	3 290 366 Kč
22	15 222 Kč	3,39%	9 562 Kč	3 384 753 Kč	3 379 093 Kč	22	19 591 Kč	3,39%	9 295 Kč	3 290 366 Kč	3 280 070 Kč
23	15 222 Kč	3,39%	9 546 Kč	3 379 093 Kč	3 373 417 Kč	23	19 591 Kč	3,39%	9 266 Kč	3 280 070 Kč	3 269 745 Kč
24	15 222 Kč	3,39%	9 530 Kč	3 373 417 Kč	3 367 725 Kč	24	19 591 Kč	3,39%	9 237 Kč	3 269 745 Kč	3 259 391 Kč
25	15 222 Kč	3,39%	9 514 Kč	3 367 725 Kč	3 362 017 Kč	25	19 591 Kč	3,39%	9 208 Kč	3 259 391 Kč	3 249 008 Kč
26	15 222 Kč	3,39%	9 498 Kč	3 362 017 Kč	3 356 293 Kč	26	19 591 Kč	3,39%	9 178 Kč	3 249 008 Kč	3 238 595 Kč
27	15 222 Kč	3,39%	9 482 Kč	3 356 293 Kč	3 350 552 Kč	27	19 591 Kč	3,39%	9 149 Kč	3 238 595 Kč	3 228 153 Kč
28	15 222 Kč	3,39%	9 465 Kč	3 350 552 Kč	3 344 796 Kč	28	19 591 Kč	3,39%	9 120 Kč	3 228 153 Kč	3 217 682 Kč
29	15 222 Kč	3,39%	9 449 Kč	3 344 796 Kč	3 339 023 Kč	29	19 591 Kč	3,39%	9 090 Kč	3 217 682 Kč	3 207 181 Kč
30	15 222 Kč	3,39%	9 433 Kč	3 339 023 Kč	3 333 233 Kč	30	19 591 Kč	3,39%	9 060 Kč	3 207 181 Kč	3 196 650 Kč
31	15 222 Kč	3,39%	9 416 Kč	3 333 233 Kč	3 327 428 Kč	31	19 591 Kč	3,39%	9 031 Kč	3 196 650 Kč	3 186 090 Kč
32	15 222 Kč	3,39%	9 400 Kč	3 327 428 Kč	3 321 606 Kč	32	19 591 Kč	3,39%	9 001 Kč	3 186 090 Kč	3 175 499 Kč
33	15 222 Kč	3,39%	9 384 Kč	3 321 606 Kč	3 315 767 Kč	33	19 591 Kč	3,39%	8 971 Kč	3 175 499 Kč	3 164 879 Kč
34	15 222 Kč	3,39%	9 367 Kč	3 315 767 Kč	3 309 912 Kč	34	19 591 Kč	3,39%	8 941 Kč	3 164 879 Kč	3 154 229 Kč
35	15 222 Kč	3,39%	9 351 Kč	3 309 912 Kč	3 304 041 Kč	35	19 591 Kč	3,39%	8 911 Kč	3 154 229 Kč	3 143 549 Kč
36	15 222 Kč	3,39%	9 334 Kč	3 304 041 Kč	3 298 153 Kč	36	19 591 Kč	3,39%	8 881 Kč	3 143 549 Kč	3 132 838 Kč
37	15 222 Kč	3,39%	9 317 Kč	3 298 153 Kč	3 292 248 Kč	37	19 591 Kč	3,39%	8 850 Kč	3 132 838 Kč	3 122 097 Kč
38	15 222 Kč	3,39%	9 301 Kč	3 292 248 Kč	3 286 327 Kč	38	19 591 Kč	3,39%	8 820 Kč	3 122 097 Kč	3 111 326 Kč
39	15 222 Kč	3,39%	9 284 Kč	3 286 327 Kč	3 280 388 Kč	39	19 591 Kč	3,39%	8 789 Kč	3 111 326 Kč	3 100 525 Kč
40	15 222 Kč	3,39%	9 267 Kč	3 280 388 Kč	3 274 434 Kč	40	19 591 Kč	3,39%	8 759 Kč	3 100 525 Kč	3 089 693 Kč
41	15 222 Kč	3,39%	9 250 Kč	3 274 434 Kč	3 268 462 Kč	41	19 591 Kč	3,39%	8 728 Kč	3 089 693 Kč	3 078 830 Kč
42	15 222 Kč	3,39%	9 233 Kč	3 268 462 Kč	3 262 473 Kč	42	19 591 Kč	3,39%	8 698 Kč	3 078 830 Kč	3 067 937 Kč
43	15 222 Kč	3,39%	9 216 Kč	3 262 473 Kč	3 256 468 Kč	43	19 591 Kč	3,39%	8 667 Kč	3 067 937 Kč	3 057 013 Kč
44	15 222 Kč	3,39%	9 200 Kč	3 256 468 Kč	3 250 445 Kč	44	19 591 Kč	3,39%	8 636 Kč	3 057 013 Kč	3 046 058 Kč
45	15 222 Kč	3,39%	9 183 Kč	3 250 445 Kč	3 244 406 Kč	45	19 591 Kč	3,39%	8 605 Kč	3 046 058 Kč	3 035 072 Kč
46	15 222 Kč	3,39%	9 165 Kč	3 244 406 Kč	3 238 349 Kč	46	19 591 Kč	3,39%	8 574 Kč	3 035 072 Kč	3 024 055 Kč
47	15 222 Kč	3,39%	9 148 Kč	3 238 349 Kč	3 232 276 Kč	47	19 591 Kč	3,39%	8 543 Kč	3 024 055 Kč	3 013 007 Kč
48	15 222 Kč	3,39%	9 131 Kč	3 232 276 Kč	3 226 185 Kč	48	19 591 Kč	3,39%	8 512 Kč	3 013 007 Kč	3 001 928 Kč
49	15 222 Kč	3,39%	9 114 Kč	3 226 185 Kč	3 220 077 Kč	49	19 591 Kč	3,39%	8 480 Kč	3 001 928 Kč	2 990 817 Kč
50	15 222 Kč	3,39%	9 097 Kč	3 220 077 Kč	3 213 951 Kč	50	19 591 Kč	3,39%	8 449 Kč	2 990 817 Kč	2 979 675 Kč
51	15 222 Kč	3,39%	9 079 Kč	3 213 951 Kč	3 207 809 Kč	51	19 591 Kč	3,39%	8 418 Kč	2 979 675 Kč	2 968 502 Kč
52	15 222 Kč	3,39%	9 062 Kč	3 207 809 Kč	3 201 649 Kč	52	19 591 Kč	3,39%	8 386 Kč	2 968 502 Kč	2 957 297 Kč
53	15 222 Kč	3,39%	9 045 Kč	3 201 649 Kč	3 195 472 Kč	53	19 591 Kč	3,39%	8 354 Kč	2 957 297 Kč	2 946 060 Kč
54	15 222 Kč	3,39%	9 027 Kč	3 195 472 Kč	3 189 277 Kč	54	19 591 Kč	3,39%	8 323 Kč	2 946 060 Kč	2 934 792 Kč
55	15 222 Kč	3,39%	9 010 Kč	3 189 277 Kč	3 183 064 Kč	55	19 591 Kč	3,39%	8 291 Kč	2 934 792 Kč	2 923 492 Kč
56	15 222 Kč	3,39%	8 992 Kč	3 183 064 Kč	3 176 835 Kč	56	19 591 Kč	3,39%	8 259 Kč	2 923 492 Kč	2 912 160 Kč
57	15 222 Kč	3,39%	8 975 Kč	3 176 835 Kč	3 170 587 Kč	57	19 591 Kč	3,39%	8 227 Kč	2 912 160 Kč	2 900 795 Kč
58	15 222 Kč	3,39%	8 957 Kč	3 170 587 Kč	3 164 322 Kč	58	19 591 Kč	3,39%	8 195 Kč	2 900 795 Kč	2 889 399 Kč
59	15 222 Kč	3,39%	8 939 Kč	3 164 322 Kč	3 158 039 Kč	59	19 591 Kč	3,39%	8 163 Kč	2 889 399 Kč	2 877 971 Kč
60	15 222 Kč	3,39%	8 921 Kč	3 158 039 Kč	3 151 739 Kč	60	19 591 Kč	3,39%	8 130 Kč	2 877 971 Kč	2 866 510 Kč

## F Příloha – Splátky RB klient 2

Varianta 1						Varianta 2					
rok	splácení	z toho úrok		dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok		dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	19 393 Kč	2,99%	8 721 Kč	3 500 000 Kč	3 489 328 Kč	1	16 579 Kč	2,99%	8 721 Kč	3 500 000 Kč	3 492 142 Kč
2	19 393 Kč	2,99%	8 694 Kč	3 489 328 Kč	3 478 629 Kč	2	16 579 Kč	2,99%	8 701 Kč	3 492 142 Kč	3 484 264 Kč
3	19 393 Kč	2,99%	8 668 Kč	3 478 629 Kč	3 467 904 Kč	3	16 579 Kč	2,99%	8 682 Kč	3 484 264 Kč	3 476 367 Kč
4	19 393 Kč	2,99%	8 641 Kč	3 467 904 Kč	3 457 152 Kč	4	16 579 Kč	2,99%	8 662 Kč	3 476 367 Kč	3 468 450 Kč
5	19 393 Kč	2,99%	8 614 Kč	3 457 152 Kč	3 446 373 Kč	5	16 579 Kč	2,99%	8 642 Kč	3 468 450 Kč	3 460 513 Kč
6	19 393 Kč	2,99%	8 587 Kč	3 446 373 Kč	3 435 567 Kč	6	16 579 Kč	2,99%	8 622 Kč	3 460 513 Kč	3 452 556 Kč
7	19 393 Kč	2,99%	8 560 Kč	3 435 567 Kč	3 424 734 Kč	7	16 579 Kč	2,99%	8 603 Kč	3 452 556 Kč	3 444 580 Kč
8	19 393 Kč	2,99%	8 533 Kč	3 424 734 Kč	3 413 874 Kč	8	16 579 Kč	2,99%	8 583 Kč	3 444 580 Kč	3 436 584 Kč
9	19 393 Kč	2,99%	8 506 Kč	3 413 874 Kč	3 402 988 Kč	9	16 579 Kč	2,99%	8 563 Kč	3 436 584 Kč	3 428 568 Kč
10	19 393 Kč	2,99%	8 479 Kč	3 402 988 Kč	3 392 074 Kč	10	16 579 Kč	2,99%	8 543 Kč	3 428 568 Kč	3 420 531 Kč
11	19 393 Kč	2,99%	8 452 Kč	3 392 074 Kč	3 381 133 Kč	11	16 579 Kč	2,99%	8 523 Kč	3 420 531 Kč	3 412 475 Kč
12	19 393 Kč	2,99%	8 425 Kč	3 381 133 Kč	3 370 164 Kč	12	16 579 Kč	2,99%	8 503 Kč	3 412 475 Kč	3 404 399 Kč
13	19 393 Kč	2,99%	8 397 Kč	3 370 164 Kč	3 359 169 Kč	13	16 579 Kč	2,99%	8 483 Kč	3 404 399 Kč	3 396 303 Kč
14	19 393 Kč	2,99%	8 370 Kč	3 359 169 Kč	3 348 146 Kč	14	16 579 Kč	2,99%	8 462 Kč	3 396 303 Kč	3 388 186 Kč
15	19 393 Kč	2,99%	8 342 Kč	3 348 146 Kč	3 337 095 Kč	15	16 579 Kč	2,99%	8 442 Kč	3 388 186 Kč	3 380 049 Kč
16	19 393 Kč	2,99%	8 315 Kč	3 337 095 Kč	3 326 017 Kč	16	16 579 Kč	2,99%	8 422 Kč	3 380 049 Kč	3 371 892 Kč
17	19 393 Kč	2,99%	8 287 Kč	3 326 017 Kč	3 314 911 Kč	17	16 579 Kč	2,99%	8 402 Kč	3 371 892 Kč	3 363 715 Kč
18	19 393 Kč	2,99%	8 260 Kč	3 314 911 Kč	3 303 778 Kč	18	16 579 Kč	2,99%	8 381 Kč	3 363 715 Kč	3 355 517 Kč
19	19 393 Kč	2,99%	8 232 Kč	3 303 778 Kč	3 292 617 Kč	19	16 579 Kč	2,99%	8 361 Kč	3 355 517 Kč	3 347 299 Kč
20	19 393 Kč	2,99%	8 204 Kč	3 292 617 Kč	3 281 428 Kč	20	16 579 Kč	2,99%	8 340 Kč	3 347 299 Kč	3 339 060 Kč
21	19 393 Kč	2,99%	8 176 Kč	3 281 428 Kč	3 270 211 Kč	21	16 579 Kč	2,99%	8 320 Kč	3 339 060 Kč	3 330 801 Kč
22	19 393 Kč	2,99%	8 148 Kč	3 270 211 Kč	3 258 966 Kč	22	16 579 Kč	2,99%	8 299 Kč	3 330 801 Kč	3 322 521 Kč
23	19 393 Kč	2,99%	8 120 Kč	3 258 966 Kč	3 247 694 Kč	23	16 579 Kč	2,99%	8 279 Kč	3 322 521 Kč	3 314 221 Kč
24	19 393 Kč	2,99%	8 092 Kč	3 247 694 Kč	3 236 393 Kč	24	16 579 Kč	2,99%	8 258 Kč	3 314 221 Kč	3 305 900 Kč
25	19 393 Kč	2,99%	8 064 Kč	3 236 393 Kč	3 225 064 Kč	25	16 579 Kč	2,99%	8 237 Kč	3 305 900 Kč	3 297 558 Kč
26	19 393 Kč	2,99%	8 036 Kč	3 225 064 Kč	3 213 707 Kč	26	16 579 Kč	2,99%	8 216 Kč	3 297 558 Kč	3 289 196 Kč
27	19 393 Kč	2,99%	8 007 Kč	3 213 707 Kč	3 202 321 Kč	27	16 579 Kč	2,99%	8 196 Kč	3 289 196 Kč	3 280 812 Kč
28	19 393 Kč	2,99%	7 979 Kč	3 202 321 Kč	3 190 907 Kč	28	16 579 Kč	2,99%	8 175 Kč	3 280 812 Kč	3 272 408 Kč
29	19 393 Kč	2,99%	7 951 Kč	3 190 907 Kč	3 179 465 Kč	29	16 579 Kč	2,99%	8 154 Kč	3 272 408 Kč	3 263 983 Kč
30	19 393 Kč	2,99%	7 922 Kč	3 179 465 Kč	3 167 994 Kč	30	16 579 Kč	2,99%	8 133 Kč	3 263 983 Kč	3 255 536 Kč
31	19 393 Kč	2,99%	7 894 Kč	3 167 994 Kč	3 156 495 Kč	31	16 579 Kč	2,99%	8 112 Kč	3 255 536 Kč	3 247 069 Kč
32	19 393 Kč	2,99%	7 865 Kč	3 156 495 Kč	3 144 967 Kč	32	16 579 Kč	2,99%	8 091 Kč	3 247 069 Kč	3 238 581 Kč
33	19 393 Kč	2,99%	7 836 Kč	3 144 967 Kč	3 133 410 Kč	33	16 579 Kč	2,99%	8 069 Kč	3 238 581 Kč	3 230 071 Kč
34	19 393 Kč	2,99%	7 807 Kč	3 133 410 Kč	3 121 824 Kč	34	16 579 Kč	2,99%	8 048 Kč	3 230 071 Kč	3 221 540 Kč
35	19 393 Kč	2,99%	7 777 Kč	3 121 824 Kč	3 110 210 Kč	35	16 579 Kč	2,99%	8 027 Kč	3 221 540 Kč	3 212 988 Kč
36	19 393 Kč	2,99%	7 750 Kč	3 110 210 Kč	3 098 566 Kč	36	16 579 Kč	2,99%	8 006 Kč	3 212 988 Kč	3 204 415 Kč
37	19 393 Kč	2,99%	7 721 Kč	3 098 566 Kč	3 086 894 Kč	37	16 579 Kč	2,99%	7 984 Kč	3 204 415 Kč	3 195 820 Kč
38	19 393 Kč	2,99%	7 692 Kč	3 086 894 Kč	3 075 193 Kč	38	16 579 Kč	2,99%	7 963 Kč	3 195 820 Kč	3 187 204 Kč
39	19 393 Kč	2,99%	7 662 Kč	3 075 193 Kč	3 063 462 Kč	39	16 579 Kč	2,99%	7 941 Kč	3 187 204 Kč	3 178 567 Kč
40	19 393 Kč	2,99%	7 633 Kč	3 063 462 Kč	3 051 702 Kč	40	16 579 Kč	2,99%	7 920 Kč	3 178 567 Kč	3 169 908 Kč
41	19 393 Kč	2,99%	7 604 Kč	3 051 702 Kč	3 039 913 Kč	41	16 579 Kč	2,99%	7 898 Kč	3 169 908 Kč	3 161 227 Kč
42	19 393 Kč	2,99%	7 574 Kč	3 039 913 Kč	3 028 094 Kč	42	16 579 Kč	2,99%	7 877 Kč	3 161 227 Kč	3 152 525 Kč
43	19 393 Kč	2,99%	7 545 Kč	3 028 094 Kč	3 016 246 Kč	43	16 579 Kč	2,99%	7 855 Kč	3 152 525 Kč	3 143 801 Kč
44	19 393 Kč	2,99%	7 515 Kč	3 016 246 Kč	3 004 369 Kč	44	16 579 Kč	2,99%	7 833 Kč	3 143 801 Kč	3 135 055 Kč
45	19 393 Kč	2,99%	7 486 Kč	3 004 369 Kč	2 992 462 Kč	45	16 579 Kč	2,99%	7 812 Kč	3 135 055 Kč	3 126 288 Kč
46	19 393 Kč	2,99%	7 456 Kč	2 992 462 Kč	2 980 525 Kč	46	16 579 Kč	2,99%	7 790 Kč	3 126 288 Kč	3 117 498 Kč
47	19 393 Kč	2,99%	7 426 Kč	2 980 525 Kč	2 968 558 Kč	47	16 579 Kč	2,99%	7 768 Kč	3 117 498 Kč	3 108 687 Kč
48	19 393 Kč	2,99%	7 397 Kč	2 968 558 Kč	2 956 562 Kč	48	16 579 Kč	2,99%	7 746 Kč	3 108 687 Kč	3 099 854 Kč
49	19 393 Kč	2,99%	7 367 Kč	2 956 562 Kč	2 944 536 Kč	49	16 579 Kč	2,99%	7 724 Kč	3 099 854 Kč	3 090 999 Kč
50	19 393 Kč	2,99%	7 337 Kč	2 944 536 Kč	2 932 480 Kč	50	16 579 Kč	2,99%	7 702 Kč	3 090 999 Kč	3 082 121 Kč
51	19 393 Kč	2,99%	7 307 Kč	2 932 480 Kč	2 920 393 Kč	51	16 579 Kč	2,99%	7 680 Kč	3 082 121 Kč	3 073 222 Kč
52	19 393 Kč	2,99%	7 277 Kč	2 920 393 Kč	2 908 277 Kč	52	16 579 Kč	2,99%	7 657 Kč	3 073 222 Kč	3 064 300 Kč
53	19 393 Kč	2,99%	7 246 Kč	2 908 277 Kč	2 896 130 Kč	53	16 579 Kč	2,99%	7 635 Kč	3 064 300 Kč	3 055 357 Kč
54	19 393 Kč	2,99%	7 216 Kč	2 896 130 Kč	2 883 954 Kč	54	16 579 Kč	2,99%	7 613 Kč	3 055 357 Kč	3 046 391 Kč
55	19 393 Kč	2,99%	7 186 Kč	2 883 954 Kč	2 871 746 Kč	55	16 579 Kč	2,99%	7 591 Kč	3 046 391 Kč	3 037 402 Kč
56	19 393 Kč	2,99%	7 155 Kč	2 871 746 Kč	2 859 509 Kč	56	16 579 Kč	2,99%	7 568 Kč	3 037 402 Kč	3 028 391 Kč
57	19 393 Kč	2,99%	7 125 Kč	2 859 509 Kč	2 847 241 Kč	57	16 579 Kč	2,99%	7 546 Kč	3 028 391 Kč	3 019 358 Kč
58	19 393 Kč	2,99%	7 094 Kč	2 847 241 Kč	2 834 942 Kč	58	16 579 Kč	2,99%	7 523 Kč	3 019 358 Kč	3 010 302 Kč
59	19 393 Kč	2,99%	7 064 Kč	2 834 942 Kč	2 822 613 Kč	59	16 579 Kč	2,99%	7 501 Kč	3 010 302 Kč	3 001 224 Kč
60	19 393 Kč	2,99%	7 033 Kč	2 822 613 Kč	2 810 253 Kč	60	16 579 Kč	2,99%	7 478 Kč	3 001 224 Kč	2 992 123 Kč



Varianta 3					Varianta 4						
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	14 737 Kč	2,99%	8 721 Kč	3 500 000 Kč	3 493 984 Kč	1	20 842 Kč	3,80%	11 083 Kč	3 500 000 Kč	3 490 241 Kč
2	14 737 Kč	2,99%	8 706 Kč	3 493 984 Kč	3 487 953 Kč	2	20 842 Kč	3,80%	11 052 Kč	3 490 241 Kč	3 480 452 Kč
3	14 737 Kč	2,99%	8 691 Kč	3 487 953 Kč	3 481 906 Kč	3	20 842 Kč	3,80%	11 021 Kč	3 480 452 Kč	3 470 631 Kč
4	14 737 Kč	2,99%	8 676 Kč	3 481 906 Kč	3 475 845 Kč	4	20 842 Kč	3,80%	10 990 Kč	3 470 631 Kč	3 460 780 Kč
5	14 737 Kč	2,99%	8 661 Kč	3 475 845 Kč	3 469 769 Kč	5	20 842 Kč	3,80%	10 959 Kč	3 460 780 Kč	3 450 897 Kč
6	14 737 Kč	2,99%	8 646 Kč	3 469 769 Kč	3 463 677 Kč	6	20 842 Kč	3,80%	10 928 Kč	3 450 897 Kč	3 440 983 Kč
7	14 737 Kč	2,99%	8 630 Kč	3 463 677 Kč	3 457 571 Kč	7	20 842 Kč	3,80%	10 896 Kč	3 440 983 Kč	3 431 037 Kč
8	14 737 Kč	2,99%	8 615 Kč	3 457 571 Kč	3 451 449 Kč	8	20 842 Kč	3,80%	10 865 Kč	3 431 037 Kč	3 421 060 Kč
9	14 737 Kč	2,99%	8 600 Kč	3 451 449 Kč	3 445 312 Kč	9	20 842 Kč	3,80%	10 833 Kč	3 421 060 Kč	3 411 051 Kč
10	14 737 Kč	2,99%	8 585 Kč	3 445 312 Kč	3 439 159 Kč	10	20 842 Kč	3,80%	10 802 Kč	3 411 051 Kč	3 401 011 Kč
11	14 737 Kč	2,99%	8 569 Kč	3 439 159 Kč	3 432 992 Kč	11	20 842 Kč	3,80%	10 770 Kč	3 401 011 Kč	3 390 939 Kč
12	14 737 Kč	2,99%	8 554 Kč	3 432 992 Kč	3 426 808 Kč	12	20 842 Kč	3,80%	10 738 Kč	3 390 939 Kč	3 380 835 Kč
13	14 737 Kč	2,99%	8 538 Kč	3 426 808 Kč	3 420 610 Kč	13	20 842 Kč	3,80%	10 706 Kč	3 380 835 Kč	3 370 699 Kč
14	14 737 Kč	2,99%	8 523 Kč	3 420 610 Kč	3 414 396 Kč	14	20 842 Kč	3,80%	10 674 Kč	3 370 699 Kč	3 360 531 Kč
15	14 737 Kč	2,99%	8 508 Kč	3 414 396 Kč	3 408 166 Kč	15	20 842 Kč	3,80%	10 642 Kč	3 360 531 Kč	3 350 330 Kč
16	14 737 Kč	2,99%	8 492 Kč	3 408 166 Kč	3 401 921 Kč	16	20 842 Kč	3,80%	10 609 Kč	3 350 330 Kč	3 340 098 Kč
17	14 737 Kč	2,99%	8 476 Kč	3 401 921 Kč	3 395 661 Kč	17	20 842 Kč	3,80%	10 577 Kč	3 340 098 Kč	3 329 833 Kč
18	14 737 Kč	2,99%	8 461 Kč	3 395 661 Kč	3 389 385 Kč	18	20 842 Kč	3,80%	10 544 Kč	3 329 833 Kč	3 319 535 Kč
19	14 737 Kč	2,99%	8 445 Kč	3 389 385 Kč	3 383 093 Kč	19	20 842 Kč	3,80%	10 512 Kč	3 319 535 Kč	3 309 205 Kč
20	14 737 Kč	2,99%	8 430 Kč	3 383 093 Kč	3 376 785 Kč	20	20 842 Kč	3,80%	10 479 Kč	3 309 205 Kč	3 298 842 Kč
21	14 737 Kč	2,99%	8 414 Kč	3 376 785 Kč	3 370 462 Kč	21	20 842 Kč	3,80%	10 446 Kč	3 298 842 Kč	3 288 446 Kč
22	14 737 Kč	2,99%	8 398 Kč	3 370 462 Kč	3 364 123 Kč	22	20 842 Kč	3,80%	10 413 Kč	3 288 446 Kč	3 278 018 Kč
23	14 737 Kč	2,99%	8 382 Kč	3 364 123 Kč	3 357 769 Kč	23	20 842 Kč	3,80%	10 380 Kč	3 278 018 Kč	3 267 556 Kč
24	14 737 Kč	2,99%	8 366 Kč	3 357 769 Kč	3 351 398 Kč	24	20 842 Kč	3,80%	10 347 Kč	3 267 556 Kč	3 257 062 Kč
25	14 737 Kč	2,99%	8 351 Kč	3 351 398 Kč	3 345 012 Kč	25	20 842 Kč	3,80%	10 314 Kč	3 257 062 Kč	3 246 534 Kč
26	14 737 Kč	2,99%	8 335 Kč	3 345 012 Kč	3 338 609 Kč	26	20 842 Kč	3,80%	10 281 Kč	3 246 534 Kč	3 235 972 Kč
27	14 737 Kč	2,99%	8 319 Kč	3 338 609 Kč	3 332 191 Kč	27	20 842 Kč	3,80%	10 247 Kč	3 235 972 Kč	3 225 377 Kč
28	14 737 Kč	2,99%	8 303 Kč	3 332 191 Kč	3 325 757 Kč	28	20 842 Kč	3,80%	10 214 Kč	3 225 377 Kč	3 214 749 Kč
29	14 737 Kč	2,99%	8 287 Kč	3 325 757 Kč	3 319 306 Kč	29	20 842 Kč	3,80%	10 180 Kč	3 214 749 Kč	3 204 087 Kč
30	14 737 Kč	2,99%	8 271 Kč	3 319 306 Kč	3 312 840 Kč	30	20 842 Kč	3,80%	10 146 Kč	3 204 087 Kč	3 193 392 Kč
31	14 737 Kč	2,99%	8 254 Kč	3 312 840 Kč	3 306 357 Kč	31	20 842 Kč	3,80%	10 112 Kč	3 193 392 Kč	3 182 662 Kč
32	14 737 Kč	2,99%	8 238 Kč	3 306 357 Kč	3 299 859 Kč	32	20 842 Kč	3,80%	10 078 Kč	3 182 662 Kč	3 171 898 Kč
33	14 737 Kč	2,99%	8 222 Kč	3 299 859 Kč	3 293 344 Kč	33	20 842 Kč	3,80%	10 044 Kč	3 171 898 Kč	3 161 101 Kč
34	14 737 Kč	2,99%	8 206 Kč	3 293 344 Kč	3 286 813 Kč	34	20 842 Kč	3,80%	10 010 Kč	3 161 101 Kč	3 150 269 Kč
35	14 737 Kč	2,99%	8 190 Kč	3 286 813 Kč	3 280 266 Kč	35	20 842 Kč	3,80%	9 976 Kč	3 150 269 Kč	3 139 403 Kč
36	14 737 Kč	2,99%	8 173 Kč	3 280 266 Kč	3 273 702 Kč	36	20 842 Kč	3,80%	9 941 Kč	3 139 403 Kč	3 128 502 Kč
37	14 737 Kč	2,99%	8 157 Kč	3 273 702 Kč	3 267 122 Kč	37	20 842 Kč	3,80%	9 907 Kč	3 128 502 Kč	3 117 567 Kč
38	14 737 Kč	2,99%	8 141 Kč	3 267 122 Kč	3 260 525 Kč	38	20 842 Kč	3,80%	9 872 Kč	3 117 567 Kč	3 106 597 Kč
39	14 737 Kč	2,99%	8 124 Kč	3 260 525 Kč	3 253 913 Kč	39	20 842 Kč	3,80%	9 838 Kč	3 106 597 Kč	3 095 593 Kč
40	14 737 Kč	2,99%	8 108 Kč	3 253 913 Kč	3 247 283 Kč	40	20 842 Kč	3,80%	9 803 Kč	3 095 593 Kč	3 084 554 Kč
41	14 737 Kč	2,99%	8 091 Kč	3 247 283 Kč	3 240 637 Kč	41	20 842 Kč	3,80%	9 768 Kč	3 084 554 Kč	3 073 479 Kč
42	14 737 Kč	2,99%	8 075 Kč	3 240 637 Kč	3 233 975 Kč	42	20 842 Kč	3,80%	9 733 Kč	3 073 479 Kč	3 062 370 Kč
43	14 737 Kč	2,99%	8 058 Kč	3 233 975 Kč	3 227 296 Kč	43	20 842 Kč	3,80%	9 698 Kč	3 062 370 Kč	3 051 226 Kč
44	14 737 Kč	2,99%	8 041 Kč	3 227 296 Kč	3 220 600 Kč	44	20 842 Kč	3,80%	9 662 Kč	3 051 226 Kč	3 040 046 Kč
45	14 737 Kč	2,99%	8 025 Kč	3 220 600 Kč	3 213 888 Kč	45	20 842 Kč	3,80%	9 627 Kč	3 040 046 Kč	3 028 831 Kč
46	14 737 Kč	2,99%	8 008 Kč	3 213 888 Kč	3 207 159 Kč	46	20 842 Kč	3,80%	9 591 Kč	3 028 831 Kč	3 017 580 Kč
47	14 737 Kč	2,99%	7 991 Kč	3 207 159 Kč	3 200 413 Kč	47	20 842 Kč	3,80%	9 556 Kč	3 017 580 Kč	3 006 294 Kč
48	14 737 Kč	2,99%	7 974 Kč	3 200 413 Kč	3 193 650 Kč	48	20 842 Kč	3,80%	9 520 Kč	3 006 294 Kč	2 994 971 Kč
49	14 737 Kč	2,99%	7 958 Kč	3 193 650 Kč	3 186 871 Kč	49	20 842 Kč	3,80%	9 484 Kč	2 994 971 Kč	2 983 614 Kč
50	14 737 Kč	2,99%	7 941 Kč	3 186 871 Kč	3 180 075 Kč	50	20 842 Kč	3,80%	9 448 Kč	2 983 614 Kč	2 972 220 Kč
51	14 737 Kč	2,99%	7 924 Kč	3 180 075 Kč	3 173 261 Kč	51	20 842 Kč	3,80%	9 412 Kč	2 972 220 Kč	2 960 790 Kč
52	14 737 Kč	2,99%	7 907 Kč	3 173 261 Kč	3 166 431 Kč	52	20 842 Kč	3,80%	9 376 Kč	2 960 790 Kč	2 949 324 Kč
53	14 737 Kč	2,99%	7 890 Kč	3 166 431 Kč	3 159 584 Kč	53	20 842 Kč	3,80%	9 340 Kč	2 949 324 Kč	2 937 821 Kč
54	14 737 Kč	2,99%	7 873 Kč	3 159 584 Kč	3 152 719 Kč	54	20 842 Kč	3,80%	9 303 Kč	2 937 821 Kč	2 926 282 Kč
55	14 737 Kč	2,99%	7 856 Kč	3 152 719 Kč	3 145 838 Kč	55	20 842 Kč	3,80%	9 267 Kč	2 926 282 Kč	2 914 707 Kč
56	14 737 Kč	2,99%	7 838 Kč	3 145 838 Kč	3 138 939 Kč	56	20 842 Kč	3,80%	9 230 Kč	2 914 707 Kč	2 903 095 Kč
57	14 737 Kč	2,99%	7 821 Kč	3 138 939 Kč	3 132 023 Kč	57	20 842 Kč	3,80%	9 193 Kč	2 903 095 Kč	2 891 446 Kč
58	14 737 Kč	2,99%	7 804 Kč	3 132 023 Kč	3 125 090 Kč	58	20 842 Kč	3,80%	9 156 Kč	2 891 446 Kč	2 879 760 Kč
59	14 737 Kč	2,99%	7 787 Kč	3 125 090 Kč	3 118 140 Kč	59	20 842 Kč	3,80%	9 119 Kč	2 879 760 Kč	2 868 037 Kč
60	14 737 Kč	2,99%	7 769 Kč	3 118 140 Kč	3 111 172 Kč	60	20 842 Kč	3,80%	9 082 Kč	2 868 037 Kč	2 856 277 Kč



Varianta 5					Varianta 6				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	18 090 Kč	3,80%	11 083 Kč	3 500 000 Kč	1	16 309 Kč	3,80%	11 083 Kč	3 500 000 Kč
2	18 090 Kč	3,80%	11 061 Kč	3 492 993 Kč	2	16 309 Kč	3,80%	11 067 Kč	3 494 774 Kč
3	18 090 Kč	3,80%	11 039 Kč	3 485 964 Kč	3	16 309 Kč	3,80%	11 050 Kč	3 489 532 Kč
4	18 090 Kč	3,80%	11 017 Kč	3 478 913 Kč	4	16 309 Kč	3,80%	11 034 Kč	3 484 273 Kč
5	18 090 Kč	3,80%	10 994 Kč	3 471 840 Kč	5	16 309 Kč	3,80%	11 017 Kč	3 478 998 Kč
6	18 090 Kč	3,80%	10 972 Kč	3 464 744 Kč	6	16 309 Kč	3,80%	11 000 Kč	3 473 706 Kč
7	18 090 Kč	3,80%	10 949 Kč	3 457 626 Kč	7	16 309 Kč	3,80%	10 983 Kč	3 468 397 Kč
8	18 090 Kč	3,80%	10 927 Kč	3 450 485 Kč	8	16 309 Kč	3,80%	10 966 Kč	3 463 071 Kč
9	18 090 Kč	3,80%	10 904 Kč	3 443 321 Kč	9	16 309 Kč	3,80%	10 949 Kč	3 457 728 Kč
10	18 090 Kč	3,80%	10 881 Kč	3 436 135 Kč	10	16 309 Kč	3,80%	10 933 Kč	3 452 369 Kč
11	18 090 Kč	3,80%	10 858 Kč	3 428 926 Kč	11	16 309 Kč	3,80%	10 915 Kč	3 446 992 Kč
12	18 090 Kč	3,80%	10 835 Kč	3 421 695 Kč	12	16 309 Kč	3,80%	10 898 Kč	3 441 598 Kč
13	18 090 Kč	3,80%	10 812 Kč	3 414 440 Kč	13	16 309 Kč	3,80%	10 881 Kč	3 436 188 Kč
14	18 090 Kč	3,80%	10 789 Kč	3 407 162 Kč	14	16 309 Kč	3,80%	10 864 Kč	3 430 760 Kč
15	18 090 Kč	3,80%	10 766 Kč	3 399 862 Kč	15	16 309 Kč	3,80%	10 847 Kč	3 425 316 Kč
16	18 090 Kč	3,80%	10 743 Kč	3 392 538 Kč	16	16 309 Kč	3,80%	10 830 Kč	3 419 853 Kč
17	18 090 Kč	3,80%	10 720 Kč	3 385 191 Kč	17	16 309 Kč	3,80%	10 812 Kč	3 414 374 Kč
18	18 090 Kč	3,80%	10 696 Kč	3 377 821 Kč	18	16 309 Kč	3,80%	10 795 Kč	3 408 877 Kč
19	18 090 Kč	3,80%	10 673 Kč	3 370 427 Kč	19	16 309 Kč	3,80%	10 777 Kč	3 403 363 Kč
20	18 090 Kč	3,80%	10 650 Kč	3 363 010 Kč	20	16 309 Kč	3,80%	10 760 Kč	3 397 831 Kč
21	18 090 Kč	3,80%	10 626 Kč	3 355 570 Kč	21	16 309 Kč	3,80%	10 742 Kč	3 392 282 Kč
22	18 090 Kč	3,80%	10 602 Kč	3 348 106 Kč	22	16 309 Kč	3,80%	10 725 Kč	3 386 715 Kč
23	18 090 Kč	3,80%	10 579 Kč	3 340 618 Kč	23	16 309 Kč	3,80%	10 707 Kč	3 381 131 Kč
24	18 090 Kč	3,80%	10 555 Kč	3 333 107 Kč	24	16 309 Kč	3,80%	10 689 Kč	3 375 529 Kč
25	18 090 Kč	3,80%	10 531 Kč	3 325 572 Kč	25	16 309 Kč	3,80%	10 671 Kč	3 369 909 Kč
26	18 090 Kč	3,80%	10 507 Kč	3 318 013 Kč	26	16 309 Kč	3,80%	10 654 Kč	3 364 271 Kč
27	18 090 Kč	3,80%	10 483 Kč	3 310 430 Kč	27	16 309 Kč	3,80%	10 636 Kč	3 358 616 Kč
28	18 090 Kč	3,80%	10 459 Kč	3 302 823 Kč	28	16 309 Kč	3,80%	10 618 Kč	3 352 942 Kč
29	18 090 Kč	3,80%	10 435 Kč	3 295 192 Kč	29	16 309 Kč	3,80%	10 600 Kč	3 347 251 Kč
30	18 090 Kč	3,80%	10 411 Kč	3 287 536 Kč	30	16 309 Kč	3,80%	10 582 Kč	3 341 542 Kč
31	18 090 Kč	3,80%	10 386 Kč	3 279 857 Kč	31	16 309 Kč	3,80%	10 563 Kč	3 335 814 Kč
32	18 090 Kč	3,80%	10 362 Kč	3 272 153 Kč	32	16 309 Kč	3,80%	10 545 Kč	3 330 069 Kč
33	18 090 Kč	3,80%	10 337 Kč	3 264 425 Kč	33	16 309 Kč	3,80%	10 527 Kč	3 324 305 Kč
34	18 090 Kč	3,80%	10 313 Kč	3 256 672 Kč	34	16 309 Kč	3,80%	10 509 Kč	3 318 523 Kč
35	18 090 Kč	3,80%	10 288 Kč	3 248 895 Kč	35	16 309 Kč	3,80%	10 490 Kč	3 312 723 Kč
36	18 090 Kč	3,80%	10 263 Kč	3 241 093 Kč	36	16 309 Kč	3,80%	10 472 Kč	3 306 904 Kč
37	18 090 Kč	3,80%	10 239 Kč	3 233 267 Kč	37	16 309 Kč	3,80%	10 453 Kč	3 301 067 Kč
38	18 090 Kč	3,80%	10 214 Kč	3 225 415 Kč	38	16 309 Kč	3,80%	10 435 Kč	3 295 211 Kč
39	18 090 Kč	3,80%	10 189 Kč	3 217 539 Kč	39	16 309 Kč	3,80%	10 416 Kč	3 289 337 Kč
40	18 090 Kč	3,80%	10 164 Kč	3 209 638 Kč	40	16 309 Kč	3,80%	10 398 Kč	3 283 444 Kč
41	18 090 Kč	3,80%	10 139 Kč	3 201 712 Kč	41	16 309 Kč	3,80%	10 379 Kč	3 277 533 Kč
42	18 090 Kč	3,80%	10 114 Kč	3 193 761 Kč	42	16 309 Kč	3,80%	10 360 Kč	3 271 603 Kč
43	18 090 Kč	3,80%	10 088 Kč	3 185 784 Kč	43	16 309 Kč	3,80%	10 341 Kč	3 265 654 Kč
44	18 090 Kč	3,80%	10 063 Kč	3 177 783 Kč	44	16 309 Kč	3,80%	10 322 Kč	3 259 686 Kč
45	18 090 Kč	3,80%	10 038 Kč	3 169 756 Kč	45	16 309 Kč	3,80%	10 303 Kč	3 253 699 Kč
46	18 090 Kč	3,80%	10 012 Kč	3 161 703 Kč	46	16 309 Kč	3,80%	10 284 Kč	3 247 694 Kč
47	18 090 Kč	3,80%	9 986 Kč	3 153 625 Kč	47	16 309 Kč	3,80%	10 265 Kč	3 241 669 Kč
48	18 090 Kč	3,80%	9 961 Kč	3 145 522 Kč	48	16 309 Kč	3,80%	10 246 Kč	3 235 625 Kč
49	18 090 Kč	3,80%	9 935 Kč	3 137 392 Kč	49	16 309 Kč	3,80%	10 227 Kč	3 229 562 Kč
50	18 090 Kč	3,80%	9 909 Kč	3 129 237 Kč	50	16 309 Kč	3,80%	10 208 Kč	3 223 480 Kč
51	18 090 Kč	3,80%	9 883 Kč	3 121 057 Kč	51	16 309 Kč	3,80%	10 188 Kč	3 217 379 Kč
52	18 090 Kč	3,80%	9 857 Kč	3 112 850 Kč	52	16 309 Kč	3,80%	10 169 Kč	3 211 258 Kč
53	18 090 Kč	3,80%	9 831 Kč	3 104 617 Kč	53	16 309 Kč	3,80%	10 150 Kč	3 205 118 Kč
54	18 090 Kč	3,80%	9 805 Kč	3 096 359 Kč	54	16 309 Kč	3,80%	10 130 Kč	3 198 959 Kč
55	18 090 Kč	3,80%	9 779 Kč	3 088 074 Kč	55	16 309 Kč	3,80%	10 110 Kč	3 192 780 Kč
56	18 090 Kč	3,80%	9 753 Kč	3 079 763 Kč	56	16 309 Kč	3,80%	10 091 Kč	3 186 581 Kč
57	18 090 Kč	3,80%	9 726 Kč	3 071 425 Kč	57	16 309 Kč	3,80%	10 071 Kč	3 180 363 Kč
58	18 090 Kč	3,80%	9 700 Kč	3 063 062 Kč	58	16 309 Kč	3,80%	10 051 Kč	3 174 125 Kč
59	18 090 Kč	3,80%	9 673 Kč	3 054 671 Kč	59	16 309 Kč	3,80%	10 032 Kč	3 167 868 Kč
60	18 090 Kč	3,80%	9 646 Kč	3 046 254 Kč	60	16 309 Kč	3,80%	10 012 Kč	3 161 590 Kč

Varianta 7						Varianta 8					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	19 880 Kč	3,80%	11 083 Kč	3 500 000 Kč	3 491 203 Kč	1	17 128 Kč	3,80%	11 083 Kč	3 500 000 Kč	3 493 955 Kč
2	19 880 Kč	3,80%	11 055 Kč	3 491 203 Kč	3 482 379 Kč	2	17 128 Kč	3,80%	11 064 Kč	3 493 955 Kč	3 487 892 Kč
3	19 880 Kč	3,80%	11 028 Kč	3 482 379 Kč	3 473 526 Kč	3	17 128 Kč	3,80%	11 045 Kč	3 487 892 Kč	3 481 809 Kč
4	19 880 Kč	3,80%	11 000 Kč	3 473 526 Kč	3 464 646 Kč	4	17 128 Kč	3,80%	11 026 Kč	3 481 809 Kč	3 475 706 Kč
5	19 880 Kč	3,80%	10 971 Kč	3 464 646 Kč	3 455 737 Kč	5	17 128 Kč	3,80%	11 006 Kč	3 475 706 Kč	3 469 585 Kč
6	19 880 Kč	3,80%	10 943 Kč	3 455 737 Kč	3 446 800 Kč	6	17 128 Kč	3,80%	10 987 Kč	3 469 585 Kč	3 463 444 Kč
7	19 880 Kč	3,80%	10 915 Kč	3 446 800 Kč	3 437 835 Kč	7	17 128 Kč	3,80%	10 968 Kč	3 463 444 Kč	3 457 283 Kč
8	19 880 Kč	3,80%	10 886 Kč	3 437 835 Kč	3 428 842 Kč	8	17 128 Kč	3,80%	10 948 Kč	3 457 283 Kč	3 451 103 Kč
9	19 880 Kč	3,80%	10 858 Kč	3 428 842 Kč	3 419 820 Kč	9	17 128 Kč	3,80%	10 928 Kč	3 451 103 Kč	3 444 904 Kč
10	19 880 Kč	3,80%	10 829 Kč	3 419 820 Kč	3 410 769 Kč	10	17 128 Kč	3,80%	10 909 Kč	3 444 904 Kč	3 438 685 Kč
11	19 880 Kč	3,80%	10 801 Kč	3 410 769 Kč	3 401 690 Kč	11	17 128 Kč	3,80%	10 889 Kč	3 438 685 Kč	3 432 446 Kč
12	19 880 Kč	3,80%	10 772 Kč	3 401 690 Kč	3 392 582 Kč	12	17 128 Kč	3,80%	10 869 Kč	3 432 446 Kč	3 426 187 Kč
13	19 880 Kč	3,80%	10 743 Kč	3 392 582 Kč	3 383 445 Kč	13	17 128 Kč	3,80%	10 850 Kč	3 426 187 Kč	3 419 909 Kč
14	19 880 Kč	3,80%	10 714 Kč	3 383 445 Kč	3 374 279 Kč	14	17 128 Kč	3,80%	10 830 Kč	3 419 909 Kč	3 413 611 Kč
15	19 880 Kč	3,80%	10 685 Kč	3 374 279 Kč	3 365 085 Kč	15	17 128 Kč	3,80%	10 810 Kč	3 413 611 Kč	3 407 292 Kč
16	19 880 Kč	3,80%	10 656 Kč	3 365 085 Kč	3 355 861 Kč	16	17 128 Kč	3,80%	10 790 Kč	3 407 292 Kč	3 400 954 Kč
17	19 880 Kč	3,80%	10 627 Kč	3 355 861 Kč	3 346 608 Kč	17	17 128 Kč	3,80%	10 770 Kč	3 400 954 Kč	3 394 596 Kč
18	19 880 Kč	3,80%	10 598 Kč	3 346 608 Kč	3 337 325 Kč	18	17 128 Kč	3,80%	10 750 Kč	3 394 596 Kč	3 388 217 Kč
19	19 880 Kč	3,80%	10 568 Kč	3 337 325 Kč	3 328 013 Kč	19	17 128 Kč	3,80%	10 729 Kč	3 388 217 Kč	3 381 819 Kč
20	19 880 Kč	3,80%	10 539 Kč	3 328 013 Kč	3 318 672 Kč	20	17 128 Kč	3,80%	10 709 Kč	3 381 819 Kč	3 375 400 Kč
21	19 880 Kč	3,80%	10 509 Kč	3 318 672 Kč	3 309 301 Kč	21	17 128 Kč	3,80%	10 689 Kč	3 375 400 Kč	3 368 961 Kč
22	19 880 Kč	3,80%	10 479 Kč	3 309 301 Kč	3 299 901 Kč	22	17 128 Kč	3,80%	10 668 Kč	3 368 961 Kč	3 362 501 Kč
23	19 880 Kč	3,80%	10 450 Kč	3 299 901 Kč	3 290 470 Kč	23	17 128 Kč	3,80%	10 648 Kč	3 362 501 Kč	3 356 021 Kč
24	19 880 Kč	3,80%	10 420 Kč	3 290 470 Kč	3 281 010 Kč	24	17 128 Kč	3,80%	10 627 Kč	3 356 021 Kč	3 349 520 Kč
25	19 880 Kč	3,80%	10 390 Kč	3 281 010 Kč	3 271 520 Kč	25	17 128 Kč	3,80%	10 607 Kč	3 349 520 Kč	3 342 999 Kč
26	19 880 Kč	3,80%	10 360 Kč	3 271 520 Kč	3 262 000 Kč	26	17 128 Kč	3,80%	10 586 Kč	3 342 999 Kč	3 336 457 Kč
27	19 880 Kč	3,80%	10 330 Kč	3 262 000 Kč	3 252 450 Kč	27	17 128 Kč	3,80%	10 565 Kč	3 336 457 Kč	3 329 895 Kč
28	19 880 Kč	3,80%	10 299 Kč	3 252 450 Kč	3 242 869 Kč	28	17 128 Kč	3,80%	10 545 Kč	3 329 895 Kč	3 323 311 Kč
29	19 880 Kč	3,80%	10 269 Kč	3 242 869 Kč	3 233 258 Kč	29	17 128 Kč	3,80%	10 524 Kč	3 323 311 Kč	3 316 707 Kč
30	19 880 Kč	3,80%	10 239 Kč	3 233 258 Kč	3 223 617 Kč	30	17 128 Kč	3,80%	10 503 Kč	3 316 707 Kč	3 310 082 Kč
31	19 880 Kč	3,80%	10 208 Kč	3 223 617 Kč	3 213 945 Kč	31	17 128 Kč	3,80%	10 482 Kč	3 310 082 Kč	3 303 436 Kč
32	19 880 Kč	3,80%	10 177 Kč	3 213 945 Kč	3 204 242 Kč	32	17 128 Kč	3,80%	10 461 Kč	3 303 436 Kč	3 296 769 Kč
33	19 880 Kč	3,80%	10 147 Kč	3 204 242 Kč	3 194 509 Kč	33	17 128 Kč	3,80%	10 440 Kč	3 296 769 Kč	3 290 081 Kč
34	19 880 Kč	3,80%	10 116 Kč	3 194 509 Kč	3 184 745 Kč	34	17 128 Kč	3,80%	10 419 Kč	3 290 081 Kč	3 283 371 Kč
35	19 880 Kč	3,80%	10 085 Kč	3 184 745 Kč	3 174 950 Kč	35	17 128 Kč	3,80%	10 397 Kč	3 283 371 Kč	3 276 641 Kč
36	19 880 Kč	3,80%	10 054 Kč	3 174 950 Kč	3 165 124 Kč	36	17 128 Kč	3,80%	10 376 Kč	3 276 641 Kč	3 269 889 Kč
37	19 880 Kč	3,80%	10 023 Kč	3 165 124 Kč	3 155 267 Kč	37	17 128 Kč	3,80%	10 355 Kč	3 269 889 Kč	3 263 115 Kč
38	19 880 Kč	3,80%	9 992 Kč	3 155 267 Kč	3 145 379 Kč	38	17 128 Kč	3,80%	10 333 Kč	3 263 115 Kč	3 256 320 Kč
39	19 880 Kč	3,80%	9 960 Kč	3 145 379 Kč	3 135 459 Kč	39	17 128 Kč	3,80%	10 312 Kč	3 256 320 Kč	3 249 504 Kč
40	19 880 Kč	3,80%	9 929 Kč	3 135 459 Kč	3 125 508 Kč	40	17 128 Kč	3,80%	10 290 Kč	3 249 504 Kč	3 242 666 Kč
41	19 880 Kč	3,80%	9 897 Kč	3 125 508 Kč	3 115 525 Kč	41	17 128 Kč	3,80%	10 268 Kč	3 242 666 Kč	3 235 807 Kč
42	19 880 Kč	3,80%	9 866 Kč	3 115 525 Kč	3 105 511 Kč	42	17 128 Kč	3,80%	10 247 Kč	3 235 807 Kč	3 228 925 Kč
43	19 880 Kč	3,80%	9 834 Kč	3 105 511 Kč	3 095 465 Kč	43	17 128 Kč	3,80%	10 225 Kč	3 228 925 Kč	3 222 022 Kč
44	19 880 Kč	3,80%	9 802 Kč	3 095 465 Kč	3 085 388 Kč	44	17 128 Kč	3,80%	10 203 Kč	3 222 022 Kč	3 215 097 Kč
45	19 880 Kč	3,80%	9 770 Kč	3 085 388 Kč	3 075 278 Kč	45	17 128 Kč	3,80%	10 181 Kč	3 215 097 Kč	3 208 150 Kč
46	19 880 Kč	3,80%	9 738 Kč	3 075 278 Kč	3 065 136 Kč	46	17 128 Kč	3,80%	10 159 Kč	3 208 150 Kč	3 201 182 Kč
47	19 880 Kč	3,80%	9 706 Kč	3 065 136 Kč	3 054 963 Kč	47	17 128 Kč	3,80%	10 137 Kč	3 201 182 Kč	3 194 191 Kč
48	19 880 Kč	3,80%	9 674 Kč	3 054 963 Kč	3 044 757 Kč	48	17 128 Kč	3,80%	10 115 Kč	3 194 191 Kč	3 187 178 Kč
49	19 880 Kč	3,80%	9 642 Kč	3 044 757 Kč	3 034 518 Kč	49	17 128 Kč	3,80%	10 093 Kč	3 187 178 Kč	3 180 142 Kč
50	19 880 Kč	3,80%	9 609 Kč	3 034 518 Kč	3 024 248 Kč	50	17 128 Kč	3,80%	10 070 Kč	3 180 142 Kč	3 173 085 Kč
51	19 880 Kč	3,80%	9 577 Kč	3 024 248 Kč	3 013 945 Kč	51	17 128 Kč	3,80%	10 048 Kč	3 173 085 Kč	3 166 005 Kč
52	19 880 Kč	3,80%	9 544 Kč	3 013 945 Kč	3 003 609 Kč	52	17 128 Kč	3,80%	10 026 Kč	3 166 005 Kč	3 158 903 Kč
53	19 880 Kč	3,80%	9 511 Kč	3 003 609 Kč	2 993 240 Kč	53	17 128 Kč	3,80%	10 003 Kč	3 158 903 Kč	3 151 778 Kč
54	19 880 Kč	3,80%	9 479 Kč	2 993 240 Kč	2 982 839 Kč	54	17 128 Kč	3,80%	9 981 Kč	3 151 778 Kč	3 144 630 Kč
55	19 880 Kč	3,80%	9 446 Kč	2 982 839 Kč	2 972 404 Kč	55	17 128 Kč	3,80%	9 958 Kč	3 144 630 Kč	3 137 460 Kč
56	19 880 Kč	3,80%	9 413 Kč	2 972 404 Kč	2 961 937 Kč	56	17 128 Kč	3,80%	9 935 Kč	3 137 460 Kč	3 130 268 Kč
57	19 880 Kč	3,80%	9 379 Kč	2 961 937 Kč	2 951 436 Kč	57	17 128 Kč	3,80%	9 913 Kč	3 130 268 Kč	3 123 052 Kč
58	19 880 Kč	3,80%	9 346 Kč	2 951 436 Kč	2 940 903 Kč	58	17 128 Kč	3,80%	9 890 Kč	3 123 052 Kč	3 115 814 Kč
59	19 880 Kč	3,80%	9 313 Kč	2 940 903 Kč	2 930 336 Kč	59	17 128 Kč	3,80%	9 867 Kč	3 115 814 Kč	3 108 553 Kč
60	19 880 Kč	3,80%	9 279 Kč	2 930 336 Kč	2 919 735 Kč	60	17 128 Kč	3,80%	9 844 Kč	3 108 553 Kč	3 101 268 Kč

Varianta 9						Varianta 10					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	15 346 Kč	3,80%	11 083 Kč	3 500 000 Kč	3 495 737 Kč	1	15 467 Kč	3,40%	9 917 Kč	3 500 000 Kč	3 494 450 Kč
2	15 346 Kč	3,80%	11 070 Kč	3 495 737 Kč	3 491 461 Kč	2	15 467 Kč	3,40%	9 901 Kč	3 494 450 Kč	3 488 884 Kč
3	15 346 Kč	3,80%	11 056 Kč	3 491 461 Kč	3 487 171 Kč	3	15 467 Kč	3,40%	9 885 Kč	3 488 884 Kč	3 483 302 Kč
4	15 346 Kč	3,80%	11 043 Kč	3 487 171 Kč	3 482 868 Kč	4	15 467 Kč	3,40%	9 869 Kč	3 483 302 Kč	3 477 704 Kč
5	15 346 Kč	3,80%	11 029 Kč	3 482 868 Kč	3 478 551 Kč	5	15 467 Kč	3,40%	9 853 Kč	3 477 704 Kč	3 472 091 Kč
6	15 346 Kč	3,80%	11 015 Kč	3 478 551 Kč	3 474 221 Kč	6	15 467 Kč	3,40%	9 838 Kč	3 472 091 Kč	3 466 461 Kč
7	15 346 Kč	3,80%	11 002 Kč	3 474 221 Kč	3 469 876 Kč	7	15 467 Kč	3,40%	9 822 Kč	3 466 461 Kč	3 460 816 Kč
8	15 346 Kč	3,80%	10 988 Kč	3 469 876 Kč	3 465 518 Kč	8	15 467 Kč	3,40%	9 806 Kč	3 460 816 Kč	3 455 155 Kč
9	15 346 Kč	3,80%	10 974 Kč	3 465 518 Kč	3 461 146 Kč	9	15 467 Kč	3,40%	9 790 Kč	3 455 155 Kč	3 449 477 Kč
10	15 346 Kč	3,80%	10 960 Kč	3 461 146 Kč	3 456 761 Kč	10	15 467 Kč	3,40%	9 774 Kč	3 449 477 Kč	3 443 784 Kč
11	15 346 Kč	3,80%	10 946 Kč	3 456 761 Kč	3 452 361 Kč	11	15 467 Kč	3,40%	9 757 Kč	3 443 784 Kč	3 438 074 Kč
12	15 346 Kč	3,80%	10 932 Kč	3 452 361 Kč	3 447 948 Kč	12	15 467 Kč	3,40%	9 741 Kč	3 438 074 Kč	3 432 348 Kč
13	15 346 Kč	3,80%	10 919 Kč	3 447 948 Kč	3 443 520 Kč	13	15 467 Kč	3,40%	9 725 Kč	3 432 348 Kč	3 426 606 Kč
14	15 346 Kč	3,80%	10 904 Kč	3 443 520 Kč	3 439 079 Kč	14	15 467 Kč	3,40%	9 709 Kč	3 426 606 Kč	3 420 848 Kč
15	15 346 Kč	3,80%	10 890 Kč	3 439 079 Kč	3 434 623 Kč	15	15 467 Kč	3,40%	9 692 Kč	3 420 848 Kč	3 415 073 Kč
16	15 346 Kč	3,80%	10 876 Kč	3 434 623 Kč	3 430 153 Kč	16	15 467 Kč	3,40%	9 676 Kč	3 415 073 Kč	3 409 282 Kč
17	15 346 Kč	3,80%	10 862 Kč	3 430 153 Kč	3 425 669 Kč	17	15 467 Kč	3,40%	9 660 Kč	3 409 282 Kč	3 403 475 Kč
18	15 346 Kč	3,80%	10 848 Kč	3 425 669 Kč	3 421 171 Kč	18	15 467 Kč	3,40%	9 643 Kč	3 403 475 Kč	3 397 651 Kč
19	15 346 Kč	3,80%	10 834 Kč	3 421 171 Kč	3 416 659 Kč	19	15 467 Kč	3,40%	9 627 Kč	3 397 651 Kč	3 391 811 Kč
20	15 346 Kč	3,80%	10 819 Kč	3 416 659 Kč	3 412 133 Kč	20	15 467 Kč	3,40%	9 610 Kč	3 391 811 Kč	3 385 954 Kč
21	15 346 Kč	3,80%	10 805 Kč	3 412 133 Kč	3 407 592 Kč	21	15 467 Kč	3,40%	9 594 Kč	3 385 954 Kč	3 380 081 Kč
22	15 346 Kč	3,80%	10 791 Kč	3 407 592 Kč	3 403 036 Kč	22	15 467 Kč	3,40%	9 577 Kč	3 380 081 Kč	3 374 190 Kč
23	15 346 Kč	3,80%	10 776 Kč	3 403 036 Kč	3 398 467 Kč	23	15 467 Kč	3,40%	9 560 Kč	3 374 190 Kč	3 368 284 Kč
24	15 346 Kč	3,80%	10 762 Kč	3 398 467 Kč	3 393 882 Kč	24	15 467 Kč	3,40%	9 543 Kč	3 368 284 Kč	3 362 360 Kč
25	15 346 Kč	3,80%	10 747 Kč	3 393 882 Kč	3 389 284 Kč	25	15 467 Kč	3,40%	9 527 Kč	3 362 360 Kč	3 356 420 Kč
26	15 346 Kč	3,80%	10 733 Kč	3 389 284 Kč	3 384 670 Kč	26	15 467 Kč	3,40%	9 510 Kč	3 356 420 Kč	3 350 463 Kč
27	15 346 Kč	3,80%	10 718 Kč	3 384 670 Kč	3 380 043 Kč	27	15 467 Kč	3,40%	9 493 Kč	3 350 463 Kč	3 344 489 Kč
28	15 346 Kč	3,80%	10 703 Kč	3 380 043 Kč	3 375 400 Kč	28	15 467 Kč	3,40%	9 476 Kč	3 344 489 Kč	3 338 498 Kč
29	15 346 Kč	3,80%	10 689 Kč	3 375 400 Kč	3 370 743 Kč	29	15 467 Kč	3,40%	9 459 Kč	3 338 498 Kč	3 332 490 Kč
30	15 346 Kč	3,80%	10 674 Kč	3 370 743 Kč	3 366 071 Kč	30	15 467 Kč	3,40%	9 442 Kč	3 332 490 Kč	3 326 465 Kč
31	15 346 Kč	3,80%	10 659 Kč	3 366 071 Kč	3 361 384 Kč	31	15 467 Kč	3,40%	9 425 Kč	3 326 465 Kč	3 320 423 Kč
32	15 346 Kč	3,80%	10 644 Kč	3 361 384 Kč	3 356 682 Kč	32	15 467 Kč	3,40%	9 408 Kč	3 320 423 Kč	3 314 364 Kč
33	15 346 Kč	3,80%	10 629 Kč	3 356 682 Kč	3 351 966 Kč	33	15 467 Kč	3,40%	9 391 Kč	3 314 364 Kč	3 308 287 Kč
34	15 346 Kč	3,80%	10 615 Kč	3 351 966 Kč	3 347 235 Kč	34	15 467 Kč	3,40%	9 373 Kč	3 308 287 Kč	3 302 194 Kč
35	15 346 Kč	3,80%	10 600 Kč	3 347 235 Kč	3 342 488 Kč	35	15 467 Kč	3,40%	9 356 Kč	3 302 194 Kč	3 296 083 Kč
36	15 346 Kč	3,80%	10 585 Kč	3 342 488 Kč	3 337 727 Kč	36	15 467 Kč	3,40%	9 339 Kč	3 296 083 Kč	3 289 955 Kč
37	15 346 Kč	3,80%	10 569 Kč	3 337 727 Kč	3 332 950 Kč	37	15 467 Kč	3,40%	9 322 Kč	3 289 955 Kč	3 283 809 Kč
38	15 346 Kč	3,80%	10 554 Kč	3 332 950 Kč	3 328 158 Kč	38	15 467 Kč	3,40%	9 304 Kč	3 283 809 Kč	3 277 647 Kč
39	15 346 Kč	3,80%	10 539 Kč	3 328 158 Kč	3 323 352 Kč	39	15 467 Kč	3,40%	9 287 Kč	3 277 647 Kč	3 271 466 Kč
40	15 346 Kč	3,80%	10 524 Kč	3 323 352 Kč	3 318 530 Kč	40	15 467 Kč	3,40%	9 269 Kč	3 271 466 Kč	3 265 268 Kč
41	15 346 Kč	3,80%	10 509 Kč	3 318 530 Kč	3 313 692 Kč	41	15 467 Kč	3,40%	9 252 Kč	3 265 268 Kč	3 259 053 Kč
42	15 346 Kč	3,80%	10 493 Kč	3 313 692 Kč	3 308 840 Kč	42	15 467 Kč	3,40%	9 234 Kč	3 259 053 Kč	3 252 820 Kč
43	15 346 Kč	3,80%	10 478 Kč	3 308 840 Kč	3 303 972 Kč	43	15 467 Kč	3,40%	9 216 Kč	3 252 820 Kč	3 246 569 Kč
44	15 346 Kč	3,80%	10 463 Kč	3 303 972 Kč	3 299 088 Kč	44	15 467 Kč	3,40%	9 199 Kč	3 246 569 Kč	3 240 301 Kč
45	15 346 Kč	3,80%	10 447 Kč	3 299 088 Kč	3 294 189 Kč	45	15 467 Kč	3,40%	9 181 Kč	3 240 301 Kč	3 234 015 Kč
46	15 346 Kč	3,80%	10 432 Kč	3 294 189 Kč	3 289 275 Kč	46	15 467 Kč	3,40%	9 163 Kč	3 234 015 Kč	3 227 711 Kč
47	15 346 Kč	3,80%	10 416 Kč	3 289 275 Kč	3 284 345 Kč	47	15 467 Kč	3,40%	9 145 Kč	3 227 711 Kč	3 221 389 Kč
48	15 346 Kč	3,80%	10 400 Kč	3 284 345 Kč	3 279 399 Kč	48	15 467 Kč	3,40%	9 127 Kč	3 221 389 Kč	3 215 049 Kč
49	15 346 Kč	3,80%	10 385 Kč	3 279 399 Kč	3 274 438 Kč	49	15 467 Kč	3,40%	9 109 Kč	3 215 049 Kč	3 208 692 Kč
50	15 346 Kč	3,80%	10 369 Kč	3 274 438 Kč	3 269 461 Kč	50	15 467 Kč	3,40%	9 091 Kč	3 208 692 Kč	3 202 316 Kč
51	15 346 Kč	3,80%	10 353 Kč	3 269 461 Kč	3 264 468 Kč	51	15 467 Kč	3,40%	9 073 Kč	3 202 316 Kč	3 195 922 Kč
52	15 346 Kč	3,80%	10 337 Kč	3 264 468 Kč	3 259 460 Kč	52	15 467 Kč	3,40%	9 055 Kč	3 195 922 Kč	3 189 510 Kč
53	15 346 Kč	3,80%	10 322 Kč	3 259 460 Kč	3 254 436 Kč	53	15 467 Kč	3,40%	9 037 Kč	3 189 510 Kč	3 183 080 Kč
54	15 346 Kč	3,80%	10 306 Kč	3 254 436 Kč	3 249 395 Kč	54	15 467 Kč	3,40%	9 019 Kč	3 183 080 Kč	3 176 632 Kč
55	15 346 Kč	3,80%	10 290 Kč	3 249 395 Kč	3 244 339 Kč	55	15 467 Kč	3,40%	9 000 Kč	3 176 632 Kč	3 170 165 Kč
56	15 346 Kč	3,80%	10 274 Kč	3 244 339 Kč	3 239 267 Kč	56	15 467 Kč	3,40%	8 982 Kč	3 170 165 Kč	3 163 680 Kč
57	15 346 Kč	3,80%	10 258 Kč	3 239 267 Kč	3 234 178 Kč	57	15 467 Kč	3,40%	8 964 Kč	3 163 680 Kč	3 157 177 Kč
58	15 346 Kč	3,80%	10 242 Kč	3 234 178 Kč	3 229 074 Kč	58	15 467 Kč	3,40%	8 945 Kč	3 157 177 Kč	3 150 656 Kč
59	15 346 Kč	3,80%	10 225 Kč	3 229 074 Kč	3 223 953 Kč	59	15 467 Kč	3,40%	8 927 Kč	3 150 656 Kč	3 144 115 Kč
60	15 346 Kč	3,80%	10 209 Kč	3 223 953 Kč	3 218 817 Kč	60	15 467 Kč	3,40%	8 908 Kč	3 144 115 Kč	3 137 557 Kč

## G Příloha – Splátky ČSOB klient 3

Varianta 1						Varianta 2					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	19 877 Kč	4,49%	9 728 Kč	2 600 000 Kč	2 589 851 Kč	1	26 934 Kč	4,49%	9 728 Kč	2 600 000 Kč	2 582 794 Kč
2	19 877 Kč	4,49%	9 690 Kč	2 589 851 Kč	2 579 665 Kč	2	26 934 Kč	4,49%	9 664 Kč	2 582 794 Kč	2 565 524 Kč
3	19 877 Kč	4,49%	9 652 Kč	2 579 665 Kč	2 569 440 Kč	3	26 934 Kč	4,49%	9 599 Kč	2 565 524 Kč	2 548 190 Kč
4	19 877 Kč	4,49%	9 614 Kč	2 569 440 Kč	2 559 177 Kč	4	26 934 Kč	4,49%	9 534 Kč	2 548 190 Kč	2 530 790 Kč
5	19 877 Kč	4,49%	9 576 Kč	2 559 177 Kč	2 548 876 Kč	5	26 934 Kč	4,49%	9 469 Kč	2 530 790 Kč	2 513 325 Kč
6	19 877 Kč	4,49%	9 538 Kč	2 548 876 Kč	2 538 536 Kč	6	26 934 Kč	4,49%	9 404 Kč	2 513 325 Kč	2 495 796 Kč
7	19 877 Kč	4,49%	9 498 Kč	2 538 536 Kč	2 528 157 Kč	7	26 934 Kč	4,49%	9 338 Kč	2 495 796 Kč	2 478 200 Kč
8	19 877 Kč	4,49%	9 460 Kč	2 528 157 Kč	2 517 739 Kč	8	26 934 Kč	4,49%	9 273 Kč	2 478 200 Kč	2 460 539 Kč
9	19 877 Kč	4,49%	9 421 Kč	2 517 739 Kč	2 507 283 Kč	9	26 934 Kč	4,49%	9 207 Kč	2 460 539 Kč	2 442 811 Kč
10	19 877 Kč	4,49%	9 381 Kč	2 507 283 Kč	2 496 787 Kč	10	26 934 Kč	4,49%	9 140 Kč	2 442 811 Kč	2 425 017 Kč
11	19 877 Kč	4,49%	9 342 Kč	2 496 787 Kč	2 486 253 Kč	11	26 934 Kč	4,49%	9 074 Kč	2 425 017 Kč	2 407 157 Kč
12	19 877 Kč	4,49%	9 303 Kč	2 486 253 Kč	2 475 678 Kč	12	26 934 Kč	4,49%	9 007 Kč	2 407 157 Kč	2 389 230 Kč
13	19 877 Kč	4,49%	9 263 Kč	2 475 678 Kč	2 465 064 Kč	13	26 934 Kč	4,49%	8 940 Kč	2 389 230 Kč	2 371 235 Kč
14	19 877 Kč	4,49%	9 223 Kč	2 465 064 Kč	2 454 411 Kč	14	26 934 Kč	4,49%	8 872 Kč	2 371 235 Kč	2 353 174 Kč
15	19 877 Kč	4,49%	9 184 Kč	2 454 411 Kč	2 443 717 Kč	15	26 934 Kč	4,49%	8 805 Kč	2 353 174 Kč	2 335 044 Kč
16	19 877 Kč	4,49%	9 144 Kč	2 443 717 Kč	2 432 984 Kč	16	26 934 Kč	4,49%	8 737 Kč	2 335 044 Kč	2 316 847 Kč
17	19 877 Kč	4,49%	9 103 Kč	2 432 984 Kč	2 422 210 Kč	17	26 934 Kč	4,49%	8 669 Kč	2 316 847 Kč	2 298 582 Kč
18	19 877 Kč	4,49%	9 063 Kč	2 422 210 Kč	2 411 397 Kč	18	26 934 Kč	4,49%	8 601 Kč	2 298 582 Kč	2 280 249 Kč
19	19 877 Kč	4,49%	9 023 Kč	2 411 397 Kč	2 400 542 Kč	19	26 934 Kč	4,49%	8 532 Kč	2 280 249 Kč	2 261 847 Kč
20	19 877 Kč	4,49%	8 982 Kč	2 400 542 Kč	2 389 647 Kč	20	26 934 Kč	4,49%	8 463 Kč	2 261 847 Kč	2 243 376 Kč
21	19 877 Kč	4,49%	8 941 Kč	2 389 647 Kč	2 378 711 Kč	21	26 934 Kč	4,49%	8 394 Kč	2 243 376 Kč	2 224 836 Kč
22	19 877 Kč	4,49%	8 900 Kč	2 378 711 Kč	2 367 735 Kč	22	26 934 Kč	4,49%	8 325 Kč	2 224 836 Kč	2 206 226 Kč
23	19 877 Kč	4,49%	8 859 Kč	2 367 735 Kč	2 356 717 Kč	23	26 934 Kč	4,49%	8 255 Kč	2 206 226 Kč	2 187 547 Kč
24	19 877 Kč	4,49%	8 818 Kč	2 356 717 Kč	2 345 658 Kč	24	26 934 Kč	4,49%	8 185 Kč	2 187 547 Kč	2 168 798 Kč
25	19 877 Kč	4,49%	8 777 Kč	2 345 658 Kč	2 334 558 Kč	25	26 934 Kč	4,49%	8 115 Kč	2 168 798 Kč	2 149 979 Kč
26	19 877 Kč	4,49%	8 735 Kč	2 334 558 Kč	2 323 416 Kč	26	26 934 Kč	4,49%	8 045 Kč	2 149 979 Kč	2 131 090 Kč
27	19 877 Kč	4,49%	8 693 Kč	2 323 416 Kč	2 312 232 Kč	27	26 934 Kč	4,49%	7 974 Kč	2 131 090 Kč	2 112 130 Kč
28	19 877 Kč	4,49%	8 652 Kč	2 312 232 Kč	2 301 007 Kč	28	26 934 Kč	4,49%	7 903 Kč	2 112 130 Kč	2 093 099 Kč
29	19 877 Kč	4,49%	8 610 Kč	2 301 007 Kč	2 289 740 Kč	29	26 934 Kč	4,49%	7 832 Kč	2 093 099 Kč	2 073 996 Kč
30	19 877 Kč	4,49%	8 567 Kč	2 289 740 Kč	2 278 430 Kč	30	26 934 Kč	4,49%	7 760 Kč	2 073 996 Kč	2 054 822 Kč
31	19 877 Kč	4,49%	8 525 Kč	2 278 430 Kč	2 267 078 Kč	31	26 934 Kč	4,49%	7 688 Kč	2 054 822 Kč	2 035 577 Kč
32	19 877 Kč	4,49%	8 483 Kč	2 267 078 Kč	2 255 684 Kč	32	26 934 Kč	4,49%	7 616 Kč	2 035 577 Kč	2 016 259 Kč
33	19 877 Kč	4,49%	8 440 Kč	2 255 684 Kč	2 244 247 Kč	33	26 934 Kč	4,49%	7 544 Kč	2 016 259 Kč	1 996 870 Kč
34	19 877 Kč	4,49%	8 397 Kč	2 244 247 Kč	2 232 767 Kč	34	26 934 Kč	4,49%	7 472 Kč	1 996 870 Kč	1 977 407 Kč
35	19 877 Kč	4,49%	8 354 Kč	2 232 767 Kč	2 221 244 Kč	35	26 934 Kč	4,49%	7 399 Kč	1 977 407 Kč	1 957 872 Kč
36	19 877 Kč	4,49%	8 311 Kč	2 221 244 Kč	2 209 679 Kč	36	26 934 Kč	4,49%	7 326 Kč	1 957 872 Kč	1 938 264 Kč
37	19 877 Kč	4,49%	8 268 Kč	2 209 679 Kč	2 198 069 Kč	37	26 934 Kč	4,49%	7 252 Kč	1 938 264 Kč	1 918 582 Kč
38	19 877 Kč	4,49%	8 224 Kč	2 198 069 Kč	2 186 417 Kč	38	26 934 Kč	4,49%	7 179 Kč	1 918 582 Kč	1 898 827 Kč
39	19 877 Kč	4,49%	8 181 Kč	2 186 417 Kč	2 174 721 Kč	39	26 934 Kč	4,49%	7 105 Kč	1 898 827 Kč	1 878 997 Kč
40	19 877 Kč	4,49%	8 137 Kč	2 174 721 Kč	2 162 981 Kč	40	26 934 Kč	4,49%	7 031 Kč	1 878 997 Kč	1 859 094 Kč
41	19 877 Kč	4,49%	8 093 Kč	2 162 981 Kč	2 151 197 Kč	41	26 934 Kč	4,49%	6 956 Kč	1 859 094 Kč	1 839 116 Kč
42	19 877 Kč	4,49%	8 049 Kč	2 151 197 Kč	2 139 369 Kč	42	26 934 Kč	4,49%	6 881 Kč	1 839 116 Kč	1 819 064 Kč
43	19 877 Kč	4,49%	8 005 Kč	2 139 369 Kč	2 127 497 Kč	43	26 934 Kč	4,49%	6 806 Kč	1 819 064 Kč	1 798 936 Kč
44	19 877 Kč	4,49%	7 960 Kč	2 127 497 Kč	2 115 580 Kč	44	26 934 Kč	4,49%	6 731 Kč	1 798 936 Kč	1 778 733 Kč
45	19 877 Kč	4,49%	7 916 Kč	2 115 580 Kč	2 103 619 Kč	45	26 934 Kč	4,49%	6 655 Kč	1 778 733 Kč	1 758 454 Kč
46	19 877 Kč	4,49%	7 871 Kč	2 103 619 Kč	2 091 613 Kč	46	26 934 Kč	4,49%	6 580 Kč	1 758 454 Kč	1 738 100 Kč
47	19 877 Kč	4,49%	7 826 Kč	2 091 613 Kč	2 079 562 Kč	47	26 934 Kč	4,49%	6 503 Kč	1 738 100 Kč	1 717 669 Kč
48	19 877 Kč	4,49%	7 781 Kč	2 079 562 Kč	2 067 466 Kč	48	26 934 Kč	4,49%	6 427 Kč	1 717 669 Kč	1 697 162 Kč
49	19 877 Kč	4,49%	7 736 Kč	2 067 466 Kč	2 055 325 Kč	49	26 934 Kč	4,49%	6 350 Kč	1 697 162 Kč	1 676 578 Kč
50	19 877 Kč	4,49%	7 690 Kč	2 055 325 Kč	2 043 138 Kč	50	26 934 Kč	4,49%	6 273 Kč	1 676 578 Kč	1 655 918 Kč
51	19 877 Kč	4,49%	7 645 Kč	2 043 138 Kč	2 030 906 Kč	51	26 934 Kč	4,49%	6 196 Kč	1 655 918 Kč	1 635 179 Kč
52	19 877 Kč	4,49%	7 599 Kč	2 030 906 Kč	2 018 628 Kč	52	26 934 Kč	4,49%	6 118 Kč	1 635 179 Kč	1 614 364 Kč
53	19 877 Kč	4,49%	7 553 Kč	2 018 628 Kč	2 006 304 Kč	53	26 934 Kč	4,49%	6 040 Kč	1 614 364 Kč	1 593 470 Kč
54	19 877 Kč	4,49%	7 507 Kč	2 006 304 Kč	1 993 934 Kč	54	26 934 Kč	4,49%	5 962 Kč	1 593 470 Kč	1 572 498 Kč
55	19 877 Kč	4,49%	7 461 Kč	1 993 934 Kč	1 981 518 Kč	55	26 934 Kč	4,49%	5 884 Kč	1 572 498 Kč	1 551 448 Kč
56	19 877 Kč	4,49%	7 414 Kč	1 981 518 Kč	1 969 055 Kč	56	26 934 Kč	4,49%	5 805 Kč	1 551 448 Kč	1 530 319 Kč
57	19 877 Kč	4,49%	7 368 Kč	1 969 055 Kč	1 956 545 Kč	57	26 934 Kč	4,49%	5 726 Kč	1 530 319 Kč	1 509 111 Kč
58	19 877 Kč	4,49%	7 321 Kč	1 956 545 Kč	1 943 989 Kč	58	26 934 Kč	4,49%	5 647 Kč	1 509 111 Kč	1 487 824 Kč
59	19 877 Kč	4,49%	7 274 Kč	1 943 989 Kč	1 931 386 Kč	59	26 934 Kč	4,49%	5 567 Kč	1 487 824 Kč	1 466 457 Kč
60	19 877 Kč	4,49%	7 227 Kč	1 931 386 Kč	1 918 735 Kč	60	26 934 Kč	4,49%	5 487 Kč	1 466 457 Kč	1 445 010 Kč

Varianta 3					Varianta 4				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	19 744 Kč	4,39%	9 512 Kč	2 600 000 Kč	1	26 808 Kč	4,39%	9 512 Kč	2 600 000 Kč
2	19 744 Kč	4,39%	9 474 Kč	2 589 768 Kč	2	26 808 Kč	4,39%	9 448 Kč	2 582 704 Kč
3	19 744 Kč	4,39%	9 437 Kč	2 579 498 Kč	3	26 808 Kč	4,39%	9 385 Kč	2 565 344 Kč
4	19 744 Kč	4,39%	9 399 Kč	2 569 191 Kč	4	26 808 Kč	4,39%	9 321 Kč	2 547 921 Kč
5	19 744 Kč	4,39%	9 361 Kč	2 558 846 Kč	5	26 808 Kč	4,39%	9 257 Kč	2 530 434 Kč
6	19 744 Kč	4,39%	9 323 Kč	2 548 463 Kč	6	26 808 Kč	4,39%	9 193 Kč	2 512 883 Kč
7	19 744 Kč	4,39%	9 285 Kč	2 538 042 Kč	7	26 808 Kč	4,39%	9 129 Kč	2 495 268 Kč
8	19 744 Kč	4,39%	9 247 Kč	2 527 583 Kč	8	26 808 Kč	4,39%	9 064 Kč	2 477 589 Kč
9	19 744 Kč	4,39%	9 208 Kč	2 517 085 Kč	9	26 808 Kč	4,39%	8 999 Kč	2 459 845 Kč
10	19 744 Kč	4,39%	9 170 Kč	2 506 550 Kč	10	26 808 Kč	4,39%	8 934 Kč	2 442 036 Kč
11	19 744 Kč	4,39%	9 131 Kč	2 495 976 Kč	11	26 808 Kč	4,39%	8 868 Kč	2 424 161 Kč
12	19 744 Kč	4,39%	9 092 Kč	2 485 363 Kč	12	26 808 Kč	4,39%	8 803 Kč	2 406 222 Kč
13	19 744 Kč	4,39%	9 053 Kč	2 474 711 Kč	13	26 808 Kč	4,39%	8 737 Kč	2 388 216 Kč
14	19 744 Kč	4,39%	9 014 Kč	2 464 020 Kč	14	26 808 Kč	4,39%	8 671 Kč	2 370 145 Kč
15	19 744 Kč	4,39%	8 975 Kč	2 453 291 Kč	15	26 808 Kč	4,39%	8 604 Kč	2 352 008 Kč
16	19 744 Kč	4,39%	8 936 Kč	2 442 522 Kč	16	26 808 Kč	4,39%	8 538 Kč	2 333 805 Kč
17	19 744 Kč	4,39%	8 896 Kč	2 431 713 Kč	17	26 808 Kč	4,39%	8 471 Kč	2 315 534 Kč
18	19 744 Kč	4,39%	8 856 Kč	2 420 865 Kč	18	26 808 Kč	4,39%	8 404 Kč	2 297 197 Kč
19	19 744 Kč	4,39%	8 817 Kč	2 409 977 Kč	19	26 808 Kč	4,39%	8 337 Kč	2 278 793 Kč
20	19 744 Kč	4,39%	8 777 Kč	2 399 050 Kč	20	26 808 Kč	4,39%	8 269 Kč	2 260 322 Kč
21	19 744 Kč	4,39%	8 736 Kč	2 388 082 Kč	21	26 808 Kč	4,39%	8 201 Kč	2 241 783 Kč
22	19 744 Kč	4,39%	8 696 Kč	2 377 075 Kč	22	26 808 Kč	4,39%	8 133 Kč	2 223 176 Kč
23	19 744 Kč	4,39%	8 656 Kč	2 366 027 Kč	23	26 808 Kč	4,39%	8 065 Kč	2 204 501 Kč
24	19 744 Kč	4,39%	8 615 Kč	2 354 939 Kč	24	26 808 Kč	4,39%	7 996 Kč	2 185 758 Kč
25	19 744 Kč	4,39%	8 574 Kč	2 343 810 Kč	25	26 808 Kč	4,39%	7 927 Kč	2 166 946 Kč
26	19 744 Kč	4,39%	8 534 Kč	2 332 640 Kč	26	26 808 Kč	4,39%	7 858 Kč	2 148 066 Kč
27	19 744 Kč	4,39%	8 493 Kč	2 321 430 Kč	27	26 808 Kč	4,39%	7 789 Kč	2 129 116 Kč
28	19 744 Kč	4,39%	8 451 Kč	2 310 178 Kč	28	26 808 Kč	4,39%	7 719 Kč	2 110 097 Kč
29	19 744 Kč	4,39%	8 410 Kč	2 298 886 Kč	29	26 808 Kč	4,39%	7 650 Kč	2 091 008 Kč
30	19 744 Kč	4,39%	8 369 Kč	2 287 552 Kč	30	26 808 Kč	4,39%	7 580 Kč	2 071 850 Kč
31	19 744 Kč	4,39%	8 327 Kč	2 276 177 Kč	31	26 808 Kč	4,39%	7 509 Kč	2 052 622 Kč
32	19 744 Kč	4,39%	8 285 Kč	2 264 760 Kč	32	26 808 Kč	4,39%	7 439 Kč	2 033 323 Kč
33	19 744 Kč	4,39%	8 243 Kč	2 253 301 Kč	33	26 808 Kč	4,39%	7 368 Kč	2 013 953 Kč
34	19 744 Kč	4,39%	8 201 Kč	2 241 800 Kč	34	26 808 Kč	4,39%	7 297 Kč	1 994 513 Kč
35	19 744 Kč	4,39%	8 159 Kč	2 230 257 Kč	35	26 808 Kč	4,39%	7 225 Kč	1 975 002 Kč
36	19 744 Kč	4,39%	8 117 Kč	2 218 672 Kč	36	26 808 Kč	4,39%	7 154 Kč	1 955 419 Kč
37	19 744 Kč	4,39%	8 074 Kč	2 207 045 Kč	37	26 808 Kč	4,39%	7 082 Kč	1 935 764 Kč
38	19 744 Kč	4,39%	8 031 Kč	2 195 375 Kč	38	26 808 Kč	4,39%	7 010 Kč	1 916 038 Kč
39	19 744 Kč	4,39%	7 989 Kč	2 183 663 Kč	39	26 808 Kč	4,39%	6 937 Kč	1 896 240 Kč
40	19 744 Kč	4,39%	7 946 Kč	2 171 907 Kč	40	26 808 Kč	4,39%	6 864 Kč	1 876 369 Kč
41	19 744 Kč	4,39%	7 902 Kč	2 160 109 Kč	41	26 808 Kč	4,39%	6 791 Kč	1 856 425 Kč
42	19 744 Kč	4,39%	7 859 Kč	2 148 267 Kč	42	26 808 Kč	4,39%	6 718 Kč	1 836 408 Kč
43	19 744 Kč	4,39%	7 816 Kč	2 136 382 Kč	43	26 808 Kč	4,39%	6 645 Kč	1 816 319 Kč
44	19 744 Kč	4,39%	7 772 Kč	2 124 454 Kč	44	26 808 Kč	4,39%	6 571 Kč	1 796 155 Kč
45	19 744 Kč	4,39%	7 728 Kč	2 112 482 Kč	45	26 808 Kč	4,39%	6 497 Kč	1 775 918 Kč
46	19 744 Kč	4,39%	7 684 Kč	2 100 466 Kč	46	26 808 Kč	4,39%	6 423 Kč	1 755 607 Kč
47	19 744 Kč	4,39%	7 640 Kč	2 088 406 Kč	47	26 808 Kč	4,39%	6 348 Kč	1 735 222 Kč
48	19 744 Kč	4,39%	7 596 Kč	2 076 302 Kč	48	26 808 Kč	4,39%	6 273 Kč	1 714 762 Kč
49	19 744 Kč	4,39%	7 551 Kč	2 064 154 Kč	49	26 808 Kč	4,39%	6 198 Kč	1 694 227 Kč
50	19 744 Kč	4,39%	7 507 Kč	2 051 961 Kč	50	26 808 Kč	4,39%	6 123 Kč	1 673 617 Kč
51	19 744 Kč	4,39%	7 462 Kč	2 039 724 Kč	51	26 808 Kč	4,39%	6 047 Kč	1 652 932 Kč
52	19 744 Kč	4,39%	7 417 Kč	2 027 442 Kč	52	26 808 Kč	4,39%	5 971 Kč	1 632 171 Kč
53	19 744 Kč	4,39%	7 372 Kč	2 015 115 Kč	53	26 808 Kč	4,39%	5 895 Kč	1 611 334 Kč
54	19 744 Kč	4,39%	7 327 Kč	2 002 743 Kč	54	26 808 Kč	4,39%	5 818 Kč	1 590 420 Kč
55	19 744 Kč	4,39%	7 281 Kč	1 990 326 Kč	55	26 808 Kč	4,39%	5 742 Kč	1 569 431 Kč
56	19 744 Kč	4,39%	7 236 Kč	1 977 863 Kč	56	26 808 Kč	4,39%	5 664 Kč	1 548 364 Kč
57	19 744 Kč	4,39%	7 190 Kč	1 965 355 Kč	57	26 808 Kč	4,39%	5 587 Kč	1 527 221 Kč
58	19 744 Kč	4,39%	7 144 Kč	1 952 801 Kč	58	26 808 Kč	4,39%	5 509 Kč	1 506 000 Kč
59	19 744 Kč	4,39%	7 098 Kč	1 940 201 Kč	59	26 808 Kč	4,39%	5 432 Kč	1 484 701 Kč
60	19 744 Kč	4,39%	7 052 Kč	1 927 555 Kč	60	26 808 Kč	4,39%	5 353 Kč	1 463 325 Kč

Varianta 5						Varianta 6					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	20 143 Kč	4,69%	10 162 Kč	2 600 000 Kč	2 590 019 Kč	1	27 185 Kč	4,69%	10 162 Kč	2 600 000 Kč	2 582 977 Kč
2	20 143 Kč	4,69%	10 123 Kč	2 590 019 Kč	2 579 998 Kč	2	27 185 Kč	4,69%	10 095 Kč	2 582 977 Kč	2 565 887 Kč
3	20 143 Kč	4,69%	10 083 Kč	2 579 998 Kč	2 569 939 Kč	3	27 185 Kč	4,69%	10 028 Kč	2 565 887 Kč	2 548 730 Kč
4	20 143 Kč	4,69%	10 044 Kč	2 569 939 Kč	2 559 840 Kč	4	27 185 Kč	4,69%	9 961 Kč	2 548 730 Kč	2 531 506 Kč
5	20 143 Kč	4,69%	10 005 Kč	2 559 840 Kč	2 549 702 Kč	5	27 185 Kč	4,69%	9 894 Kč	2 531 506 Kč	2 514 215 Kč
6	20 143 Kč	4,69%	9 965 Kč	2 549 702 Kč	2 539 524 Kč	6	27 185 Kč	4,69%	9 826 Kč	2 514 215 Kč	2 496 857 Kč
7	20 143 Kč	4,69%	9 925 Kč	2 539 524 Kč	2 529 306 Kč	7	27 185 Kč	4,69%	9 759 Kč	2 496 857 Kč	2 479 430 Kč
8	20 143 Kč	4,69%	9 885 Kč	2 529 306 Kč	2 519 048 Kč	8	27 185 Kč	4,69%	9 690 Kč	2 479 430 Kč	2 461 936 Kč
9	20 143 Kč	4,69%	9 845 Kč	2 519 048 Kč	2 508 751 Kč	9	27 185 Kč	4,69%	9 622 Kč	2 461 936 Kč	2 444 373 Kč
10	20 143 Kč	4,69%	9 805 Kč	2 508 751 Kč	2 498 413 Kč	10	27 185 Kč	4,69%	9 553 Kč	2 444 373 Kč	2 426 741 Kč
11	20 143 Kč	4,69%	9 765 Kč	2 498 413 Kč	2 488 034 Kč	11	27 185 Kč	4,69%	9 485 Kč	2 426 741 Kč	2 409 041 Kč
12	20 143 Kč	4,69%	9 724 Kč	2 488 034 Kč	2 477 615 Kč	12	27 185 Kč	4,69%	9 415 Kč	2 409 041 Kč	2 391 271 Kč
13	20 143 Kč	4,69%	9 683 Kč	2 477 615 Kč	2 467 156 Kč	13	27 185 Kč	4,69%	9 346 Kč	2 391 271 Kč	2 373 432 Kč
14	20 143 Kč	4,69%	9 642 Kč	2 467 156 Kč	2 456 655 Kč	14	27 185 Kč	4,69%	9 276 Kč	2 373 432 Kč	2 355 523 Kč
15	20 143 Kč	4,69%	9 601 Kč	2 456 655 Kč	2 446 114 Kč	15	27 185 Kč	4,69%	9 206 Kč	2 355 523 Kč	2 337 544 Kč
16	20 143 Kč	4,69%	9 560 Kč	2 446 114 Kč	2 435 531 Kč	16	27 185 Kč	4,69%	9 136 Kč	2 337 544 Kč	2 319 495 Kč
17	20 143 Kč	4,69%	9 519 Kč	2 435 531 Kč	2 424 907 Kč	17	27 185 Kč	4,69%	9 065 Kč	2 319 495 Kč	2 301 376 Kč
18	20 143 Kč	4,69%	9 477 Kč	2 424 907 Kč	2 414 241 Kč	18	27 185 Kč	4,69%	8 995 Kč	2 301 376 Kč	2 283 185 Kč
19	20 143 Kč	4,69%	9 436 Kč	2 414 241 Kč	2 403 534 Kč	19	27 185 Kč	4,69%	8 923 Kč	2 283 185 Kč	2 264 924 Kč
20	20 143 Kč	4,69%	9 394 Kč	2 403 534 Kč	2 392 785 Kč	20	27 185 Kč	4,69%	8 852 Kč	2 264 924 Kč	2 246 591 Kč
21	20 143 Kč	4,69%	9 352 Kč	2 392 785 Kč	2 381 993 Kč	21	27 185 Kč	4,69%	8 780 Kč	2 246 591 Kč	2 228 186 Kč
22	20 143 Kč	4,69%	9 310 Kč	2 381 993 Kč	2 371 160 Kč	22	27 185 Kč	4,69%	8 708 Kč	2 228 186 Kč	2 209 710 Kč
23	20 143 Kč	4,69%	9 267 Kč	2 371 160 Kč	2 360 284 Kč	23	27 185 Kč	4,69%	8 636 Kč	2 209 710 Kč	2 191 161 Kč
24	20 143 Kč	4,69%	9 225 Kč	2 360 284 Kč	2 349 366 Kč	24	27 185 Kč	4,69%	8 564 Kč	2 191 161 Kč	2 172 540 Kč
25	20 143 Kč	4,69%	9 182 Kč	2 349 366 Kč	2 338 405 Kč	25	27 185 Kč	4,69%	8 491 Kč	2 172 540 Kč	2 153 846 Kč
26	20 143 Kč	4,69%	9 139 Kč	2 338 405 Kč	2 327 401 Kč	26	27 185 Kč	4,69%	8 418 Kč	2 153 846 Kč	2 135 079 Kč
27	20 143 Kč	4,69%	9 096 Kč	2 327 401 Kč	2 316 355 Kč	27	27 185 Kč	4,69%	8 345 Kč	2 135 079 Kč	2 116 238 Kč
28	20 143 Kč	4,69%	9 053 Kč	2 316 355 Kč	2 305 265 Kč	28	27 185 Kč	4,69%	8 271 Kč	2 116 238 Kč	2 097 324 Kč
29	20 143 Kč	4,69%	9 010 Kč	2 305 265 Kč	2 294 132 Kč	29	27 185 Kč	4,69%	8 197 Kč	2 097 324 Kč	2 078 336 Kč
30	20 143 Kč	4,69%	8 966 Kč	2 294 132 Kč	2 282 955 Kč	30	27 185 Kč	4,69%	8 123 Kč	2 078 336 Kč	2 059 274 Kč
31	20 143 Kč	4,69%	8 923 Kč	2 282 955 Kč	2 271 734 Kč	31	27 185 Kč	4,69%	8 048 Kč	2 059 274 Kč	2 040 137 Kč
32	20 143 Kč	4,69%	8 879 Kč	2 271 734 Kč	2 260 470 Kč	32	27 185 Kč	4,69%	7 974 Kč	2 040 137 Kč	2 020 926 Kč
33	20 143 Kč	4,69%	8 835 Kč	2 260 470 Kč	2 249 162 Kč	33	27 185 Kč	4,69%	7 898 Kč	2 020 926 Kč	2 001 639 Kč
34	20 143 Kč	4,69%	8 790 Kč	2 249 162 Kč	2 237 809 Kč	34	27 185 Kč	4,69%	7 823 Kč	2 001 639 Kč	1 982 277 Kč
35	20 143 Kč	4,69%	8 746 Kč	2 237 809 Kč	2 226 412 Kč	35	27 185 Kč	4,69%	7 747 Kč	1 982 277 Kč	1 962 840 Kč
36	20 143 Kč	4,69%	8 702 Kč	2 226 412 Kč	2 214 971 Kč	36	27 185 Kč	4,69%	7 671 Kč	1 962 840 Kč	1 943 326 Kč
37	20 143 Kč	4,69%	8 657 Kč	2 214 971 Kč	2 203 485 Kč	37	27 185 Kč	4,69%	7 595 Kč	1 943 326 Kč	1 923 736 Kč
38	20 143 Kč	4,69%	8 612 Kč	2 203 485 Kč	2 191 954 Kč	38	27 185 Kč	4,69%	7 519 Kč	1 923 736 Kč	1 904 070 Kč
39	20 143 Kč	4,69%	8 567 Kč	2 191 954 Kč	2 180 378 Kč	39	27 185 Kč	4,69%	7 442 Kč	1 904 070 Kč	1 884 327 Kč
40	20 143 Kč	4,69%	8 522 Kč	2 180 378 Kč	2 168 756 Kč	40	27 185 Kč	4,69%	7 365 Kč	1 884 327 Kč	1 864 506 Kč
41	20 143 Kč	4,69%	8 476 Kč	2 168 756 Kč	2 157 089 Kč	41	27 185 Kč	4,69%	7 287 Kč	1 864 506 Kč	1 844 608 Kč
42	20 143 Kč	4,69%	8 431 Kč	2 157 089 Kč	2 145 377 Kč	42	27 185 Kč	4,69%	7 209 Kč	1 844 608 Kč	1 824 633 Kč
43	20 143 Kč	4,69%	8 385 Kč	2 145 377 Kč	2 133 619 Kč	43	27 185 Kč	4,69%	7 131 Kč	1 824 633 Kč	1 804 579 Kč
44	20 143 Kč	4,69%	8 339 Kč	2 133 619 Kč	2 121 815 Kč	44	27 185 Kč	4,69%	7 053 Kč	1 804 579 Kč	1 784 447 Kč
45	20 143 Kč	4,69%	8 293 Kč	2 121 815 Kč	2 109 965 Kč	45	27 185 Kč	4,69%	6 974 Kč	1 784 447 Kč	1 764 236 Kč
46	20 143 Kč	4,69%	8 246 Kč	2 109 965 Kč	2 098 068 Kč	46	27 185 Kč	4,69%	6 895 Kč	1 764 236 Kč	1 743 946 Kč
47	20 143 Kč	4,69%	8 200 Kč	2 098 068 Kč	2 086 125 Kč	47	27 185 Kč	4,69%	6 816 Kč	1 743 946 Kč	1 723 577 Kč
48	20 143 Kč	4,69%	8 153 Kč	2 086 125 Kč	2 074 135 Kč	48	27 185 Kč	4,69%	6 736 Kč	1 723 577 Kč	1 703 129 Kč
49	20 143 Kč	4,69%	8 106 Kč	2 074 135 Kč	2 062 099 Kč	49	27 185 Kč	4,69%	6 656 Kč	1 703 129 Kč	1 682 600 Kč
50	20 143 Kč	4,69%	8 059 Kč	2 062 099 Kč	2 050 015 Kč	50	27 185 Kč	4,69%	6 576 Kč	1 682 600 Kč	1 661 991 Kč
51	20 143 Kč	4,69%	8 012 Kč	2 050 015 Kč	2 037 884 Kč	51	27 185 Kč	4,69%	6 496 Kč	1 661 991 Kč	1 641 302 Kč
52	20 143 Kč	4,69%	7 965 Kč	2 037 884 Kč	2 025 706 Kč	52	27 185 Kč	4,69%	6 415 Kč	1 641 302 Kč	1 620 532 Kč
53	20 143 Kč	4,69%	7 917 Kč	2 025 706 Kč	2 013 480 Kč	53	27 185 Kč	4,69%	6 334 Kč	1 620 532 Kč	1 599 680 Kč
54	20 143 Kč	4,69%	7 869 Kč	2 013 480 Kč	2 001 206 Kč	54	27 185 Kč	4,69%	6 252 Kč	1 599 680 Kč	1 578 747 Kč
55	20 143 Kč	4,69%	7 821 Kč	2 001 206 Kč	1 988 885 Kč	55	27 185 Kč	4,69%	6 170 Kč	1 578 747 Kč	1 557 733 Kč
56	20 143 Kč	4,69%	7 773 Kč	1 988 885 Kč	1 976 515 Kč	56	27 185 Kč	4,69%	6 088 Kč	1 557 733 Kč	1 536 636 Kč
57	20 143 Kč	4,69%	7 725 Kč	1 976 515 Kč	1 964 097 Kč	57	27 185 Kč	4,69%	6 006 Kč	1 536 636 Kč	1 515 456 Kč
58	20 143 Kč	4,69%	7 676 Kč	1 964 097 Kč	1 951 630 Kč	58	27 185 Kč	4,69%	5 923 Kč	1 515 456 Kč	1 494 194 Kč
59	20 143 Kč	4,69%	7 628 Kč	1 951 630 Kč	1 939 115 Kč	59	27 185 Kč	4,69%	5 840 Kč	1 494 194 Kč	1 472 849 Kč
60	20 143 Kč	4,69%	7 579 Kč	1 939 115 Kč	1 926 550 Kč	60	27 185 Kč	4,69%	5 756 Kč	1 472 849 Kč	1 451 420 Kč

Varianta 7					Varianta 8				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	20 010 Kč	4,59%	9 945 Kč	2 600 000 Kč	1	27 059 Kč	4,59%	9 945 Kč	2 600 000 Kč
2	20 010 Kč	4,59%	9 907 Kč	2 589 935 Kč	2	27 059 Kč	4,59%	9 880 Kč	2 582 886 Kč
3	20 010 Kč	4,59%	9 868 Kč	2 579 832 Kč	3	27 059 Kč	4,59%	9 814 Kč	2 565 707 Kč
4	20 010 Kč	4,59%	9 829 Kč	2 569 689 Kč	4	27 059 Kč	4,59%	9 748 Kč	2 548 461 Kč
5	20 010 Kč	4,59%	9 790 Kč	2 559 508 Kč	5	27 059 Kč	4,59%	9 682 Kč	2 531 150 Kč
6	20 010 Kč	4,59%	9 751 Kč	2 549 289 Kč	6	27 059 Kč	4,59%	9 615 Kč	2 513 773 Kč
7	20 010 Kč	4,59%	9 712 Kč	2 539 030 Kč	7	27 059 Kč	4,59%	9 548 Kč	2 496 329 Kč
8	20 010 Kč	4,59%	9 672 Kč	2 528 731 Kč	8	27 059 Kč	4,59%	9 481 Kč	2 478 819 Kč
9	20 010 Kč	4,59%	9 633 Kč	2 518 394 Kč	9	27 059 Kč	4,59%	9 414 Kč	2 461 241 Kč
10	20 010 Kč	4,59%	9 593 Kč	2 508 017 Kč	10	27 059 Kč	4,59%	9 347 Kč	2 443 596 Kč
11	20 010 Kč	4,59%	9 553 Kč	2 497 600 Kč	11	27 059 Kč	4,59%	9 279 Kč	2 425 884 Kč
12	20 010 Kč	4,59%	9 513 Kč	2 487 143 Kč	12	27 059 Kč	4,59%	9 211 Kč	2 408 104 Kč
13	20 010 Kč	4,59%	9 473 Kč	2 476 646 Kč	13	27 059 Kč	4,59%	9 143 Kč	2 390 256 Kč
14	20 010 Kč	4,59%	9 433 Kč	2 466 110 Kč	14	27 059 Kč	4,59%	9 074 Kč	2 372 340 Kč
15	20 010 Kč	4,59%	9 392 Kč	2 455 532 Kč	15	27 059 Kč	4,59%	9 005 Kč	2 354 355 Kč
16	20 010 Kč	4,59%	9 352 Kč	2 444 915 Kč	16	27 059 Kč	4,59%	8 936 Kč	2 336 301 Kč
17	20 010 Kč	4,59%	9 311 Kč	2 434 257 Kč	17	27 059 Kč	4,59%	8 867 Kč	2 318 179 Kč
18	20 010 Kč	4,59%	9 270 Kč	2 423 558 Kč	18	27 059 Kč	4,59%	8 797 Kč	2 299 987 Kč
19	20 010 Kč	4,59%	9 229 Kč	2 412 818 Kč	19	27 059 Kč	4,59%	8 728 Kč	2 281 725 Kč
20	20 010 Kč	4,59%	9 188 Kč	2 402 037 Kč	20	27 059 Kč	4,59%	8 657 Kč	2 263 394 Kč
21	20 010 Kč	4,59%	9 146 Kč	2 391 215 Kč	21	27 059 Kč	4,59%	8 587 Kč	2 244 992 Kč
22	20 010 Kč	4,59%	9 105 Kč	2 380 351 Kč	22	27 059 Kč	4,59%	8 516 Kč	2 226 520 Kč
23	20 010 Kč	4,59%	9 063 Kč	2 369 446 Kč	23	27 059 Kč	4,59%	8 446 Kč	2 207 978 Kč
24	20 010 Kč	4,59%	9 021 Kč	2 358 499 Kč	24	27 059 Kč	4,59%	8 374 Kč	2 189 364 Kč
25	20 010 Kč	4,59%	8 979 Kč	2 347 510 Kč	25	27 059 Kč	4,59%	8 303 Kč	2 170 680 Kč
26	20 010 Kč	4,59%	8 937 Kč	2 336 479 Kč	26	27 059 Kč	4,59%	8 231 Kč	2 151 923 Kč
27	20 010 Kč	4,59%	8 895 Kč	2 325 407 Kč	27	27 059 Kč	4,59%	8 159 Kč	2 133 096 Kč
28	20 010 Kč	4,59%	8 852 Kč	2 314 291 Kč	28	27 059 Kč	4,59%	8 087 Kč	2 114 196 Kč
29	20 010 Kč	4,59%	8 809 Kč	2 303 133 Kč	29	27 059 Kč	4,59%	8 014 Kč	2 095 223 Kč
30	20 010 Kč	4,59%	8 767 Kč	2 291 933 Kč	30	27 059 Kč	4,59%	7 941 Kč	2 076 179 Kč
31	20 010 Kč	4,59%	8 724 Kč	2 280 689 Kč	31	27 059 Kč	4,59%	7 868 Kč	2 057 061 Kč
32	20 010 Kč	4,59%	8 680 Kč	2 269 403 Kč	32	27 059 Kč	4,59%	7 795 Kč	2 037 870 Kč
33	20 010 Kč	4,59%	8 637 Kč	2 258 074 Kč	33	27 059 Kč	4,59%	7 721 Kč	2 018 606 Kč
34	20 010 Kč	4,59%	8 594 Kč	2 246 701 Kč	34	27 059 Kč	4,59%	7 647 Kč	1 999 268 Kč
35	20 010 Kč	4,59%	8 550 Kč	2 235 284 Kč	35	27 059 Kč	4,59%	7 573 Kč	1 979 857 Kč
36	20 010 Kč	4,59%	8 506 Kč	2 223 824 Kč	36	27 059 Kč	4,59%	7 498 Kč	1 960 371 Kč
37	20 010 Kč	4,59%	8 462 Kč	2 212 320 Kč	37	27 059 Kč	4,59%	7 424 Kč	1 940 810 Kč
38	20 010 Kč	4,59%	8 418 Kč	2 200 773 Kč	38	27 059 Kč	4,59%	7 348 Kč	1 921 175 Kč
39	20 010 Kč	4,59%	8 374 Kč	2 189 181 Kč	39	27 059 Kč	4,59%	7 273 Kč	1 901 464 Kč
40	20 010 Kč	4,59%	8 329 Kč	2 177 544 Kč	40	27 059 Kč	4,59%	7 197 Kč	1 881 678 Kč
41	20 010 Kč	4,59%	8 284 Kč	2 165 863 Kč	41	27 059 Kč	4,59%	7 121 Kč	1 861 817 Kč
42	20 010 Kč	4,59%	8 240 Kč	2 154 138 Kč	42	27 059 Kč	4,59%	7 045 Kč	1 841 879 Kč
43	20 010 Kč	4,59%	8 195 Kč	2 142 367 Kč	43	27 059 Kč	4,59%	6 969 Kč	1 821 865 Kč
44	20 010 Kč	4,59%	8 149 Kč	2 130 552 Kč	44	27 059 Kč	4,59%	6 892 Kč	1 801 775 Kč
45	20 010 Kč	4,59%	8 104 Kč	2 118 691 Kč	45	27 059 Kč	4,59%	6 815 Kč	1 781 608 Kč
46	20 010 Kč	4,59%	8 058 Kč	2 106 785 Kč	46	27 059 Kč	4,59%	6 737 Kč	1 761 363 Kč
47	20 010 Kč	4,59%	8 013 Kč	2 094 834 Kč	47	27 059 Kč	4,59%	6 659 Kč	1 741 041 Kč
48	20 010 Kč	4,59%	7 967 Kč	2 082 836 Kč	48	27 059 Kč	4,59%	6 581 Kč	1 720 642 Kč
49	20 010 Kč	4,59%	7 921 Kč	2 070 793 Kč	49	27 059 Kč	4,59%	6 503 Kč	1 700 164 Kč
50	20 010 Kč	4,59%	7 875 Kč	2 058 704 Kč	50	27 059 Kč	4,59%	6 425 Kč	1 679 609 Kč
51	20 010 Kč	4,59%	7 828 Kč	2 046 569 Kč	51	27 059 Kč	4,59%	6 346 Kč	1 658 974 Kč
52	20 010 Kč	4,59%	7 782 Kč	2 034 387 Kč	52	27 059 Kč	4,59%	6 266 Kč	1 638 261 Kč
53	20 010 Kč	4,59%	7 735 Kč	2 022 158 Kč	53	27 059 Kč	4,59%	6 187 Kč	1 617 468 Kč
54	20 010 Kč	4,59%	7 688 Kč	2 009 883 Kč	54	27 059 Kč	4,59%	6 107 Kč	1 596 596 Kč
55	20 010 Kč	4,59%	7 641 Kč	1 997 561 Kč	55	27 059 Kč	4,59%	6 027 Kč	1 575 644 Kč
56	20 010 Kč	4,59%	7 593 Kč	1 985 191 Kč	56	27 059 Kč	4,59%	5 946 Kč	1 554 612 Kč
57	20 010 Kč	4,59%	7 546 Kč	1 972 775 Kč	57	27 059 Kč	4,59%	5 866 Kč	1 533 499 Kč
58	20 010 Kč	4,59%	7 498 Kč	1 960 311 Kč	58	27 059 Kč	4,59%	5 785 Kč	1 512 306 Kč
59	20 010 Kč	4,59%	7 450 Kč	1 947 799 Kč	59	27 059 Kč	4,59%	5 703 Kč	1 491 031 Kč
60	20 010 Kč	4,59%	7 402 Kč	1 935 239 Kč	60	27 059 Kč	4,59%	5 622 Kč	1 469 675 Kč



Varianta 9						Varianta 10					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	18 320 Kč	3,29%	7 128 Kč	2 600 000 Kč	2 588 808 Kč	1	25 455 Kč	3,29%	7 128 Kč	2 600 000 Kč	2 581 673 Kč
2	18 320 Kč	3,29%	7 098 Kč	2 588 808 Kč	2 577 586 Kč	2	25 455 Kč	3,29%	7 078 Kč	2 581 673 Kč	2 563 296 Kč
3	18 320 Kč	3,29%	7 067 Kč	2 577 586 Kč	2 566 333 Kč	3	25 455 Kč	3,29%	7 028 Kč	2 563 296 Kč	2 544 869 Kč
4	18 320 Kč	3,29%	7 036 Kč	2 566 333 Kč	2 555 049 Kč	4	25 455 Kč	3,29%	6 977 Kč	2 544 869 Kč	2 526 391 Kč
5	18 320 Kč	3,29%	7 005 Kč	2 555 049 Kč	2 543 734 Kč	5	25 455 Kč	3,29%	6 927 Kč	2 526 391 Kč	2 507 863 Kč
6	18 320 Kč	3,29%	6 974 Kč	2 543 734 Kč	2 532 388 Kč	6	25 455 Kč	3,29%	6 876 Kč	2 507 863 Kč	2 489 284 Kč
7	18 320 Kč	3,29%	6 943 Kč	2 532 388 Kč	2 521 011 Kč	7	25 455 Kč	3,29%	6 825 Kč	2 489 284 Kč	2 470 653 Kč
8	18 320 Kč	3,29%	6 912 Kč	2 521 011 Kč	2 509 603 Kč	8	25 455 Kč	3,29%	6 774 Kč	2 470 653 Kč	2 451 972 Kč
9	18 320 Kč	3,29%	6 880 Kč	2 509 603 Kč	2 498 163 Kč	9	25 455 Kč	3,29%	6 722 Kč	2 451 972 Kč	2 433 240 Kč
10	18 320 Kč	3,29%	6 849 Kč	2 498 163 Kč	2 486 692 Kč	10	25 455 Kč	3,29%	6 671 Kč	2 433 240 Kč	2 414 456 Kč
11	18 320 Kč	3,29%	6 818 Kč	2 486 692 Kč	2 475 190 Kč	11	25 455 Kč	3,29%	6 620 Kč	2 414 456 Kč	2 395 620 Kč
12	18 320 Kč	3,29%	6 786 Kč	2 475 190 Kč	2 463 656 Kč	12	25 455 Kč	3,29%	6 568 Kč	2 395 620 Kč	2 376 733 Kč
13	18 320 Kč	3,29%	6 755 Kč	2 463 656 Kč	2 452 091 Kč	13	25 455 Kč	3,29%	6 516 Kč	2 376 733 Kč	2 357 795 Kč
14	18 320 Kč	3,29%	6 723 Kč	2 452 091 Kč	2 440 494 Kč	14	25 455 Kč	3,29%	6 464 Kč	2 357 795 Kč	2 338 804 Kč
15	18 320 Kč	3,29%	6 691 Kč	2 440 494 Kč	2 428 865 Kč	15	25 455 Kč	3,29%	6 412 Kč	2 338 804 Kč	2 319 761 Kč
16	18 320 Kč	3,29%	6 659 Kč	2 428 865 Kč	2 417 204 Kč	16	25 455 Kč	3,29%	6 360 Kč	2 319 761 Kč	2 300 666 Kč
17	18 320 Kč	3,29%	6 627 Kč	2 417 204 Kč	2 405 511 Kč	17	25 455 Kč	3,29%	6 308 Kč	2 300 666 Kč	2 281 519 Kč
18	18 320 Kč	3,29%	6 595 Kč	2 405 511 Kč	2 393 786 Kč	18	25 455 Kč	3,29%	6 255 Kč	2 281 519 Kč	2 262 319 Kč
19	18 320 Kč	3,29%	6 563 Kč	2 393 786 Kč	2 382 029 Kč	19	25 455 Kč	3,29%	6 203 Kč	2 262 319 Kč	2 243 066 Kč
20	18 320 Kč	3,29%	6 531 Kč	2 382 029 Kč	2 370 240 Kč	20	25 455 Kč	3,29%	6 150 Kč	2 243 066 Kč	2 223 761 Kč
21	18 320 Kč	3,29%	6 498 Kč	2 370 240 Kč	2 358 418 Kč	21	25 455 Kč	3,29%	6 097 Kč	2 223 761 Kč	2 204 403 Kč
22	18 320 Kč	3,29%	6 466 Kč	2 358 418 Kč	2 346 564 Kč	22	25 455 Kč	3,29%	6 044 Kč	2 204 403 Kč	2 184 992 Kč
23	18 320 Kč	3,29%	6 433 Kč	2 346 564 Kč	2 334 678 Kč	23	25 455 Kč	3,29%	5 991 Kč	2 184 992 Kč	2 165 527 Kč
24	18 320 Kč	3,29%	6 401 Kč	2 334 678 Kč	2 322 759 Kč	24	25 455 Kč	3,29%	5 937 Kč	2 165 527 Kč	2 146 009 Kč
25	18 320 Kč	3,29%	6 368 Kč	2 322 759 Kč	2 310 807 Kč	25	25 455 Kč	3,29%	5 884 Kč	2 146 009 Kč	2 126 438 Kč
26	18 320 Kč	3,29%	6 335 Kč	2 310 807 Kč	2 298 822 Kč	26	25 455 Kč	3,29%	5 830 Kč	2 126 438 Kč	2 106 813 Kč
27	18 320 Kč	3,29%	6 303 Kč	2 298 822 Kč	2 286 805 Kč	27	25 455 Kč	3,29%	5 776 Kč	2 106 813 Kč	2 087 134 Kč
28	18 320 Kč	3,29%	6 270 Kč	2 286 805 Kč	2 274 754 Kč	28	25 455 Kč	3,29%	5 722 Kč	2 087 134 Kč	2 067 401 Kč
29	18 320 Kč	3,29%	6 237 Kč	2 274 754 Kč	2 262 671 Kč	29	25 455 Kč	3,29%	5 668 Kč	2 067 401 Kč	2 047 614 Kč
30	18 320 Kč	3,29%	6 203 Kč	2 262 671 Kč	2 250 555 Kč	30	25 455 Kč	3,29%	5 614 Kč	2 047 614 Kč	2 027 773 Kč
31	18 320 Kč	3,29%	6 170 Kč	2 250 555 Kč	2 238 405 Kč	31	25 455 Kč	3,29%	5 559 Kč	2 027 773 Kč	2 007 878 Kč
32	18 320 Kč	3,29%	6 137 Kč	2 238 405 Kč	2 226 222 Kč	32	25 455 Kč	3,29%	5 505 Kč	2 007 878 Kč	1 987 928 Kč
33	18 320 Kč	3,29%	6 104 Kč	2 226 222 Kč	2 214 005 Kč	33	25 455 Kč	3,29%	5 450 Kč	1 987 928 Kč	1 967 928 Kč
34	18 320 Kč	3,29%	6 070 Kč	2 214 005 Kč	2 201 755 Kč	34	25 455 Kč	3,29%	5 395 Kč	1 967 928 Kč	1 947 863 Kč
35	18 320 Kč	3,29%	6 036 Kč	2 201 755 Kč	2 189 472 Kč	35	25 455 Kč	3,29%	5 340 Kč	1 947 863 Kč	1 927 749 Kč
36	18 320 Kč	3,29%	6 003 Kč	2 189 472 Kč	2 177 155 Kč	36	25 455 Kč	3,29%	5 285 Kč	1 927 749 Kč	1 907 579 Kč
37	18 320 Kč	3,29%	5 969 Kč	2 177 155 Kč	2 164 804 Kč	37	25 455 Kč	3,29%	5 230 Kč	1 907 579 Kč	1 887 354 Kč
38	18 320 Kč	3,29%	5 935 Kč	2 164 804 Kč	2 152 419 Kč	38	25 455 Kč	3,29%	5 174 Kč	1 887 354 Kč	1 867 073 Kč
39	18 320 Kč	3,29%	5 901 Kč	2 152 419 Kč	2 140 000 Kč	39	25 455 Kč	3,29%	5 119 Kč	1 867 073 Kč	1 846 737 Kč
40	18 320 Kč	3,29%	5 867 Kč	2 140 000 Kč	2 127 547 Kč	40	25 455 Kč	3,29%	5 063 Kč	1 846 737 Kč	1 826 346 Kč
41	18 320 Kč	3,29%	5 833 Kč	2 127 547 Kč	2 115 060 Kč	41	25 455 Kč	3,29%	5 007 Kč	1 826 346 Kč	1 805 898 Kč
42	18 320 Kč	3,29%	5 799 Kč	2 115 060 Kč	2 102 539 Kč	42	25 455 Kč	3,29%	4 951 Kč	1 805 898 Kč	1 785 394 Kč
43	18 320 Kč	3,29%	5 764 Kč	2 102 539 Kč	2 089 984 Kč	43	25 455 Kč	3,29%	4 895 Kč	1 785 394 Kč	1 764 834 Kč
44	18 320 Kč	3,29%	5 730 Kč	2 089 984 Kč	2 077 394 Kč	44	25 455 Kč	3,29%	4 839 Kč	1 764 834 Kč	1 744 217 Kč
45	18 320 Kč	3,29%	5 696 Kč	2 077 394 Kč	2 064 769 Kč	45	25 455 Kč	3,29%	4 782 Kč	1 744 217 Kč	1 723 545 Kč
46	18 320 Kč	3,29%	5 661 Kč	2 064 769 Kč	2 052 110 Kč	46	25 455 Kč	3,29%	4 725 Kč	1 723 545 Kč	1 702 815 Kč
47	18 320 Kč	3,29%	5 626 Kč	2 052 110 Kč	2 039 416 Kč	47	25 455 Kč	3,29%	4 669 Kč	1 702 815 Kč	1 682 028 Kč
48	18 320 Kč	3,29%	5 591 Kč	2 039 416 Kč	2 026 688 Kč	48	25 455 Kč	3,29%	4 612 Kč	1 682 028 Kč	1 661 185 Kč
49	18 320 Kč	3,29%	5 557 Kč	2 026 688 Kč	2 013 924 Kč	49	25 455 Kč	3,29%	4 554 Kč	1 661 185 Kč	1 640 284 Kč
50	18 320 Kč	3,29%	5 522 Kč	2 013 924 Kč	2 001 126 Kč	50	25 455 Kč	3,29%	4 497 Kč	1 640 284 Kč	1 619 327 Kč
51	18 320 Kč	3,29%	5 486 Kč	2 001 126 Kč	1 988 292 Kč	51	25 455 Kč	3,29%	4 440 Kč	1 619 327 Kč	1 598 311 Kč
52	18 320 Kč	3,29%	5 451 Kč	1 988 292 Kč	1 975 423 Kč	52	25 455 Kč	3,29%	4 382 Kč	1 598 311 Kč	1 577 238 Kč
53	18 320 Kč	3,29%	5 416 Kč	1 975 423 Kč	1 962 519 Kč	53	25 455 Kč	3,29%	4 324 Kč	1 577 238 Kč	1 556 107 Kč
54	18 320 Kč	3,29%	5 381 Kč	1 962 519 Kč	1 949 580 Kč	54	25 455 Kč	3,29%	4 266 Kč	1 556 107 Kč	1 534 919 Kč
55	18 320 Kč	3,29%	5 345 Kč	1 949 580 Kč	1 936 605 Kč	55	25 455 Kč	3,29%	4 208 Kč	1 534 919 Kč	1 513 672 Kč
56	18 320 Kč	3,29%	5 310 Kč	1 936 605 Kč	1 923 594 Kč	56	25 455 Kč	3,29%	4 150 Kč	1 513 672 Kč	1 492 367 Kč
57	18 320 Kč	3,29%	5 274 Kč	1 923 594 Kč	1 910 548 Kč	57	25 455 Kč	3,29%	4 092 Kč	1 492 367 Kč	1 471 004 Kč
58	18 320 Kč	3,29%	5 238 Kč	1 910 548 Kč	1 897 466 Kč	58	25 455 Kč	3,29%	4 033 Kč	1 471 004 Kč	1 449 582 Kč
59	18 320 Kč	3,29%	5 202 Kč	1 897 466 Kč	1 884 349 Kč	59	25 455 Kč	3,29%	3 974 Kč	1 449 582 Kč	1 428 101 Kč
60	18 320 Kč	3,29%	5 166 Kč	1 884 349 Kč	1 871 195 Kč	60	25 455 Kč	3,29%	3 915 Kč	1 428 101 Kč	1 406 561 Kč



Varianta 11					Varianta 12				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	18 194 Kč	3,19%	6 912 Kč	2 600 000 Kč	1	25 335 Kč	3,19%	6 912 Kč	2 600 000 Kč
2	18 194 Kč	3,19%	6 882 Kč	2 588 718 Kč	2	25 335 Kč	3,19%	6 863 Kč	2 581 577 Kč
3	18 194 Kč	3,19%	6 852 Kč	2 577 405 Kč	3	25 335 Kč	3,19%	6 814 Kč	2 563 104 Kč
4	18 194 Kč	3,19%	6 821 Kč	2 566 063 Kč	4	25 335 Kč	3,19%	6 764 Kč	2 544 583 Kč
5	18 194 Kč	3,19%	6 791 Kč	2 554 690 Kč	5	25 335 Kč	3,19%	6 715 Kč	2 526 012 Kč
6	18 194 Kč	3,19%	6 761 Kč	2 543 288 Kč	6	25 335 Kč	3,19%	6 665 Kč	2 507 392 Kč
7	18 194 Kč	3,19%	6 731 Kč	2 531 855 Kč	7	25 335 Kč	3,19%	6 616 Kč	2 488 723 Kč
8	18 194 Kč	3,19%	6 700 Kč	2 520 391 Kč	8	25 335 Kč	3,19%	6 566 Kč	2 470 004 Kč
9	18 194 Kč	3,19%	6 669 Kč	2 508 897 Kč	9	25 335 Kč	3,19%	6 516 Kč	2 451 235 Kč
10	18 194 Kč	3,19%	6 639 Kč	2 497 373 Kč	10	25 335 Kč	3,19%	6 466 Kč	2 432 416 Kč
11	18 194 Kč	3,19%	6 608 Kč	2 485 817 Kč	11	25 335 Kč	3,19%	6 416 Kč	2 413 547 Kč
12	18 194 Kč	3,19%	6 577 Kč	2 474 232 Kč	12	25 335 Kč	3,19%	6 366 Kč	2 394 628 Kč
13	18 194 Kč	3,19%	6 546 Kč	2 462 615 Kč	13	25 335 Kč	3,19%	6 315 Kč	2 375 659 Kč
14	18 194 Kč	3,19%	6 515 Kč	2 450 967 Kč	14	25 335 Kč	3,19%	6 265 Kč	2 356 639 Kč
15	18 194 Kč	3,19%	6 484 Kč	2 439 289 Kč	15	25 335 Kč	3,19%	6 214 Kč	2 337 569 Kč
16	18 194 Kč	3,19%	6 453 Kč	2 427 579 Kč	16	25 335 Kč	3,19%	6 163 Kč	2 318 448 Kč
17	18 194 Kč	3,19%	6 422 Kč	2 415 839 Kč	17	25 335 Kč	3,19%	6 112 Kč	2 299 276 Kč
18	18 194 Kč	3,19%	6 391 Kč	2 404 067 Kč	18	25 335 Kč	3,19%	6 061 Kč	2 280 053 Kč
19	18 194 Kč	3,19%	6 359 Kč	2 392 263 Kč	19	25 335 Kč	3,19%	6 010 Kč	2 260 779 Kč
20	18 194 Kč	3,19%	6 328 Kč	2 380 429 Kč	20	25 335 Kč	3,19%	5 959 Kč	2 241 454 Kč
21	18 194 Kč	3,19%	6 296 Kč	2 368 563 Kč	21	25 335 Kč	3,19%	5 907 Kč	2 222 078 Kč
22	18 194 Kč	3,19%	6 265 Kč	2 356 665 Kč	22	25 335 Kč	3,19%	5 855 Kč	2 202 650 Kč
23	18 194 Kč	3,19%	6 233 Kč	2 344 736 Kč	23	25 335 Kč	3,19%	5 804 Kč	2 183 170 Kč
24	18 194 Kč	3,19%	6 201 Kč	2 332 775 Kč	24	25 335 Kč	3,19%	5 752 Kč	2 163 639 Kč
25	18 194 Kč	3,19%	6 169 Kč	2 320 783 Kč	25	25 335 Kč	3,19%	5 700 Kč	2 144 056 Kč
26	18 194 Kč	3,19%	6 137 Kč	2 308 758 Kč	26	25 335 Kč	3,19%	5 647 Kč	2 124 420 Kč
27	18 194 Kč	3,19%	6 105 Kč	2 296 701 Kč	27	25 335 Kč	3,19%	5 595 Kč	2 104 733 Kč
28	18 194 Kč	3,19%	6 073 Kč	2 284 613 Kč	28	25 335 Kč	3,19%	5 543 Kč	2 084 993 Kč
29	18 194 Kč	3,19%	6 041 Kč	2 272 492 Kč	29	25 335 Kč	3,19%	5 490 Kč	2 065 200 Kč
30	18 194 Kč	3,19%	6 009 Kč	2 260 339 Kč	30	25 335 Kč	3,19%	5 437 Kč	2 045 355 Kč
31	18 194 Kč	3,19%	5 976 Kč	2 248 154 Kč	31	25 335 Kč	3,19%	5 384 Kč	2 025 458 Kč
32	18 194 Kč	3,19%	5 944 Kč	2 235 936 Kč	32	25 335 Kč	3,19%	5 331 Kč	2 005 507 Kč
33	18 194 Kč	3,19%	5 911 Kč	2 223 686 Kč	33	25 335 Kč	3,19%	5 278 Kč	1 985 503 Kč
34	18 194 Kč	3,19%	5 879 Kč	2 211 403 Kč	34	25 335 Kč	3,19%	5 225 Kč	1 965 446 Kč
35	18 194 Kč	3,19%	5 846 Kč	2 199 088 Kč	35	25 335 Kč	3,19%	5 171 Kč	1 945 336 Kč
36	18 194 Kč	3,19%	5 813 Kč	2 186 740 Kč	36	25 335 Kč	3,19%	5 118 Kč	1 925 172 Kč
37	18 194 Kč	3,19%	5 780 Kč	2 174 359 Kč	37	25 335 Kč	3,19%	5 064 Kč	1 904 955 Kč
38	18 194 Kč	3,19%	5 747 Kč	2 161 945 Kč	38	25 335 Kč	3,19%	5 010 Kč	1 884 684 Kč
39	18 194 Kč	3,19%	5 714 Kč	2 149 498 Kč	39	25 335 Kč	3,19%	4 956 Kč	1 864 359 Kč
40	18 194 Kč	3,19%	5 681 Kč	2 137 018 Kč	40	25 335 Kč	3,19%	4 902 Kč	1 843 980 Kč
41	18 194 Kč	3,19%	5 648 Kč	2 124 505 Kč	41	25 335 Kč	3,19%	4 848 Kč	1 823 547 Kč
42	18 194 Kč	3,19%	5 614 Kč	2 111 959 Kč	42	25 335 Kč	3,19%	4 793 Kč	1 803 060 Kč
43	18 194 Kč	3,19%	5 581 Kč	2 099 379 Kč	43	25 335 Kč	3,19%	4 739 Kč	1 782 518 Kč
44	18 194 Kč	3,19%	5 547 Kč	2 086 766 Kč	44	25 335 Kč	3,19%	4 684 Kč	1 761 922 Kč
45	18 194 Kč	3,19%	5 514 Kč	2 074 119 Kč	45	25 335 Kč	3,19%	4 629 Kč	1 741 270 Kč
46	18 194 Kč	3,19%	5 480 Kč	2 061 439 Kč	46	25 335 Kč	3,19%	4 574 Kč	1 720 564 Kč
47	18 194 Kč	3,19%	5 446 Kč	2 048 725 Kč	47	25 335 Kč	3,19%	4 519 Kč	1 699 803 Kč
48	18 194 Kč	3,19%	5 412 Kč	2 035 977 Kč	48	25 335 Kč	3,19%	4 463 Kč	1 678 987 Kč
49	18 194 Kč	3,19%	5 378 Kč	2 023 196 Kč	49	25 335 Kč	3,19%	4 408 Kč	1 658 115 Kč
50	18 194 Kč	3,19%	5 344 Kč	2 010 380 Kč	50	25 335 Kč	3,19%	4 352 Kč	1 637 188 Kč
51	18 194 Kč	3,19%	5 310 Kč	1 997 530 Kč	51	25 335 Kč	3,19%	4 296 Kč	1 616 205 Kč
52	18 194 Kč	3,19%	5 276 Kč	1 984 646 Kč	52	25 335 Kč	3,19%	4 240 Kč	1 595 166 Kč
53	18 194 Kč	3,19%	5 242 Kč	1 971 728 Kč	53	25 335 Kč	3,19%	4 184 Kč	1 574 072 Kč
54	18 194 Kč	3,19%	5 207 Kč	1 958 776 Kč	54	25 335 Kč	3,19%	4 128 Kč	1 552 921 Kč
55	18 194 Kč	3,19%	5 173 Kč	1 945 789 Kč	55	25 335 Kč	3,19%	4 072 Kč	1 531 715 Kč
56	18 194 Kč	3,19%	5 138 Kč	1 932 767 Kč	56	25 335 Kč	3,19%	4 015 Kč	1 510 451 Kč
57	18 194 Kč	3,19%	5 103 Kč	1 919 711 Kč	57	25 335 Kč	3,19%	3 959 Kč	1 489 132 Kč
58	18 194 Kč	3,19%	5 068 Kč	1 906 620 Kč	58	25 335 Kč	3,19%	3 902 Kč	1 467 755 Kč
59	18 194 Kč	3,19%	5 034 Kč	1 893 495 Kč	59	25 335 Kč	3,19%	3 845 Kč	1 446 322 Kč
60	18 194 Kč	3,19%	4 999 Kč	1 880 334 Kč	60	25 335 Kč	3,19%	3 788 Kč	1 424 832 Kč

Varianta 13						Varianta 14					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	18 574 Kč	3,49%	7 562 Kč	2 600 000 Kč	2 588 988 Kč	1	25 698 Kč	3,49%	7 562 Kč	2 600 000 Kč	2 581 864 Kč
2	18 574 Kč	3,49%	7 530 Kč	2 588 988 Kč	2 577 943 Kč	2	25 698 Kč	3,49%	7 509 Kč	2 581 864 Kč	2 563 675 Kč
3	18 574 Kč	3,49%	7 498 Kč	2 577 943 Kč	2 566 867 Kč	3	25 698 Kč	3,49%	7 456 Kč	2 563 675 Kč	2 545 433 Kč
4	18 574 Kč	3,49%	7 465 Kč	2 566 867 Kč	2 555 758 Kč	4	25 698 Kč	3,49%	7 403 Kč	2 545 433 Kč	2 527 138 Kč
5	18 574 Kč	3,49%	7 433 Kč	2 555 758 Kč	2 544 617 Kč	5	25 698 Kč	3,49%	7 350 Kč	2 527 138 Kč	2 508 789 Kč
6	18 574 Kč	3,49%	7 401 Kč	2 544 617 Kč	2 533 444 Kč	6	25 698 Kč	3,49%	7 296 Kč	2 508 789 Kč	2 490 388 Kč
7	18 574 Kč	3,49%	7 368 Kč	2 533 444 Kč	2 522 238 Kč	7	25 698 Kč	3,49%	7 243 Kč	2 490 388 Kč	2 471 933 Kč
8	18 574 Kč	3,49%	7 336 Kč	2 522 238 Kč	2 510 999 Kč	8	25 698 Kč	3,49%	7 189 Kč	2 471 933 Kč	2 453 424 Kč
9	18 574 Kč	3,49%	7 303 Kč	2 510 999 Kč	2 499 728 Kč	9	25 698 Kč	3,49%	7 135 Kč	2 453 424 Kč	2 434 861 Kč
10	18 574 Kč	3,49%	7 270 Kč	2 499 728 Kč	2 488 424 Kč	10	25 698 Kč	3,49%	7 081 Kč	2 434 861 Kč	2 416 245 Kč
11	18 574 Kč	3,49%	7 237 Kč	2 488 424 Kč	2 477 087 Kč	11	25 698 Kč	3,49%	7 027 Kč	2 416 245 Kč	2 397 574 Kč
12	18 574 Kč	3,49%	7 204 Kč	2 477 087 Kč	2 465 718 Kč	12	25 698 Kč	3,49%	6 973 Kč	2 397 574 Kč	2 378 849 Kč
13	18 574 Kč	3,49%	7 171 Kč	2 465 718 Kč	2 454 315 Kč	13	25 698 Kč	3,49%	6 918 Kč	2 378 849 Kč	2 360 069 Kč
14	18 574 Kč	3,49%	7 138 Kč	2 454 315 Kč	2 442 879 Kč	14	25 698 Kč	3,49%	6 864 Kč	2 360 069 Kč	2 341 235 Kč
15	18 574 Kč	3,49%	7 105 Kč	2 442 879 Kč	2 431 409 Kč	15	25 698 Kč	3,49%	6 809 Kč	2 341 235 Kč	2 322 346 Kč
16	18 574 Kč	3,49%	7 071 Kč	2 431 409 Kč	2 419 907 Kč	16	25 698 Kč	3,49%	6 754 Kč	2 322 346 Kč	2 303 402 Kč
17	18 574 Kč	3,49%	7 038 Kč	2 419 907 Kč	2 408 371 Kč	17	25 698 Kč	3,49%	6 699 Kč	2 303 402 Kč	2 284 403 Kč
18	18 574 Kč	3,49%	7 004 Kč	2 408 371 Kč	2 396 801 Kč	18	25 698 Kč	3,49%	6 644 Kč	2 284 403 Kč	2 265 349 Kč
19	18 574 Kč	3,49%	6 971 Kč	2 396 801 Kč	2 385 198 Kč	19	25 698 Kč	3,49%	6 588 Kč	2 265 349 Kč	2 246 240 Kč
20	18 574 Kč	3,49%	6 937 Kč	2 385 198 Kč	2 373 561 Kč	20	25 698 Kč	3,49%	6 533 Kč	2 246 240 Kč	2 227 074 Kč
21	18 574 Kč	3,49%	6 903 Kč	2 373 561 Kč	2 361 890 Kč	21	25 698 Kč	3,49%	6 477 Kč	2 227 074 Kč	2 207 854 Kč
22	18 574 Kč	3,49%	6 869 Kč	2 361 890 Kč	2 350 185 Kč	22	25 698 Kč	3,49%	6 421 Kč	2 207 854 Kč	2 188 577 Kč
23	18 574 Kč	3,49%	6 835 Kč	2 350 185 Kč	2 338 446 Kč	23	25 698 Kč	3,49%	6 365 Kč	2 188 577 Kč	2 169 244 Kč
24	18 574 Kč	3,49%	6 801 Kč	2 338 446 Kč	2 326 673 Kč	24	25 698 Kč	3,49%	6 309 Kč	2 169 244 Kč	2 149 855 Kč
25	18 574 Kč	3,49%	6 767 Kč	2 326 673 Kč	2 314 866 Kč	25	25 698 Kč	3,49%	6 252 Kč	2 149 855 Kč	2 130 409 Kč
26	18 574 Kč	3,49%	6 732 Kč	2 314 866 Kč	2 303 024 Kč	26	25 698 Kč	3,49%	6 196 Kč	2 130 409 Kč	2 110 907 Kč
27	18 574 Kč	3,49%	6 698 Kč	2 303 024 Kč	2 291 148 Kč	27	25 698 Kč	3,49%	6 139 Kč	2 110 907 Kč	2 091 348 Kč
28	18 574 Kč	3,49%	6 663 Kč	2 291 148 Kč	2 279 237 Kč	28	25 698 Kč	3,49%	6 082 Kč	2 091 348 Kč	2 071 733 Kč
29	18 574 Kč	3,49%	6 629 Kč	2 279 237 Kč	2 267 292 Kč	29	25 698 Kč	3,49%	6 025 Kč	2 071 733 Kč	2 052 060 Kč
30	18 574 Kč	3,49%	6 594 Kč	2 267 292 Kč	2 255 312 Kč	30	25 698 Kč	3,49%	5 968 Kč	2 052 060 Kč	2 032 330 Kč
31	18 574 Kč	3,49%	6 559 Kč	2 255 312 Kč	2 243 298 Kč	31	25 698 Kč	3,49%	5 911 Kč	2 032 330 Kč	2 012 543 Kč
32	18 574 Kč	3,49%	6 524 Kč	2 243 298 Kč	2 231 248 Kč	32	25 698 Kč	3,49%	5 853 Kč	2 012 543 Kč	1 992 698 Kč
33	18 574 Kč	3,49%	6 489 Kč	2 231 248 Kč	2 219 163 Kč	33	25 698 Kč	3,49%	5 795 Kč	1 992 698 Kč	1 972 795 Kč
34	18 574 Kč	3,49%	6 454 Kč	2 219 163 Kč	2 207 043 Kč	34	25 698 Kč	3,49%	5 738 Kč	1 972 795 Kč	1 952 835 Kč
35	18 574 Kč	3,49%	6 419 Kč	2 207 043 Kč	2 194 888 Kč	35	25 698 Kč	3,49%	5 679 Kč	1 952 835 Kč	1 932 816 Kč
36	18 574 Kč	3,49%	6 383 Kč	2 194 888 Kč	2 182 697 Kč	36	25 698 Kč	3,49%	5 621 Kč	1 932 816 Kč	1 912 740 Kč
37	18 574 Kč	3,49%	6 348 Kč	2 182 697 Kč	2 170 471 Kč	37	25 698 Kč	3,49%	5 563 Kč	1 912 740 Kč	1 892 605 Kč
38	18 574 Kč	3,49%	6 312 Kč	2 170 471 Kč	2 158 210 Kč	38	25 698 Kč	3,49%	5 504 Kč	1 892 605 Kč	1 872 411 Kč
39	18 574 Kč	3,49%	6 277 Kč	2 158 210 Kč	2 145 913 Kč	39	25 698 Kč	3,49%	5 446 Kč	1 872 411 Kč	1 852 158 Kč
40	18 574 Kč	3,49%	6 241 Kč	2 145 913 Kč	2 133 580 Kč	40	25 698 Kč	3,49%	5 387 Kč	1 852 158 Kč	1 831 847 Kč
41	18 574 Kč	3,49%	6 205 Kč	2 133 580 Kč	2 121 211 Kč	41	25 698 Kč	3,49%	5 328 Kč	1 831 847 Kč	1 811 477 Kč
42	18 574 Kč	3,49%	6 169 Kč	2 121 211 Kč	2 108 806 Kč	42	25 698 Kč	3,49%	5 268 Kč	1 811 477 Kč	1 791 047 Kč
43	18 574 Kč	3,49%	6 133 Kč	2 108 806 Kč	2 096 365 Kč	43	25 698 Kč	3,49%	5 209 Kč	1 791 047 Kč	1 770 558 Kč
44	18 574 Kč	3,49%	6 097 Kč	2 096 365 Kč	2 083 888 Kč	44	25 698 Kč	3,49%	5 149 Kč	1 770 558 Kč	1 750 009 Kč
45	18 574 Kč	3,49%	6 061 Kč	2 083 888 Kč	2 071 375 Kč	45	25 698 Kč	3,49%	5 090 Kč	1 750 009 Kč	1 729 401 Kč
46	18 574 Kč	3,49%	6 024 Kč	2 071 375 Kč	2 058 825 Kč	46	25 698 Kč	3,49%	5 030 Kč	1 729 401 Kč	1 708 733 Kč
47	18 574 Kč	3,49%	5 988 Kč	2 058 825 Kč	2 046 239 Kč	47	25 698 Kč	3,49%	4 970 Kč	1 708 733 Kč	1 688 004 Kč
48	18 574 Kč	3,49%	5 951 Kč	2 046 239 Kč	2 033 616 Kč	48	25 698 Kč	3,49%	4 909 Kč	1 688 004 Kč	1 667 216 Kč
49	18 574 Kč	3,49%	5 914 Kč	2 033 616 Kč	2 020 956 Kč	49	25 698 Kč	3,49%	4 849 Kč	1 667 216 Kč	1 646 366 Kč
50	18 574 Kč	3,49%	5 878 Kč	2 020 956 Kč	2 008 260 Kč	50	25 698 Kč	3,49%	4 788 Kč	1 646 366 Kč	1 625 457 Kč
51	18 574 Kč	3,49%	5 841 Kč	2 008 260 Kč	1 995 527 Kč	51	25 698 Kč	3,49%	4 727 Kč	1 625 457 Kč	1 604 486 Kč
52	18 574 Kč	3,49%	5 804 Kč	1 995 527 Kč	1 982 756 Kč	52	25 698 Kč	3,49%	4 666 Kč	1 604 486 Kč	1 583 454 Kč
53	18 574 Kč	3,49%	5 767 Kč	1 982 756 Kč	1 969 949 Kč	53	25 698 Kč	3,49%	4 605 Kč	1 583 454 Kč	1 562 362 Kč
54	18 574 Kč	3,49%	5 729 Kč	1 969 949 Kč	1 957 104 Kč	54	25 698 Kč	3,49%	4 544 Kč	1 562 362 Kč	1 541 207 Kč
55	18 574 Kč	3,49%	5 692 Kč	1 957 104 Kč	1 944 222 Kč	55	25 698 Kč	3,49%	4 482 Kč	1 541 207 Kč	1 519 992 Kč
56	18 574 Kč	3,49%	5 654 Kč	1 944 222 Kč	1 931 302 Kč	56	25 698 Kč	3,49%	4 421 Kč	1 519 992 Kč	1 498 714 Kč
57	18 574 Kč	3,49%	5 617 Kč	1 931 302 Kč	1 918 345 Kč	57	25 698 Kč	3,49%	4 359 Kč	1 498 714 Kč	1 477 375 Kč
58	18 574 Kč	3,49%	5 579 Kč	1 918 345 Kč	1 905 350 Kč	58	25 698 Kč	3,49%	4 297 Kč	1 477 375 Kč	1 455 974 Kč
59	18 574 Kč	3,49%	5 541 Kč	1 905 350 Kč	1 892 318 Kč	59	25 698 Kč	3,49%	4 234 Kč	1 455 974 Kč	1 434 510 Kč
60	18 574 Kč	3,49%	5 503 Kč	1 892 318 Kč	1 879 247 Kč	60	25 698 Kč	3,49%	4 172 Kč	1 434 510 Kč	1 412 984 Kč

Varianta 15					Varianta 16				
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	18 447 Kč	3,39%	7 345 Kč	2 600 000 Kč	1	25 577 Kč	3,39%	7 345 Kč	2 600 000 Kč
2	18 447 Kč	3,39%	7 314 Kč	2 588 898 Kč	2	25 577 Kč	3,39%	7 293 Kč	2 581 768 Kč
3	18 447 Kč	3,39%	7 282 Kč	2 577 765 Kč	3	25 577 Kč	3,39%	7 242 Kč	2 563 484 Kč
4	18 447 Kč	3,39%	7 251 Kč	2 566 600 Kč	4	25 577 Kč	3,39%	7 190 Kč	2 545 149 Kč
5	18 447 Kč	3,39%	7 219 Kč	2 555 403 Kč	5	25 577 Kč	3,39%	7 138 Kč	2 526 762 Kč
6	18 447 Kč	3,39%	7 187 Kč	2 544 175 Kč	6	25 577 Kč	3,39%	7 086 Kč	2 508 323 Kč
7	18 447 Kč	3,39%	7 155 Kč	2 532 916 Kč	7	25 577 Kč	3,39%	7 034 Kč	2 489 833 Kč
8	18 447 Kč	3,39%	7 124 Kč	2 521 624 Kč	8	25 577 Kč	3,39%	6 981 Kč	2 471 289 Kč
9	18 447 Kč	3,39%	7 092 Kč	2 510 301 Kč	9	25 577 Kč	3,39%	6 929 Kč	2 452 694 Kč
10	18 447 Kč	3,39%	7 060 Kč	2 498 945 Kč	10	25 577 Kč	3,39%	6 876 Kč	2 434 046 Kč
11	18 447 Kč	3,39%	7 027 Kč	2 487 558 Kč	11	25 577 Kč	3,39%	6 823 Kč	2 415 345 Kč
12	18 447 Kč	3,39%	6 995 Kč	2 476 138 Kč	12	25 577 Kč	3,39%	6 770 Kč	2 396 591 Kč
13	18 447 Kč	3,39%	6 963 Kč	2 464 686 Kč	13	25 577 Kč	3,39%	6 717 Kč	2 377 784 Kč
14	18 447 Kč	3,39%	6 930 Kč	2 453 202 Kč	14	25 577 Kč	3,39%	6 664 Kč	2 358 925 Kč
15	18 447 Kč	3,39%	6 898 Kč	2 441 685 Kč	15	25 577 Kč	3,39%	6 611 Kč	2 340 012 Kč
16	18 447 Kč	3,39%	6 865 Kč	2 430 136 Kč	16	25 577 Kč	3,39%	6 557 Kč	2 321 045 Kč
17	18 447 Kč	3,39%	6 832 Kč	2 418 554 Kč	17	25 577 Kč	3,39%	6 503 Kč	2 302 025 Kč
18	18 447 Kč	3,39%	6 800 Kč	2 406 940 Kč	18	25 577 Kč	3,39%	6 449 Kč	2 282 951 Kč
19	18 447 Kč	3,39%	6 767 Kč	2 395 292 Kč	19	25 577 Kč	3,39%	6 395 Kč	2 263 824 Kč
20	18 447 Kč	3,39%	6 734 Kč	2 383 612 Kč	20	25 577 Kč	3,39%	6 341 Kč	2 244 642 Kč
21	18 447 Kč	3,39%	6 701 Kč	2 371 899 Kč	21	25 577 Kč	3,39%	6 287 Kč	2 225 406 Kč
22	18 447 Kč	3,39%	6 667 Kč	2 360 152 Kč	22	25 577 Kč	3,39%	6 232 Kč	2 206 116 Kč
23	18 447 Kč	3,39%	6 634 Kč	2 348 373 Kč	23	25 577 Kč	3,39%	6 178 Kč	2 186 771 Kč
24	18 447 Kč	3,39%	6 601 Kč	2 336 560 Kč	24	25 577 Kč	3,39%	6 123 Kč	2 167 372 Kč
25	18 447 Kč	3,39%	6 567 Kč	2 324 714 Kč	25	25 577 Kč	3,39%	6 068 Kč	2 147 918 Kč
26	18 447 Kč	3,39%	6 534 Kč	2 312 834 Kč	26	25 577 Kč	3,39%	6 013 Kč	2 128 408 Kč
27	18 447 Kč	3,39%	6 500 Kč	2 300 921 Kč	27	25 577 Kč	3,39%	5 957 Kč	2 108 844 Kč
28	18 447 Kč	3,39%	6 466 Kč	2 288 974 Kč	28	25 577 Kč	3,39%	5 902 Kč	2 089 225 Kč
29	18 447 Kč	3,39%	6 433 Kč	2 276 993 Kč	29	25 577 Kč	3,39%	5 846 Kč	2 069 550 Kč
30	18 447 Kč	3,39%	6 399 Kč	2 264 979 Kč	30	25 577 Kč	3,39%	5 791 Kč	2 049 819 Kč
31	18 447 Kč	3,39%	6 365 Kč	2 252 930 Kč	31	25 577 Kč	3,39%	5 735 Kč	2 030 033 Kč
32	18 447 Kč	3,39%	6 330 Kč	2 240 848 Kč	32	25 577 Kč	3,39%	5 679 Kč	2 010 191 Kč
33	18 447 Kč	3,39%	6 296 Kč	2 228 731 Kč	33	25 577 Kč	3,39%	5 623 Kč	1 990 293 Kč
34	18 447 Kč	3,39%	6 262 Kč	2 216 580 Kč	34	25 577 Kč	3,39%	5 566 Kč	1 970 338 Kč
35	18 447 Kč	3,39%	6 227 Kč	2 204 395 Kč	35	25 577 Kč	3,39%	5 510 Kč	1 950 327 Kč
36	18 447 Kč	3,39%	6 193 Kč	2 192 176 Kč	36	25 577 Kč	3,39%	5 453 Kč	1 930 260 Kč
37	18 447 Kč	3,39%	6 158 Kč	2 179 922 Kč	37	25 577 Kč	3,39%	5 396 Kč	1 910 136 Kč
38	18 447 Kč	3,39%	6 124 Kč	2 167 633 Kč	38	25 577 Kč	3,39%	5 339 Kč	1 889 955 Kč
39	18 447 Kč	3,39%	6 089 Kč	2 155 309 Kč	39	25 577 Kč	3,39%	5 282 Kč	1 869 717 Kč
40	18 447 Kč	3,39%	6 054 Kč	2 142 951 Kč	40	25 577 Kč	3,39%	5 225 Kč	1 849 422 Kč
41	18 447 Kč	3,39%	6 019 Kč	2 130 558 Kč	41	25 577 Kč	3,39%	5 167 Kč	1 829 070 Kč
42	18 447 Kč	3,39%	5 984 Kč	2 118 130 Kč	42	25 577 Kč	3,39%	5 109 Kč	1 808 660 Kč
43	18 447 Kč	3,39%	5 949 Kč	2 105 667 Kč	43	25 577 Kč	3,39%	5 052 Kč	1 788 192 Kč
44	18 447 Kč	3,39%	5 913 Kč	2 093 168 Kč	44	25 577 Kč	3,39%	4 994 Kč	1 767 667 Kč
45	18 447 Kč	3,39%	5 878 Kč	2 080 634 Kč	45	25 577 Kč	3,39%	4 936 Kč	1 747 084 Kč
46	18 447 Kč	3,39%	5 842 Kč	2 068 065 Kč	46	25 577 Kč	3,39%	4 877 Kč	1 726 442 Kč
47	18 447 Kč	3,39%	5 807 Kč	2 055 460 Kč	47	25 577 Kč	3,39%	4 819 Kč	1 705 742 Kč
48	18 447 Kč	3,39%	5 771 Kč	2 042 820 Kč	48	25 577 Kč	3,39%	4 760 Kč	1 684 984 Kč
49	18 447 Kč	3,39%	5 735 Kč	2 030 144 Kč	49	25 577 Kč	3,39%	4 701 Kč	1 664 167 Kč
50	18 447 Kč	3,39%	5 699 Kč	2 017 432 Kč	50	25 577 Kč	3,39%	4 642 Kč	1 643 292 Kč
51	18 447 Kč	3,39%	5 663 Kč	2 004 684 Kč	51	25 577 Kč	3,39%	4 583 Kč	1 622 357 Kč
52	18 447 Kč	3,39%	5 627 Kč	1 991 901 Kč	52	25 577 Kč	3,39%	4 524 Kč	1 601 363 Kč
53	18 447 Kč	3,39%	5 591 Kč	1 979 081 Kč	53	25 577 Kč	3,39%	4 464 Kč	1 580 310 Kč
54	18 447 Kč	3,39%	5 555 Kč	1 966 225 Kč	54	25 577 Kč	3,39%	4 405 Kč	1 559 197 Kč
55	18 447 Kč	3,39%	5 518 Kč	1 953 332 Kč	55	25 577 Kč	3,39%	4 345 Kč	1 538 025 Kč
56	18 447 Kč	3,39%	5 482 Kč	1 940 403 Kč	56	25 577 Kč	3,39%	4 285 Kč	1 516 793 Kč
57	18 447 Kč	3,39%	5 445 Kč	1 927 438 Kč	57	25 577 Kč	3,39%	4 225 Kč	1 495 501 Kč
58	18 447 Kč	3,39%	5 408 Kč	1 914 436 Kč	58	25 577 Kč	3,39%	4 164 Kč	1 474 149 Kč
59	18 447 Kč	3,39%	5 371 Kč	1 901 397 Kč	59	25 577 Kč	3,39%	4 104 Kč	1 452 736 Kč
60	18 447 Kč	3,39%	5 335 Kč	1 888 322 Kč	60	25 577 Kč	3,39%	4 043 Kč	1 431 263 Kč

## H Příloha – Splátky RB klient 3

Varianta 1					Varianta 2						
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	12 398 Kč	3,99%	8 645 Kč	2 600 000 Kč	2 596 247 Kč	1	15 742 Kč	3,99%	8 645 Kč	2 600 000 Kč	2 592 903 Kč
2	12 398 Kč	3,99%	8 633 Kč	2 596 247 Kč	2 592 482 Kč	2	15 742 Kč	3,99%	8 621 Kč	2 592 903 Kč	2 585 782 Kč
3	12 398 Kč	3,99%	8 620 Kč	2 592 482 Kč	2 588 704 Kč	3	15 742 Kč	3,99%	8 598 Kč	2 585 782 Kč	2 578 638 Kč
4	12 398 Kč	3,99%	8 607 Kč	2 588 704 Kč	2 584 913 Kč	4	15 742 Kč	3,99%	8 574 Kč	2 578 638 Kč	2 571 470 Kč
5	12 398 Kč	3,99%	8 595 Kč	2 584 913 Kč	2 581 110 Kč	5	15 742 Kč	3,99%	8 550 Kč	2 571 470 Kč	2 564 278 Kč
6	12 398 Kč	3,99%	8 582 Kč	2 581 110 Kč	2 577 294 Kč	6	15 742 Kč	3,99%	8 526 Kč	2 564 278 Kč	2 557 062 Kč
7	12 398 Kč	3,99%	8 570 Kč	2 577 294 Kč	2 573 465 Kč	7	15 742 Kč	3,99%	8 502 Kč	2 557 062 Kč	2 549 823 Kč
8	12 398 Kč	3,99%	8 557 Kč	2 573 465 Kč	2 569 624 Kč	8	15 742 Kč	3,99%	8 478 Kč	2 549 823 Kč	2 542 559 Kč
9	12 398 Kč	3,99%	8 544 Kč	2 569 624 Kč	2 565 770 Kč	9	15 742 Kč	3,99%	8 454 Kč	2 542 559 Kč	2 535 271 Kč
10	12 398 Kč	3,99%	8 531 Kč	2 565 770 Kč	2 561 903 Kč	10	15 742 Kč	3,99%	8 430 Kč	2 535 271 Kč	2 527 959 Kč
11	12 398 Kč	3,99%	8 518 Kč	2 561 903 Kč	2 558 024 Kč	11	15 742 Kč	3,99%	8 405 Kč	2 527 959 Kč	2 520 622 Kč
12	12 398 Kč	3,99%	8 505 Kč	2 558 024 Kč	2 554 131 Kč	12	15 742 Kč	3,99%	8 381 Kč	2 520 622 Kč	2 513 261 Kč
13	12 398 Kč	3,99%	8 492 Kč	2 554 131 Kč	2 550 226 Kč	13	15 742 Kč	3,99%	8 357 Kč	2 513 261 Kč	2 505 876 Kč
14	12 398 Kč	3,99%	8 480 Kč	2 550 226 Kč	2 546 307 Kč	14	15 742 Kč	3,99%	8 332 Kč	2 505 876 Kč	2 498 466 Kč
15	12 398 Kč	3,99%	8 466 Kč	2 546 307 Kč	2 542 376 Kč	15	15 742 Kč	3,99%	8 307 Kč	2 498 466 Kč	2 491 031 Kč
16	12 398 Kč	3,99%	8 453 Kč	2 542 376 Kč	2 538 431 Kč	16	15 742 Kč	3,99%	8 283 Kč	2 491 031 Kč	2 483 572 Kč
17	12 398 Kč	3,99%	8 440 Kč	2 538 431 Kč	2 534 473 Kč	17	15 742 Kč	3,99%	8 258 Kč	2 483 572 Kč	2 476 088 Kč
18	12 398 Kč	3,99%	8 427 Kč	2 534 473 Kč	2 530 502 Kč	18	15 742 Kč	3,99%	8 233 Kč	2 476 088 Kč	2 468 579 Kč
19	12 398 Kč	3,99%	8 414 Kč	2 530 502 Kč	2 526 518 Kč	19	15 742 Kč	3,99%	8 208 Kč	2 468 579 Kč	2 461 045 Kč
20	12 398 Kč	3,99%	8 401 Kč	2 526 518 Kč	2 522 521 Kč	20	15 742 Kč	3,99%	8 183 Kč	2 461 045 Kč	2 453 486 Kč
21	12 398 Kč	3,99%	8 387 Kč	2 522 521 Kč	2 518 510 Kč	21	15 742 Kč	3,99%	8 158 Kč	2 453 486 Kč	2 445 902 Kč
22	12 398 Kč	3,99%	8 374 Kč	2 518 510 Kč	2 514 486 Kč	22	15 742 Kč	3,99%	8 133 Kč	2 445 902 Kč	2 438 292 Kč
23	12 398 Kč	3,99%	8 361 Kč	2 514 486 Kč	2 510 449 Kč	23	15 742 Kč	3,99%	8 107 Kč	2 438 292 Kč	2 430 658 Kč
24	12 398 Kč	3,99%	8 347 Kč	2 510 449 Kč	2 506 398 Kč	24	15 742 Kč	3,99%	8 082 Kč	2 430 658 Kč	2 422 997 Kč
25	12 398 Kč	3,99%	8 334 Kč	2 506 398 Kč	2 502 334 Kč	25	15 742 Kč	3,99%	8 056 Kč	2 422 997 Kč	2 415 312 Kč
26	12 398 Kč	3,99%	8 320 Kč	2 502 334 Kč	2 498 256 Kč	26	15 742 Kč	3,99%	8 031 Kč	2 415 312 Kč	2 407 601 Kč
27	12 398 Kč	3,99%	8 307 Kč	2 498 256 Kč	2 494 165 Kč	27	15 742 Kč	3,99%	8 005 Kč	2 407 601 Kč	2 399 864 Kč
28	12 398 Kč	3,99%	8 293 Kč	2 494 165 Kč	2 490 060 Kč	28	15 742 Kč	3,99%	7 980 Kč	2 399 864 Kč	2 392 102 Kč
29	12 398 Kč	3,99%	8 279 Kč	2 490 060 Kč	2 485 942 Kč	29	15 742 Kč	3,99%	7 954 Kč	2 392 102 Kč	2 384 313 Kč
30	12 398 Kč	3,99%	8 266 Kč	2 485 942 Kč	2 481 809 Kč	30	15 742 Kč	3,99%	7 928 Kč	2 384 313 Kč	2 376 499 Kč
31	12 398 Kč	3,99%	8 252 Kč	2 481 809 Kč	2 477 663 Kč	31	15 742 Kč	3,99%	7 902 Kč	2 376 499 Kč	2 368 659 Kč
32	12 398 Kč	3,99%	8 238 Kč	2 477 663 Kč	2 473 504 Kč	32	15 742 Kč	3,99%	7 876 Kč	2 368 659 Kč	2 360 793 Kč
33	12 398 Kč	3,99%	8 224 Kč	2 473 504 Kč	2 469 330 Kč	33	15 742 Kč	3,99%	7 850 Kč	2 360 793 Kč	2 352 901 Kč
34	12 398 Kč	3,99%	8 211 Kč	2 469 330 Kč	2 465 143 Kč	34	15 742 Kč	3,99%	7 823 Kč	2 352 901 Kč	2 344 982 Kč
35	12 398 Kč	3,99%	8 197 Kč	2 465 143 Kč	2 460 941 Kč	35	15 742 Kč	3,99%	7 797 Kč	2 344 982 Kč	2 337 037 Kč
36	12 398 Kč	3,99%	8 183 Kč	2 460 941 Kč	2 456 726 Kč	36	15 742 Kč	3,99%	7 771 Kč	2 337 037 Kč	2 329 066 Kč
37	12 398 Kč	3,99%	8 169 Kč	2 456 726 Kč	2 452 496 Kč	37	15 742 Kč	3,99%	7 744 Kč	2 329 066 Kč	2 321 068 Kč
38	12 398 Kč	3,99%	8 155 Kč	2 452 496 Kč	2 448 253 Kč	38	15 742 Kč	3,99%	7 718 Kč	2 321 068 Kč	2 313 043 Kč
39	12 398 Kč	3,99%	8 140 Kč	2 448 253 Kč	2 444 095 Kč	39	15 742 Kč	3,99%	7 691 Kč	2 313 043 Kč	2 304 992 Kč
40	12 398 Kč	3,99%	8 126 Kč	2 444 095 Kč	2 439 924 Kč	40	15 742 Kč	3,99%	7 664 Kč	2 304 992 Kč	2 296 914 Kč
41	12 398 Kč	3,99%	8 112 Kč	2 439 924 Kč	2 435 738 Kč	41	15 742 Kč	3,99%	7 637 Kč	2 296 914 Kč	2 288 810 Kč
42	12 398 Kč	3,99%	8 098 Kč	2 435 738 Kč	2 431 538 Kč	42	15 742 Kč	3,99%	7 610 Kč	2 288 810 Kč	2 280 678 Kč
43	12 398 Kč	3,99%	8 084 Kč	2 431 538 Kč	2 427 323 Kč	43	15 742 Kč	3,99%	7 583 Kč	2 280 678 Kč	2 272 519 Kč
44	12 398 Kč	3,99%	8 069 Kč	2 427 323 Kč	2 423 094 Kč	44	15 742 Kč	3,99%	7 556 Kč	2 272 519 Kč	2 264 333 Kč
45	12 398 Kč	3,99%	8 055 Kč	2 423 094 Kč	2 418 851 Kč	45	15 742 Kč	3,99%	7 529 Kč	2 264 333 Kč	2 256 120 Kč
46	12 398 Kč	3,99%	8 040 Kč	2 418 851 Kč	2 414 594 Kč	46	15 742 Kč	3,99%	7 502 Kč	2 256 120 Kč	2 247 880 Kč
47	12 398 Kč	3,99%	8 026 Kč	2 414 594 Kč	2 410 323 Kč	47	15 742 Kč	3,99%	7 474 Kč	2 247 880 Kč	2 239 612 Kč
48	12 398 Kč	3,99%	8 011 Kč	2 410 323 Kč	2 406 035 Kč	48	15 742 Kč	3,99%	7 447 Kč	2 239 612 Kč	2 231 317 Kč
49	12 398 Kč	3,99%	7 997 Kč	2 406 035 Kč	2 401 730 Kč	49	15 742 Kč	3,99%	7 419 Kč	2 231 317 Kč	2 222 994 Kč
50	12 398 Kč	3,99%	7 982 Kč	2 401 730 Kč	2 397 408 Kč	50	15 742 Kč	3,99%	7 391 Kč	2 222 994 Kč	2 214 643 Kč
51	12 398 Kč	3,99%	7 967 Kč	2 397 408 Kč	2 393 071 Kč	51	15 742 Kč	3,99%	7 364 Kč	2 214 643 Kč	2 206 265 Kč
52	12 398 Kč	3,99%	7 953 Kč	2 393 071 Kč	2 388 720 Kč	52	15 742 Kč	3,99%	7 336 Kč	2 206 265 Kč	2 197 859 Kč
53	12 398 Kč	3,99%	7 938 Kč	2 388 720 Kč	2 384 355 Kč	53	15 742 Kč	3,99%	7 308 Kč	2 197 859 Kč	2 189 425 Kč
54	12 398 Kč	3,99%	7 923 Kč	2 384 355 Kč	2 379 976 Kč	54	15 742 Kč	3,99%	7 280 Kč	2 189 425 Kč	2 180 962 Kč
55	12 398 Kč	3,99%	7 908 Kč	2 379 976 Kč	2 375 583 Kč	55	15 742 Kč	3,99%	7 252 Kč	2 180 962 Kč	2 172 472 Kč
56	12 398 Kč	3,99%	7 893 Kč	2 375 583 Kč	2 371 176 Kč	56	15 742 Kč	3,99%	7 223 Kč	2 172 472 Kč	2 163 954 Kč
57	12 398 Kč	3,99%	7 878 Kč	2 371 176 Kč	2 366 755 Kč	57	15 742 Kč	3,99%	7 195 Kč	2 163 954 Kč	2 155 407 Kč
58	12 398 Kč	3,99%	7 863 Kč	2 366 755 Kč	2 362 320 Kč	58	15 742 Kč	3,99%	7 167 Kč	2 155 407 Kč	2 146 831 Kč
59	12 398 Kč	3,99%	7 848 Kč	2 362 320 Kč	2 357 871 Kč	59	15 742 Kč	3,99%	7 138 Kč	2 146 831 Kč	2 138 228 Kč
60	12 398 Kč	3,99%	7 833 Kč	2 357 871 Kč	2 353 408 Kč	60	15 742 Kč	3,99%	7 110 Kč	2 138 228 Kč	2 129 595 Kč

Varianta 3						Varianta 4					
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	
1	19 219 Kč	3,99%	8 645 Kč	2 600 000 Kč	2 589 426 Kč	1	18 194 Kč	3,19%	6 912 Kč	2 600 000 Kč	2 588 718 Kč
2	19 219 Kč	3,99%	8 610 Kč	2 589 426 Kč	2 578 817 Kč	2	18 194 Kč	3,19%	6 882 Kč	2 588 718 Kč	2 577 405 Kč
3	19 219 Kč	3,99%	8 575 Kč	2 578 817 Kč	2 568 172 Kč	3	18 194 Kč	3,19%	6 852 Kč	2 577 405 Kč	2 566 063 Kč
4	19 219 Kč	3,99%	8 539 Kč	2 568 172 Kč	2 557 493 Kč	4	18 194 Kč	3,19%	6 821 Kč	2 566 063 Kč	2 554 690 Kč
5	19 219 Kč	3,99%	8 504 Kč	2 557 493 Kč	2 546 777 Kč	5	18 194 Kč	3,19%	6 791 Kč	2 554 690 Kč	2 543 288 Kč
6	19 219 Kč	3,99%	8 468 Kč	2 546 777 Kč	2 536 026 Kč	6	18 194 Kč	3,19%	6 761 Kč	2 543 288 Kč	2 531 855 Kč
7	19 219 Kč	3,99%	8 432 Kč	2 536 026 Kč	2 525 240 Kč	7	18 194 Kč	3,19%	6 731 Kč	2 531 855 Kč	2 520 391 Kč
8	19 219 Kč	3,99%	8 396 Kč	2 525 240 Kč	2 514 417 Kč	8	18 194 Kč	3,19%	6 700 Kč	2 520 391 Kč	2 508 897 Kč
9	19 219 Kč	3,99%	8 360 Kč	2 514 417 Kč	2 503 558 Kč	9	18 194 Kč	3,19%	6 669 Kč	2 508 897 Kč	2 497 373 Kč
10	19 219 Kč	3,99%	8 324 Kč	2 503 558 Kč	2 492 664 Kč	10	18 194 Kč	3,19%	6 639 Kč	2 497 373 Kč	2 485 817 Kč
11	19 219 Kč	3,99%	8 288 Kč	2 492 664 Kč	2 481 733 Kč	11	18 194 Kč	3,19%	6 608 Kč	2 485 817 Kč	2 474 232 Kč
12	19 219 Kč	3,99%	8 252 Kč	2 481 733 Kč	2 470 766 Kč	12	18 194 Kč	3,19%	6 577 Kč	2 474 232 Kč	2 462 615 Kč
13	19 219 Kč	3,99%	8 215 Kč	2 470 766 Kč	2 459 762 Kč	13	18 194 Kč	3,19%	6 546 Kč	2 462 615 Kč	2 450 967 Kč
14	19 219 Kč	3,99%	8 179 Kč	2 459 762 Kč	2 448 722 Kč	14	18 194 Kč	3,19%	6 515 Kč	2 450 967 Kč	2 439 289 Kč
15	19 219 Kč	3,99%	8 142 Kč	2 448 722 Kč	2 437 645 Kč	15	18 194 Kč	3,19%	6 484 Kč	2 439 289 Kč	2 427 579 Kč
16	19 219 Kč	3,99%	8 105 Kč	2 437 645 Kč	2 426 531 Kč	16	18 194 Kč	3,19%	6 453 Kč	2 427 579 Kč	2 415 839 Kč
17	19 219 Kč	3,99%	8 068 Kč	2 426 531 Kč	2 415 380 Kč	17	18 194 Kč	3,19%	6 422 Kč	2 415 839 Kč	2 404 067 Kč
18	19 219 Kč	3,99%	8 031 Kč	2 415 380 Kč	2 404 192 Kč	18	18 194 Kč	3,19%	6 391 Kč	2 404 067 Kč	2 392 263 Kč
19	19 219 Kč	3,99%	7 994 Kč	2 404 192 Kč	2 392 967 Kč	19	18 194 Kč	3,19%	6 359 Kč	2 392 263 Kč	2 380 429 Kč
20	19 219 Kč	3,99%	7 957 Kč	2 392 967 Kč	2 381 705 Kč	20	18 194 Kč	3,19%	6 328 Kč	2 380 429 Kč	2 368 563 Kč
21	19 219 Kč	3,99%	7 919 Kč	2 381 705 Kč	2 370 405 Kč	21	18 194 Kč	3,19%	6 296 Kč	2 368 563 Kč	2 356 665 Kč
22	19 219 Kč	3,99%	7 882 Kč	2 370 405 Kč	2 359 067 Kč	22	18 194 Kč	3,19%	6 265 Kč	2 356 665 Kč	2 344 736 Kč
23	19 219 Kč	3,99%	7 844 Kč	2 359 067 Kč	2 347 692 Kč	23	18 194 Kč	3,19%	6 233 Kč	2 344 736 Kč	2 332 775 Kč
24	19 219 Kč	3,99%	7 806 Kč	2 347 692 Kč	2 336 279 Kč	24	18 194 Kč	3,19%	6 201 Kč	2 332 775 Kč	2 320 783 Kč
25	19 219 Kč	3,99%	7 768 Kč	2 336 279 Kč	2 324 829 Kč	25	18 194 Kč	3,19%	6 169 Kč	2 320 783 Kč	2 308 758 Kč
26	19 219 Kč	3,99%	7 730 Kč	2 324 829 Kč	2 313 340 Kč	26	18 194 Kč	3,19%	6 137 Kč	2 308 758 Kč	2 296 701 Kč
27	19 219 Kč	3,99%	7 692 Kč	2 313 340 Kč	2 301 812 Kč	27	18 194 Kč	3,19%	6 105 Kč	2 296 701 Kč	2 284 613 Kč
28	19 219 Kč	3,99%	7 654 Kč	2 301 812 Kč	2 290 247 Kč	28	18 194 Kč	3,19%	6 073 Kč	2 284 613 Kč	2 272 492 Kč
29	19 219 Kč	3,99%	7 615 Kč	2 290 247 Kč	2 278 643 Kč	29	18 194 Kč	3,19%	6 041 Kč	2 272 492 Kč	2 260 339 Kč
30	19 219 Kč	3,99%	7 576 Kč	2 278 643 Kč	2 267 001 Kč	30	18 194 Kč	3,19%	6 009 Kč	2 260 339 Kč	2 248 154 Kč
31	19 219 Kč	3,99%	7 538 Kč	2 267 001 Kč	2 255 319 Kč	31	18 194 Kč	3,19%	5 976 Kč	2 248 154 Kč	2 235 936 Kč
32	19 219 Kč	3,99%	7 499 Kč	2 255 319 Kč	2 243 599 Kč	32	18 194 Kč	3,19%	5 944 Kč	2 235 936 Kč	2 223 686 Kč
33	19 219 Kč	3,99%	7 460 Kč	2 243 599 Kč	2 231 840 Kč	33	18 194 Kč	3,19%	5 911 Kč	2 223 686 Kč	2 211 403 Kč
34	19 219 Kč	3,99%	7 421 Kč	2 231 840 Kč	2 220 042 Kč	34	18 194 Kč	3,19%	5 879 Kč	2 211 403 Kč	2 199 088 Kč
35	19 219 Kč	3,99%	7 382 Kč	2 220 042 Kč	2 208 205 Kč	35	18 194 Kč	3,19%	5 846 Kč	2 199 088 Kč	2 186 740 Kč
36	19 219 Kč	3,99%	7 342 Kč	2 208 205 Kč	2 196 328 Kč	36	18 194 Kč	3,19%	5 813 Kč	2 186 740 Kč	2 174 359 Kč
37	19 219 Kč	3,99%	7 303 Kč	2 196 328 Kč	2 184 412 Kč	37	18 194 Kč	3,19%	5 780 Kč	2 174 359 Kč	2 161 945 Kč
38	19 219 Kč	3,99%	7 263 Kč	2 184 412 Kč	2 172 456 Kč	38	18 194 Kč	3,19%	5 747 Kč	2 161 945 Kč	2 149 498 Kč
39	19 219 Kč	3,99%	7 223 Kč	2 172 456 Kč	2 160 460 Kč	39	18 194 Kč	3,19%	5 714 Kč	2 149 498 Kč	2 137 018 Kč
40	19 219 Kč	3,99%	7 184 Kč	2 160 460 Kč	2 148 425 Kč	40	18 194 Kč	3,19%	5 681 Kč	2 137 018 Kč	2 124 505 Kč
41	19 219 Kč	3,99%	7 144 Kč	2 148 425 Kč	2 136 349 Kč	41	18 194 Kč	3,19%	5 648 Kč	2 124 505 Kč	2 111 959 Kč
42	19 219 Kč	3,99%	7 103 Kč	2 136 349 Kč	2 124 234 Kč	42	18 194 Kč	3,19%	5 614 Kč	2 111 959 Kč	2 099 379 Kč
43	19 219 Kč	3,99%	7 063 Kč	2 124 234 Kč	2 112 078 Kč	43	18 194 Kč	3,19%	5 581 Kč	2 099 379 Kč	2 086 766 Kč
44	19 219 Kč	3,99%	7 023 Kč	2 112 078 Kč	2 099 882 Kč	44	18 194 Kč	3,19%	5 547 Kč	2 086 766 Kč	2 074 119 Kč
45	19 219 Kč	3,99%	6 982 Kč	2 099 882 Kč	2 087 645 Kč	45	18 194 Kč	3,19%	5 514 Kč	2 074 119 Kč	2 061 439 Kč
46	19 219 Kč	3,99%	6 941 Kč	2 087 645 Kč	2 075 367 Kč	46	18 194 Kč	3,19%	5 480 Kč	2 061 439 Kč	2 048 725 Kč
47	19 219 Kč	3,99%	6 901 Kč	2 075 367 Kč	2 063 049 Kč	47	18 194 Kč	3,19%	5 446 Kč	2 048 725 Kč	2 035 977 Kč
48	19 219 Kč	3,99%	6 860 Kč	2 063 049 Kč	2 050 689 Kč	48	18 194 Kč	3,19%	5 412 Kč	2 035 977 Kč	2 023 196 Kč
49	19 219 Kč	3,99%	6 819 Kč	2 050 689 Kč	2 038 289 Kč	49	18 194 Kč	3,19%	5 378 Kč	2 023 196 Kč	2 010 380 Kč
50	19 219 Kč	3,99%	6 777 Kč	2 038 289 Kč	2 025 847 Kč	50	18 194 Kč	3,19%	5 344 Kč	2 010 380 Kč	1 997 530 Kč
51	19 219 Kč	3,99%	6 736 Kč	2 025 847 Kč	2 013 364 Kč	51	18 194 Kč	3,19%	5 310 Kč	1 997 530 Kč	1 984 646 Kč
52	19 219 Kč	3,99%	6 694 Kč	2 013 364 Kč	2 000 840 Kč	52	18 194 Kč	3,19%	5 276 Kč	1 984 646 Kč	1 971 728 Kč
53	19 219 Kč	3,99%	6 653 Kč	2 000 840 Kč	1 988 273 Kč	53	18 194 Kč	3,19%	5 242 Kč	1 971 728 Kč	1 958 776 Kč
54	19 219 Kč	3,99%	6 611 Kč	1 988 273 Kč	1 975 665 Kč	54	18 194 Kč	3,19%	5 207 Kč	1 958 776 Kč	1 945 789 Kč
55	19 219 Kč	3,99%	6 569 Kč	1 975 665 Kč	1 963 015 Kč	55	18 194 Kč	3,19%	5 173 Kč	1 945 789 Kč	1 932 767 Kč
56	19 219 Kč	3,99%	6 527 Kč	1 963 015 Kč	1 950 323 Kč	56	18 194 Kč	3,19%	5 138 Kč	1 932 767 Kč	1 919 711 Kč
57	19 219 Kč	3,99%	6 485 Kč	1 950 323 Kč	1 937 589 Kč	57	18 194 Kč	3,19%	5 103 Kč	1 919 711 Kč	1 906 620 Kč
58	19 219 Kč	3,99%	6 442 Kč	1 937 589 Kč	1 924 813 Kč	58	18 194 Kč	3,19%	5 068 Kč	1 906 620 Kč	1 893 495 Kč
59	19 219 Kč	3,99%	6 400 Kč	1 924 813 Kč	1 911 994 Kč	59	18 194 Kč	3,19%	5 034 Kč	1 893 495 Kč	1 880 334 Kč
60	19 219 Kč	3,99%	6 357 Kč	1 911 994 Kč	1 899 132 Kč	60	18 194 Kč	3,19%	4 999 Kč	1 880 334 Kč	1 867 139 Kč

Varianta 5					Varianta 6						
rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav	rok	splácení	z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav		
1	14 668 Kč	3,19%	6 912 Kč	2 600 000 Kč	2 592 244 Kč	1	18 068 Kč	3,09%	6 695 Kč	2 600 000 Kč	2 588 627 Kč
2	14 668 Kč	3,19%	6 891 Kč	2 592 244 Kč	2 584 467 Kč	2	18 068 Kč	3,09%	6 666 Kč	2 588 627 Kč	2 577 225 Kč
3	14 668 Kč	3,19%	6 870 Kč	2 584 467 Kč	2 576 669 Kč	3	18 068 Kč	3,09%	6 636 Kč	2 577 225 Kč	2 565 793 Kč
4	14 668 Kč	3,19%	6 850 Kč	2 576 669 Kč	2 568 851 Kč	4	18 068 Kč	3,09%	6 607 Kč	2 565 793 Kč	2 554 332 Kč
5	14 668 Kč	3,19%	6 829 Kč	2 568 851 Kč	2 561 012 Kč	5	18 068 Kč	3,09%	6 577 Kč	2 554 332 Kč	2 542 841 Kč
6	14 668 Kč	3,19%	6 808 Kč	2 561 012 Kč	2 553 152 Kč	6	18 068 Kč	3,09%	6 548 Kč	2 542 841 Kč	2 531 321 Kč
7	14 668 Kč	3,19%	6 787 Kč	2 553 152 Kč	2 545 271 Kč	7	18 068 Kč	3,09%	6 518 Kč	2 531 321 Kč	2 519 771 Kč
8	14 668 Kč	3,19%	6 766 Kč	2 545 271 Kč	2 537 369 Kč	8	18 068 Kč	3,09%	6 488 Kč	2 519 771 Kč	2 508 192 Kč
9	14 668 Kč	3,19%	6 745 Kč	2 537 369 Kč	2 529 446 Kč	9	18 068 Kč	3,09%	6 459 Kč	2 508 192 Kč	2 496 582 Kč
10	14 668 Kč	3,19%	6 724 Kč	2 529 446 Kč	2 521 502 Kč	10	18 068 Kč	3,09%	6 429 Kč	2 496 582 Kč	2 484 943 Kč
11	14 668 Kč	3,19%	6 703 Kč	2 521 502 Kč	2 513 537 Kč	11	18 068 Kč	3,09%	6 399 Kč	2 484 943 Kč	2 473 274 Kč
12	14 668 Kč	3,19%	6 682 Kč	2 513 537 Kč	2 505 551 Kč	12	18 068 Kč	3,09%	6 369 Kč	2 473 274 Kč	2 461 574 Kč
13	14 668 Kč	3,19%	6 661 Kč	2 505 551 Kč	2 497 544 Kč	13	18 068 Kč	3,09%	6 339 Kč	2 461 574 Kč	2 449 845 Kč
14	14 668 Kč	3,19%	6 639 Kč	2 497 544 Kč	2 489 515 Kč	14	18 068 Kč	3,09%	6 308 Kč	2 449 845 Kč	2 438 085 Kč
15	14 668 Kč	3,19%	6 618 Kč	2 489 515 Kč	2 481 465 Kč	15	18 068 Kč	3,09%	6 278 Kč	2 438 085 Kč	2 426 295 Kč
16	14 668 Kč	3,19%	6 597 Kč	2 481 465 Kč	2 473 393 Kč	16	18 068 Kč	3,09%	6 248 Kč	2 426 295 Kč	2 414 475 Kč
17	14 668 Kč	3,19%	6 575 Kč	2 473 393 Kč	2 465 301 Kč	17	18 068 Kč	3,09%	6 217 Kč	2 414 475 Kč	2 402 624 Kč
18	14 668 Kč	3,19%	6 554 Kč	2 465 301 Kč	2 457 186 Kč	18	18 068 Kč	3,09%	6 187 Kč	2 402 624 Kč	2 390 743 Kč
19	14 668 Kč	3,19%	6 532 Kč	2 457 186 Kč	2 449 050 Kč	19	18 068 Kč	3,09%	6 156 Kč	2 390 743 Kč	2 378 831 Kč
20	14 668 Kč	3,19%	6 510 Kč	2 449 050 Kč	2 440 893 Kč	20	18 068 Kč	3,09%	6 125 Kč	2 378 831 Kč	2 366 889 Kč
21	14 668 Kč	3,19%	6 489 Kč	2 440 893 Kč	2 432 713 Kč	21	18 068 Kč	3,09%	6 095 Kč	2 366 889 Kč	2 354 916 Kč
22	14 668 Kč	3,19%	6 467 Kč	2 432 713 Kč	2 424 512 Kč	22	18 068 Kč	3,09%	6 064 Kč	2 354 916 Kč	2 342 911 Kč
23	14 668 Kč	3,19%	6 445 Kč	2 424 512 Kč	2 416 289 Kč	23	18 068 Kč	3,09%	6 033 Kč	2 342 911 Kč	2 330 876 Kč
24	14 668 Kč	3,19%	6 423 Kč	2 416 289 Kč	2 408 045 Kč	24	18 068 Kč	3,09%	6 002 Kč	2 330 876 Kč	2 318 810 Kč
25	14 668 Kč	3,19%	6 401 Kč	2 408 045 Kč	2 399 778 Kč	25	18 068 Kč	3,09%	5 971 Kč	2 318 810 Kč	2 306 713 Kč
26	14 668 Kč	3,19%	6 379 Kč	2 399 778 Kč	2 391 489 Kč	26	18 068 Kč	3,09%	5 940 Kč	2 306 713 Kč	2 294 585 Kč
27	14 668 Kč	3,19%	6 357 Kč	2 391 489 Kč	2 383 179 Kč	27	18 068 Kč	3,09%	5 909 Kč	2 294 585 Kč	2 282 426 Kč
28	14 668 Kč	3,19%	6 335 Kč	2 383 179 Kč	2 374 846 Kč	28	18 068 Kč	3,09%	5 877 Kč	2 282 426 Kč	2 270 235 Kč
29	14 668 Kč	3,19%	6 313 Kč	2 374 846 Kč	2 366 491 Kč	29	18 068 Kč	3,09%	5 846 Kč	2 270 235 Kč	2 258 013 Kč
30	14 668 Kč	3,19%	6 291 Kč	2 366 491 Kč	2 358 114 Kč	30	18 068 Kč	3,09%	5 814 Kč	2 258 013 Kč	2 245 759 Kč
31	14 668 Kč	3,19%	6 269 Kč	2 358 114 Kč	2 349 715 Kč	31	18 068 Kč	3,09%	5 783 Kč	2 245 759 Kč	2 233 474 Kč
32	14 668 Kč	3,19%	6 246 Kč	2 349 715 Kč	2 341 293 Kč	32	18 068 Kč	3,09%	5 751 Kč	2 233 474 Kč	2 221 157 Kč
33	14 668 Kč	3,19%	6 224 Kč	2 341 293 Kč	2 332 849 Kč	33	18 068 Kč	3,09%	5 719 Kč	2 221 157 Kč	2 208 809 Kč
34	14 668 Kč	3,19%	6 201 Kč	2 332 849 Kč	2 324 383 Kč	34	18 068 Kč	3,09%	5 688 Kč	2 208 809 Kč	2 196 428 Kč
35	14 668 Kč	3,19%	6 179 Kč	2 324 383 Kč	2 315 894 Kč	35	18 068 Kč	3,09%	5 656 Kč	2 196 428 Kč	2 184 016 Kč
36	14 668 Kč	3,19%	6 156 Kč	2 315 894 Kč	2 307 382 Kč	36	18 068 Kč	3,09%	5 624 Kč	2 184 016 Kč	2 171 572 Kč
37	14 668 Kč	3,19%	6 134 Kč	2 307 382 Kč	2 298 848 Kč	37	18 068 Kč	3,09%	5 592 Kč	2 171 572 Kč	2 159 096 Kč
38	14 668 Kč	3,19%	6 111 Kč	2 298 848 Kč	2 290 291 Kč	38	18 068 Kč	3,09%	5 560 Kč	2 159 096 Kč	2 146 588 Kč
39	14 668 Kč	3,19%	6 088 Kč	2 290 291 Kč	2 281 711 Kč	39	18 068 Kč	3,09%	5 527 Kč	2 146 588 Kč	2 134 047 Kč
40	14 668 Kč	3,19%	6 066 Kč	2 281 711 Kč	2 273 109 Kč	40	18 068 Kč	3,09%	5 495 Kč	2 134 047 Kč	2 121 474 Kč
41	14 668 Kč	3,19%	6 043 Kč	2 273 109 Kč	2 264 483 Kč	41	18 068 Kč	3,09%	5 463 Kč	2 121 474 Kč	2 108 869 Kč
42	14 668 Kč	3,19%	6 020 Kč	2 264 483 Kč	2 255 835 Kč	42	18 068 Kč	3,09%	5 430 Kč	2 108 869 Kč	2 096 231 Kč
43	14 668 Kč	3,19%	5 997 Kč	2 255 835 Kč	2 247 164 Kč	43	18 068 Kč	3,09%	5 398 Kč	2 096 231 Kč	2 083 561 Kč
44	14 668 Kč	3,19%	5 974 Kč	2 247 164 Kč	2 238 470 Kč	44	18 068 Kč	3,09%	5 365 Kč	2 083 561 Kč	2 070 858 Kč
45	14 668 Kč	3,19%	5 951 Kč	2 238 470 Kč	2 229 752 Kč	45	18 068 Kč	3,09%	5 332 Kč	2 070 858 Kč	2 058 123 Kč
46	14 668 Kč	3,19%	5 927 Kč	2 229 752 Kč	2 221 012 Kč	46	18 068 Kč	3,09%	5 300 Kč	2 058 123 Kč	2 045 354 Kč
47	14 668 Kč	3,19%	5 904 Kč	2 221 012 Kč	2 212 248 Kč	47	18 068 Kč	3,09%	5 267 Kč	2 045 354 Kč	2 032 553 Kč
48	14 668 Kč	3,19%	5 881 Kč	2 212 248 Kč	2 203 461 Kč	48	18 068 Kč	3,09%	5 234 Kč	2 032 553 Kč	2 019 719 Kč
49	14 668 Kč	3,19%	5 858 Kč	2 203 461 Kč	2 194 650 Kč	49	18 068 Kč	3,09%	5 201 Kč	2 019 719 Kč	2 006 852 Kč
50	14 668 Kč	3,19%	5 834 Kč	2 194 650 Kč	2 185 816 Kč	50	18 068 Kč	3,09%	5 168 Kč	2 006 852 Kč	1 993 951 Kč
51	14 668 Kč	3,19%	5 811 Kč	2 185 816 Kč	2 176 959 Kč	51	18 068 Kč	3,09%	5 134 Kč	1 993 951 Kč	1 981 018 Kč
52	14 668 Kč	3,19%	5 787 Kč	2 176 959 Kč	2 168 078 Kč	52	18 068 Kč	3,09%	5 101 Kč	1 981 018 Kč	1 968 051 Kč
53	14 668 Kč	3,19%	5 763 Kč	2 168 078 Kč	2 159 174 Kč	53	18 068 Kč	3,09%	5 068 Kč	1 968 051 Kč	1 955 051 Kč
54	14 668 Kč	3,19%	5 740 Kč	2 159 174 Kč	2 150 245 Kč	54	18 068 Kč	3,09%	5 034 Kč	1 955 051 Kč	1 942 017 Kč
55	14 668 Kč	3,19%	5 716 Kč	2 150 245 Kč	2 141 294 Kč	55	18 068 Kč	3,09%	5 001 Kč	1 942 017 Kč	1 928 950 Kč
56	14 668 Kč	3,19%	5 692 Kč	2 141 294 Kč	2 132 318 Kč	56	18 068 Kč	3,09%	4 967 Kč	1 928 950 Kč	1 915 849 Kč
57	14 668 Kč	3,19%	5 668 Kč	2 132 318 Kč	2 123 318 Kč	57	18 068 Kč	3,09%	4 933 Kč	1 915 849 Kč	1 902 714 Kč
58	14 668 Kč	3,19%	5 644 Kč	2 123 318 Kč	2 114 295 Kč	58	18 068 Kč	3,09%	4 899 Kč	1 902 714 Kč	1 889 546 Kč
59	14 668 Kč	3,19%	5 621 Kč	2 114 295 Kč	2 105 247 Kč	59	18 068 Kč	3,09%	4 866 Kč	1 889 546 Kč	1 876 343 Kč
60	14 668 Kč	3,19%	5 596 Kč	2 105 247 Kč	2 096 176 Kč	60	18 068 Kč	3,09%	4 832 Kč	1 876 343 Kč	1 863 107 Kč

Varianta 7					
rok	splácení		z toho úrok	dluh počáteční stav	dluh konečný stav
1	14 537 Kč	3,09%	6 695 Kč	2 600 000 Kč	2 592 158 Kč
2	14 537 Kč	3,09%	6 675 Kč	2 592 158 Kč	2 584 296 Kč
3	14 537 Kč	3,09%	6 655 Kč	2 584 296 Kč	2 576 413 Kč
4	14 537 Kč	3,09%	6 634 Kč	2 576 413 Kč	2 568 511 Kč
5	14 537 Kč	3,09%	6 614 Kč	2 568 511 Kč	2 560 588 Kč
6	14 537 Kč	3,09%	6 594 Kč	2 560 588 Kč	2 552 644 Kč
7	14 537 Kč	3,09%	6 573 Kč	2 552 644 Kč	2 544 680 Kč
8	14 537 Kč	3,09%	6 553 Kč	2 544 680 Kč	2 536 696 Kč
9	14 537 Kč	3,09%	6 532 Kč	2 536 696 Kč	2 528 691 Kč
10	14 537 Kč	3,09%	6 511 Kč	2 528 691 Kč	2 520 665 Kč
11	14 537 Kč	3,09%	6 491 Kč	2 520 665 Kč	2 512 619 Kč
12	14 537 Kč	3,09%	6 470 Kč	2 512 619 Kč	2 504 552 Kč
13	14 537 Kč	3,09%	6 449 Kč	2 504 552 Kč	2 496 464 Kč
14	14 537 Kč	3,09%	6 428 Kč	2 496 464 Kč	2 488 355 Kč
15	14 537 Kč	3,09%	6 408 Kč	2 488 355 Kč	2 480 226 Kč
16	14 537 Kč	3,09%	6 387 Kč	2 480 226 Kč	2 472 075 Kč
17	14 537 Kč	3,09%	6 366 Kč	2 472 075 Kč	2 463 904 Kč
18	14 537 Kč	3,09%	6 345 Kč	2 463 904 Kč	2 455 712 Kč
19	14 537 Kč	3,09%	6 323 Kč	2 455 712 Kč	2 447 498 Kč
20	14 537 Kč	3,09%	6 302 Kč	2 447 498 Kč	2 439 263 Kč
21	14 537 Kč	3,09%	6 281 Kč	2 439 263 Kč	2 431 007 Kč
22	14 537 Kč	3,09%	6 260 Kč	2 431 007 Kč	2 422 730 Kč
23	14 537 Kč	3,09%	6 239 Kč	2 422 730 Kč	2 414 432 Kč
24	14 537 Kč	3,09%	6 217 Kč	2 414 432 Kč	2 406 112 Kč
25	14 537 Kč	3,09%	6 196 Kč	2 406 112 Kč	2 397 771 Kč
26	14 537 Kč	3,09%	6 174 Kč	2 397 771 Kč	2 389 408 Kč
27	14 537 Kč	3,09%	6 153 Kč	2 389 408 Kč	2 381 024 Kč
28	14 537 Kč	3,09%	6 131 Kč	2 381 024 Kč	2 372 618 Kč
29	14 537 Kč	3,09%	6 109 Kč	2 372 618 Kč	2 364 190 Kč
30	14 537 Kč	3,09%	6 088 Kč	2 364 190 Kč	2 355 741 Kč
31	14 537 Kč	3,09%	6 066 Kč	2 355 741 Kč	2 347 270 Kč
32	14 537 Kč	3,09%	6 044 Kč	2 347 270 Kč	2 338 777 Kč
33	14 537 Kč	3,09%	6 022 Kč	2 338 777 Kč	2 330 263 Kč
34	14 537 Kč	3,09%	6 000 Kč	2 330 263 Kč	2 321 726 Kč
35	14 537 Kč	3,09%	5 978 Kč	2 321 726 Kč	2 313 168 Kč
36	14 537 Kč	3,09%	5 956 Kč	2 313 168 Kč	2 304 587 Kč
37	14 537 Kč	3,09%	5 934 Kč	2 304 587 Kč	2 295 984 Kč
38	14 537 Kč	3,09%	5 912 Kč	2 295 984 Kč	2 287 360 Kč
39	14 537 Kč	3,09%	5 890 Kč	2 287 360 Kč	2 278 712 Kč
40	14 537 Kč	3,09%	5 868 Kč	2 278 712 Kč	2 270 043 Kč
41	14 537 Kč	3,09%	5 845 Kč	2 270 043 Kč	2 261 352 Kč
42	14 537 Kč	3,09%	5 823 Kč	2 261 352 Kč	2 252 637 Kč
43	14 537 Kč	3,09%	5 801 Kč	2 252 637 Kč	2 243 901 Kč
44	14 537 Kč	3,09%	5 778 Kč	2 243 901 Kč	2 235 142 Kč
45	14 537 Kč	3,09%	5 755 Kč	2 235 142 Kč	2 226 361 Kč
46	14 537 Kč	3,09%	5 733 Kč	2 226 361 Kč	2 217 556 Kč
47	14 537 Kč	3,09%	5 710 Kč	2 217 556 Kč	2 208 730 Kč
48	14 537 Kč	3,09%	5 687 Kč	2 208 730 Kč	2 199 880 Kč
49	14 537 Kč	3,09%	5 665 Kč	2 199 880 Kč	2 191 008 Kč
50	14 537 Kč	3,09%	5 642 Kč	2 191 008 Kč	2 182 113 Kč
51	14 537 Kč	3,09%	5 619 Kč	2 182 113 Kč	2 173 195 Kč
52	14 537 Kč	3,09%	5 596 Kč	2 173 195 Kč	2 164 254 Kč
53	14 537 Kč	3,09%	5 573 Kč	2 164 254 Kč	2 155 290 Kč
54	14 537 Kč	3,09%	5 550 Kč	2 155 290 Kč	2 146 302 Kč
55	14 537 Kč	3,09%	5 527 Kč	2 146 302 Kč	2 137 292 Kč
56	14 537 Kč	3,09%	5 504 Kč	2 137 292 Kč	2 128 259 Kč
57	14 537 Kč	3,09%	5 480 Kč	2 128 259 Kč	2 119 202 Kč
58	14 537 Kč	3,09%	5 457 Kč	2 119 202 Kč	2 110 122 Kč
59	14 537 Kč	3,09%	5 434 Kč	2 110 122 Kč	2 101 018 Kč
60	14 537 Kč	3,09%	5 410 Kč	2 101 018 Kč	2 091 892 Kč



# I Příloha – Obhajoba akceptace slev RB

		Klient 1				Klient 2				Klient 3				Reiffeisen Bank Sleva			
		Účet u RB		Pojištění u RB (Uniqua)*		Stavební Spoření RStS		průměrná výše dluhu		Účet u RB		Pojištění u RB (Uniqua)*		Stavební Spoření RStS		průměrná výše dluhu	
%		1,0%		0,2%		0,1%				1,0%		0,2%		0,1%			
roční úspora		15 000		3 000		1 500		1 475 590		35 000		7 000		3 500		3 460 462	
roční náklady na příznání slevy		1 776		638		3 240		1 420 386		1 776		907		3 240		1 776	
rozdíl		13 224		2 362		-1 740				33 224		6 093		260		24 224	
roční úspora		14 204		2 841		1 420		1 362 011		33 721		6 744		3 372		24 961	
roční náklady na příznání slevy		1 776		638		3 240				1 776		907		3 240		1 776	
rozdíl		12 428		2 203		-1 820				31 945		5 837		132		23 185	
roční úspora		13 620		2 724		1 362				33 035		6 607		3 303		23 885	
roční náklady na příznání slevy		1 776		638		3 240				1 776		907		3 240		1 776	
rozdíl		11 844		2 086		-1 878				31 259		5 700		63		22 109	
roční úspora										31 993		6 399		3 199		22 771	
roční náklady na příznání slevy										1 776		907		3 240		1 776	
rozdíl										30 217		5 492		-41		20 995	
roční úspora										31 284		6 257		3 128		31 284	
roční náklady na příznání slevy										1 776		907		3 240		1 776	
rozdíl										29 508		5 350		-112		29 508	
roční úspora										31 284		6 257		3 240		31 284	
roční náklady na příznání slevy										1 776		907		3 240		1 776	
rozdíl										29 508		5 350		-112		29 508	
roční úspora										29 508		5 350		-112		29 508	
roční náklady na příznání slevy										29 508		5 350		-112		29 508	
rozdíl										29 508		5 350		-112		29 508	



## J Příloha – Obhajoba akceptace slev – ČSOB

ČSOB sleva	%	roční úspora			roční úspora			roční úspora			roční úspora			roční úspora			
		roční náklady na přiznání slevy	rozdíl	rozdíl	roční náklady na přiznání slevy	rozdíl	rozdíl	roční náklady na přiznání slevy	rozdíl	rozdíl	roční náklady na přiznání slevy	rozdíl	rozdíl	roční náklady na přiznání slevy	rozdíl	rozdíl	
		rok 1			rok 2			rok 3			rok 4			rok 5			
Klient 1	Pojištění 2 ze 3	0,10%	1 484	0	944	1 467	0	927	1 433	0	893	1 398	0	858	1 360	0	820
	nemovitost																
	pojištění úvěru (průměr)																
	Účet v ČSOB																
průměrná výše dluhu	1 484 351			1 467 495			1 433 383			1 397 585			1 360 017				
Klient 1	Pojištění 2 ze 3	0,10%	1 484	0	944	1 467	0	927	1 433	0	893	1 398	0	858	1 360	0	820
	nemovitost																
	pojištění úvěru (průměr)																
	Účet v ČSOB																
průměrná výše dluhu	1 484 351			1 467 495			1 433 383			1 397 585			1 360 017				
Klient 2	Pojištění 2 ze 3	0,10%	3 459	0	1 959	3 411	0	1 911	3 318	0	1 818	3 222	0	1 722	3 123	0	1 623
	nemovitost																
	pojištění úvěru (průměr)																
	Účet v ČSOB																
průměrná výše dluhu	3 459 060			3 410 683			3 318 108			3 222 155			3 122 702				
Klient 2	Pojištění 2 ze 3	0,10%	3 459	0	1 959	3 411	0	1 911	3 318	0	1 818	3 222	0	1 722	3 123	0	1 623
	nemovitost																
	pojištění úvěru (průměr)																
	Účet v ČSOB																
průměrná výše dluhu	3 459 060			3 410 683			3 318 108			3 222 155			3 122 702				



## K Příloha – Náklady na úvěr RB – klient 1

Klient 1		Reiffeisen Bank					
Varianta 1							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		12 336	12 336	12 336			
Suma anuit za rok	45 000	148 032	148 032	148 032			
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240			
pojištění		6 940	6 940	6 940			
za účet v bance		1 778	1 778	1 778			
náklady celkem	45 900	159 990	159 990	159 990			525 870 Kč
čistý náklad	<b>45 900</b>	<b>155 632</b>	<b>151 393</b>	<b>147 270</b>			<b>500 195 Kč</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409			10 032 Kč
čisté spoření		3 190	3 164	3 138			<b>9 492 Kč</b>
<b>Netto za 3 roky fixace</b>							<b>490 703 Kč</b>
<b>Zbývající dluh</b>							<b>1 291 354 Kč</b>
Varianta 2							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		10 403	10 403	10 403			
Suma anuit za rok (poplatek)	45 000	124 836	124 836	124 836			
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240			
pojištění		6 940	6 940	6 940			
za účet v bance		1 778	1 778	1 778			
náklady celkem	45 900	136 794	136 794	136 794			456 282 Kč
čistý náklad	<b>45 900</b>	<b>133 068</b>	<b>129 444</b>	<b>125 918</b>			<b>434 330 Kč</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409			
čisté spoření		3 190	3 164	3 138			<b>9 492 Kč</b>
<b>Netto za 3 roky fixace</b>							<b>424 838 Kč</b>
<b>Zbývající dluh</b>							<b>1 366 937 Kč</b>

## L Příloha – Náklady na úvěr ČSOB – klient 1

Klient 1		ČSOB					
<b>Varianta 1</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		7 767	7 767	7 767	7 767	7 767	
Suma anuit za rok (poplatek)	6 000	93 204	93 204	93 204	93 204	93 204	
Za správu úvěru		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		6 830	6 830	6 830	6 830	6 830	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	6 000	103 814	103 814	103 814	103 814	103 814	525 070 Kč
čistý náklad	6 000	100 986	98 236	95 560	92 957	90 425	484 165 Kč
Netto za 5 let fixace						484 165 Kč	
Zbývající dluh						1 379 629 Kč	
<b>Varianta 2</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		9 539	9 539	9 539	9 539	9 539	
Suma anuit za rok (poplatek)	6 000	114 468	114 468	114 468	114 468	114 468	
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		6 830	6 830	6 830	6 830	6 830	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	6 000	125 078	125 078	125 078	125 078	125 078	631 390 Kč
čistý náklad	6 000	121 671	118 357	115 133	111 998	108 947	582 106 Kč
Netto za 5 let fixace						582 106 Kč	
Zbývající dluh						1 259 766 Kč	
<b>Varianta 3</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		7 675	7 675	7 675			
Suma anuit za rok (poplatek)	6 000	92 100	92 100	92 100			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		6 830	6 830	6 830			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	6 000	102 710	102 710	102 710			314 130 Kč
čistý náklad	6 000	99 912	97 191	94 544			297 647 Kč
Netto za 3 roky fixace						297 647 Kč	
Zbývající dluh						1 430 083 Kč	
<b>Varianta 4</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		9 455	9 455	9 455			
Suma anuit za rok (poplatek)	6 000	113 460	113 460	113 460			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		6 830	6 830	6 830			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	6 000	124 070	124 070	124 070			378 210 Kč
čistý náklad	6 000	120 691	117 403	114 206			358 300 Kč
Netto za 3 roky fixace						358 300 Kč	
Zbývající dluh						1 361 420 Kč	
<b>Varianta 5</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		7 851	7 851	7 851	7 851	7 851	
Suma anuit za rok (poplatek)	6 000	94 212	94 212	94 212	94 212	94 212	
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0	0	0	
pojištění		6 878	6 878	6 878	6 878	6 878	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	6 000	103 070	103 070	103 070	103 070	103 070	521 350 Kč
čistý náklad	6 000	100 263	97 532	94 875	92 291	89 777	480 738 Kč
Netto za 5 let fixace						480 738 Kč	
Zbývající dluh						1 381 285 Kč	
<b>Varianta 6</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		9 615	9 615	9 615	9 615	9 615	

<b>Suma anuit za rok (poplatek)</b>	6 000	115 380	115 380	115 380	115 380	115 380	
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0	0	0	
pojištění		6 878	6 878	6 878	6 878	6 878	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
<b>náklady celkem</b>	6 000	124 238	124 238	124 238	124 238	124 238	627 190 Kč
<b>čistý náklad</b>	<b>6 000</b>	<b>120 854</b>	<b>117 562</b>	<b>114 360</b>	<b>111 245</b>	<b>108 215</b>	<b>578 237 Kč</b>
			<b>Netto za 5 let fixace</b>			<b>578 237 Kč</b>	
			<b>Zbývající dluh</b>			<b>1 261 689 Kč</b>	
<b>Varianta 7</b>							
<b>roky</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		7 758	7 758	7 758			
<b>Suma anuit za rok (poplatek)</b>	6 000	93 096	93 096	93 096			
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0			
pojištění		6 878	6 878	6 878			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
<b>náklady celkem</b>	6 000	101 954	101 954	101 954			311 862 Kč
<b>čistý náklad</b>	<b>6 000</b>	<b>99 177</b>	<b>96 476</b>	<b>93 848</b>			<b>295 501 Kč</b>
			<b>Netto za 3 roky fixace</b>			<b>295 501 Kč</b>	
			<b>Zbývající dluh</b>			<b>1 431 129 Kč</b>	
<b>Varianta 8</b>							
<b>roky</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		9 531	9 531	9 531			
<b>Suma anuit za rok (poplatek)</b>	6 000	114 372	114 372	114 372			
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0			
pojištění		6 878	6 878	6 878			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
<b>náklady celkem</b>	6 000	123 230	123 230	123 230			375 690 Kč
<b>čistý náklad</b>	<b>6 000</b>	<b>119 874</b>	<b>116 609</b>	<b>113 432</b>			<b>355 914 Kč</b>
			<b>Netto za 3 roky fixace</b>			<b>355 914 Kč</b>	
			<b>Zbývající dluh</b>			<b>1 362 644 Kč</b>	

## M Příloha - Náklady na úvěr RB - klient 2

Klient 2		Reiffeisen Bank					
<b>Varianta 1</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		19 393	19 393	19 393	19 393	19 393	
Suma anuit za rok	0	232 716	232 716	232 716	232 716	232 716	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	249 424	249 424	249 424	249 424	249 424	1 248 020
čistý náklad	900	242 630	236 022	229 593	223 340	217 256	1 149 741
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
Netto za 5 let fixace						1 134 057 Kč	
Zbývající dluh						2 810 253 Kč	
<b>Varianta 2</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		16 579	16 579	16 579	16 579	16 579	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	198 948	198 948	198 948	198 948	198 948	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	215 656	215 656	215 656	215 656	215 656	1 079 180
čistý náklad	900	209 782	204 068	198 510	193 103	187 843	994 207
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
Netto za 5 let fixace						978 522 Kč	
Zbývající dluh						2 992 123 Kč	
<b>Varianta 3</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		14 737	14 737	14 737	14 737	14 737	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	176 844	176 844	176 844	176 844	176 844	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	193 552	193 552	193 552	193 552	193 552	968 660
čistý náklad	900	188 280	183 152	178 163	173 311	168 590	892 396
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
Netto za 5 let fixace						876 712 Kč	
Zbývající dluh						3 111 172 Kč	
<b>Varianta 4</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		20 842	20 842	20 842	20 842	20 842	
Suma anuit za rok	0	250 104	250 104	250 104	250 104	250 104	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	266 812	266 812	266 812	266 812	266 812	1 334 960
čistý náklad	900	259 545	252 475	245 599	238 909	232 402	1 229 830
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
Netto za 5 let fixace						1 214 146 Kč	
Zbývající dluh						2 856 277 Kč	
<b>Varianta 5</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		18 090	18 090	18 090	18 090	18 090	
Suma anuit za rok	0	217 080	217 080	217 080	217 080	217 080	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	

za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	<b>900</b>	<b>233 788</b>	<b>233 788</b>	<b>233 788</b>	<b>233 788</b>	<b>233 788</b>	<b>1 169 840</b>
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>227 420</b>	<b>221 226</b>	<b>215 200</b>	<b>209 339</b>	<b>203 637</b>	<b>1 077 722</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	<b>15 684</b>
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 062 038 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 037 811 Kč</b>	
<b>Varianta 6</b>							
roky	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		16 309	16 309	16 309	16 309	16 309	
Suma anuit za rok	0	195 708	195 708	195 708	195 708	195 708	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	<b>900</b>	<b>212 416</b>	<b>212 416</b>	<b>212 416</b>	<b>212 416</b>	<b>212 416</b>	<b>1 062 980</b>
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>206 630</b>	<b>201 002</b>	<b>195 528</b>	<b>190 202</b>	<b>185 021</b>	<b>979 283</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	<b>15 684</b>
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>963 599 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 155 293 Kč</b>	
<b>Varianta 7</b>							
roky	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		19 880	19 880	19 880	19 880	19 880	
Suma anuit za rok	0	238 560	238 560	238 560	238 560	238 560	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	<b>900</b>	<b>255 268</b>	<b>255 268</b>	<b>255 268</b>	<b>255 268</b>	<b>255 268</b>	<b>1 277 240</b>
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>248 315</b>	<b>241 552</b>	<b>234 972</b>	<b>228 572</b>	<b>222 347</b>	<b>1 176 659</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	<b>15 684</b>
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 160 974 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 919 735 Kč</b>	
<b>Varianta 8</b>							
roky	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		17 128	17 128	17 128	17 128	17 128	
Suma anuit za rok	0	205 536	205 536	205 536	205 536	205 536	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	<b>900</b>	<b>222 244</b>	<b>222 244</b>	<b>222 244</b>	<b>222 244</b>	<b>222 244</b>	<b>1 112 120</b>
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>216 191</b>	<b>210 302</b>	<b>204 574</b>	<b>199 002</b>	<b>193 582</b>	<b>1 024 551</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	<b>15 684</b>
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 008 866 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 101 268 Kč</b>	
<b>Varianta 9</b>							
roky	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		15 346	15 346	15 346	15 346	15 346	
Suma anuit za rok	0	184 152	184 152	184 152	184 152	184 152	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	<b>900</b>	<b>200 860</b>	<b>200 860</b>	<b>200 860</b>	<b>200 860</b>	<b>200 860</b>	<b>1 005 200</b>
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>195 389</b>	<b>190 067</b>	<b>184 890</b>	<b>179 854</b>	<b>174 956</b>	<b>926 057</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	<b>15 684</b>
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>910 372 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 218 817 Kč</b>	
<b>Varianta 10</b>							
roky	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		15 467	15 467	15 467	15 467	15 467	
Suma anuit za rok	0	185 604	185 604	185 604	185 604	185 604	

stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		11 690	11 690	11 690	11 690	11 690	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	900	202 312	202 312	202 312	202 312	202 312	1 012 460
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>196 802</b>	<b>191 441</b>	<b>186 227</b>	<b>181 155</b>	<b>176 220</b>	<b>932 744</b>
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
<b>čisté spoření</b>		<b>3 190</b>	<b>3 164</b>	<b>3 138</b>	<b>3 111</b>	<b>3 082</b>	<b>15 684</b>
		<b>Netto za 5 let</b>				<b>917 060 Kč</b>	
		<b>Zbývající dluh</b>				<b>3 137 557 Kč</b>	



## N Příloha – Náklady na úvěr ČSOB – klient 2

Klient 2		ČSOB					
<b>Varianta 1</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		15 824	15 824	15 824	15 824	15 824	
Suma anuit za rok (poplatek)	1 500	189 888	189 888	189 888	189 888	189 888	
poplatky za správu úvěru		0	0	0	0	0	
pojištění		12 355	12 355	12 355	12 355	12 355	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	1 500	204 223	204 223	204 223	204 223	204 223	1 022 615
čistý náklad	1 500	198 661	193 250	187 986	182 866	177 885	942 147
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>942 147 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 167 049 Kč</b>	
<b>Varianta 2</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		20 148	20 148	20 148	20 148	20 148	
Suma anuit za rok (poplatek)	1 500	241 776	241 776	241 776	241 776	241 776	
poplatky za správu úvěru		0	0	0	0	0	
pojištění		12 355	12 355	12 355	12 355	12 355	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	1 500	256 111	256 111	256 111	256 111	256 111	1 282 055
čistý náklad	1 500	249 135	242 349	235 748	229 327	223 081	1 181 141
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 181 141 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 882 612 Kč</b>	
<b>Varianta 3</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		15 622	15 622	15 622			
Suma anuit za rok (poplatek)	1 500	187 464	187 464	187 464			
poplatky za správu úvěru		0	0	0			
pojištění		12 355	12 355	12 355			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	1 500	201 799	201 799	201 799			606 897
čistý náklad	1 500	196 303	190 956	185 755			574 513
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>574 513 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 304 512 Kč</b>	
<b>Varianta 4</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		19 961	19 961	19 961			
Suma anuit za rok (poplatek)	1 500	239 532	239 532	239 532			
poplatky za správu úvěru		0	0	0			
pojištění		12 355	12 355	12 355			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	1 500	253 867	253 867	253 867			763 101
čistý náklad	1 500	246 952	240 226	233 683			722 361
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>722 361 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 139 846 Kč</b>	
<b>Varianta 5</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		15 421	15 421	15 421	15 421	15 421	
Suma anuit za rok (poplatek)	11 500	185 052	185 052	185 052	185 052	185 052	
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		12 211	12 211	12 211	12 211	12 211	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	11 500	201 043	201 043	201 043	201 043	201 043	1 016 715
čistý náklad	11 500	195 567	190 240	185 059	180 018	175 115	937 500
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>937 500 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 156 924 Kč</b>	
<b>Varianta 6</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		19 776	19 776	19 776	19 776	19 776	

<b>Suma anuit za rok (poplatek)</b>	11 500	237 312	237 312	237 312	237 312	237 312	
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		12 211	12 211	12 211	12 211	12 211	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
<b>náklady celkem</b>	11 500	253 303	253 303	253 303	253 303	253 303	1 278 015
<b>čistý náklad</b>	<b>11 500</b>	<b>246 404</b>	<b>239 692</b>	<b>233 164</b>	<b>226 813</b>	<b>220 635</b>	<b>1 178 208</b>
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 178 208 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 871 891 Kč</b>	
<b>Varianta 7</b>							
<b>roky</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		15 222	15 222	15 222			
<b>Suma anuit za rok (poplatek)</b>	11 500	182 664	182 664	182 664			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		12 211	12 211	12 211			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
<b>náklady celkem</b>	11 500	198 655	198 655	198 655			607 465
<b>čistý náklad</b>	<b>11 500</b>	<b>193 244</b>	<b>187 981</b>	<b>182 861</b>			<b>575 585</b>
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>575 585 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 298 153 Kč</b>	
<b>Varianta 8</b>							
<b>roky</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		19 591	19 591	19 591			
<b>Suma anuit za rok (poplatek)</b>	11 500	235 092	235 092	235 092			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		12 211	12 211	12 211			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
<b>náklady celkem</b>	11 500	251 083	251 083	251 083			764 749
<b>čistý náklad</b>	<b>11 500</b>	<b>244 244</b>	<b>237 592</b>	<b>231 120</b>			<b>724 456</b>
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>724 456 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>3 132 838 Kč</b>	

## O Příloha – Náklady na úvěr RB – klient 3

Klient 3		Reiffeisen Bank					
<b>Varianta 1</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		12 398	12 398	12 398	12 398	12 398	
Suma anuit za rok	0	148 776	148 776	148 776	148 776	148 776	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		9 200	9 200	9 200	9 200	9 200	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	162 994	162 994	162 994	162 994	162 994	815 870
čistý náklad	900	158 554	154 236	150 035	145 948	141 973	751 647
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>735 962 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 351 243 Kč</b>	
<b>Varianta 2</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		15 742	15 742	15 742	15 742	15 742	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	188 904	188 904	188 904	188 904	188 904	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		9 200	9 200	9 200	9 200	9 200	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	203 122	203 122	203 122	203 122	203 122	1 016 510
čistý náklad	900	197 589	192 208	186 972	181 880	176 926	936 475
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>920 791 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 129 595 Kč</b>	
<b>Varianta 3</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		19 219	19 219	19 219	19 219	19 219	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	230 628	230 628	230 628	230 628	230 628	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		9 200	9 200	9 200	9 200	9 200	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	244 846	244 846	244 846	244 846	244 846	1 225 130
čistý náklad	900	238 177	231 690	225 379	219 240	213 269	1 128 655
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 111	3 082	15 684
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 112 971 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 899 132 Kč</b>	
<b>Varianta 4</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		18 194	18 194	18 194	18 194	18 194	
Suma anuit za rok	0	218 328	218 328	218 328	218 328	218 328	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		9 200	9 200	9 200	9 200	9 200	
za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
náklady celkem	900	232 546	232 546	232 546	232 546	232 546	1 163 630
čistý náklad	900	226 212	220 051	214 057	208 227	202 555	1 072 002
stavební spoření - naspořeno		3 279	3 344	3 409	3 474	3 538	
čisté spoření		3 190	3 164	3 138	3 052	2 969	15 514
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 056 488 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 867 139 Kč</b>	
<b>Varianta 5</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		14 668	14 668	14 668	14 668	14 668	
Suma anuit za rok	0	176 016	176 016	176 016	176 016	176 016	
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	
pojištění		9 200	9 200	9 200	9 200	9 200	

za účet v bance		1 778	1 778	1 778	1 778	1 778	
<b>náklady celkem</b>	900	190 234	190 234	190 234	190 234	190 234	952 070
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>185 053</b>	<b>180 012</b>	<b>175 109</b>	<b>170 340</b>	<b>165 700</b>	<b>877 113</b>
<b>stavební spoření - naspořeno</b>		3 279	3 344	3 409	3 409	3 409	
<b>čisté spoření</b>		3 190	3 164	3 138	3 052	2 969	<b>15 514</b>
						<b>Netto za 5 let fixace</b>	<b>861 600 Kč</b>
						<b>Zbývající dluh</b>	<b>2 096 176 Kč</b>
<b>Varianta 6</b>							
<b>roky</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		18 068	18 068	18 068			
Suma anuit za rok	0	216 816	216 816	216 816			
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240			
pojištění		9 200	9 200	9 200			
za účet v bance		1 778	1 778	1 778			
<b>náklady celkem</b>	900	231 034	231 034	231 034			694 002
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>224 741</b>	<b>218 620</b>	<b>212 665</b>			<b>656 926</b>
<b>stavební spoření - naspořeno</b>		3 279	3 344	3 409			
<b>čisté spoření</b>		3 190	3 164	3 138			<b>9 492</b>
						<b>Netto za 3 roky fixace</b>	<b>647 434 Kč</b>
						<b>Zbývající dluh</b>	<b>2 171 572 Kč</b>
<b>Varianta 7</b>							
<b>roky</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>konec fixace</b>
Anuita měsíčně		14 537	14 537	14 537			
Suma anuit za rok	0	174 444	174 444	174 444			
stavební spoření	900	3 240	3 240	3 240			
pojištění		9 200	9 200	9 200			
za účet v bance		1 778	1 778	1 778			
<b>náklady celkem</b>	900	188 662	188 662	188 662			566 886
<b>čistý náklad</b>	<b>900</b>	<b>183 523</b>	<b>178 525</b>	<b>173 662</b>			<b>536 610</b>
<b>stavební spoření - naspořeno</b>		3 279	3 344	3 409			
<b>čisté spoření</b>		3 190	3 164	3 138			<b>9 492</b>
						<b>Netto za 3 roky fixace</b>	<b>527 118 Kč</b>
						<b>Zbývající dluh</b>	<b>2 304 587 Kč</b>

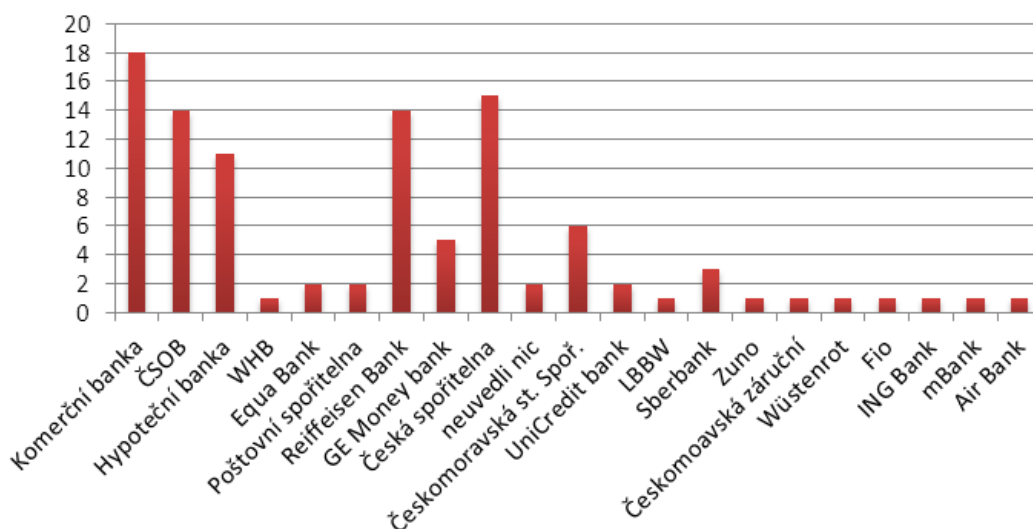
## P Příloha – Náklady na úvěr ČSOB – klient 3

Klient 3		ČSOB					
<b>Varianta 1</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		19 877	19 877	19 877	19 877	19 877	
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	238 524	238 524	238 524	238 524	238 524	
poplatky za správu úvěru		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		12 803	12 803	12 803	12 803	12 803	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	10 000	255 107	255 107	255 107	255 107	255 107	1 285 535
čistý náklad	10 000	248 159	241 399	234 824	228 428	222 207	1 185 017
Netto za 5 let fixace						1 185 017 Kč	
Zbývající dluh						1 918 735 Kč	
<b>Varianta 2</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		26 934	26 934	26 934	26 934	26 934	
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	323 208	323 208	323 208	323 208	323 208	
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		12 803	12 803	12 803	12 803	12 803	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	10 000	339 791	339 791	339 791	339 791	339 791	1 708 955
čistý náklad	10 000	330 536	321 533	312 775	304 256	295 969	1 575 070
Netto za 5 let fixace						1 575 070 Kč	
Zbývající dluh						1 445 010 Kč	
<b>Varianta 3</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		19 744	19 744	19 744			
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	236 928	236 928	236 928			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		12 803	12 803	12 803			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	10 000	253 511	253 511	253 511			770 533
čistý náklad	10 000	246 606	239 889	233 355			729 850
Netto za 3 roky fixace						729 850 Kč	
Zbývající dluh						2 207 045 Kč	
<b>Varianta 4</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		26 808	26 808	26 808			
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	321 696	321 696	321 696			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		12 803	12 803	12 803			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	10 000	338 279	338 279	338 279			1 024 837
čistý náklad	10 000	329 065	320 102	311 384			970 551
Netto za 3 roky fixace						970 551 Kč	
Zbývající dluh						1 935 764 Kč	
<b>Varianta 5</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		20 143	20 143	20 143	20 143	20 143	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	241 716	241 716	241 716	241 716	241 716	
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0	0	0	
pojištění		12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	0	256 559	256 559	256 559	256 559	256 559	1 282 795
čistý náklad	0	249 571	242 773	236 161	229 728	223 471	1 181 705
Netto za 5 let fixace						1 181 705 Kč	
Zbývající dluh						1 926 550 Kč	
<b>Varianta 6</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		27 185	27 185	27 185	27 185	27 185	

Suma anuit za rok (poplatek)	0	326 220	326 220	326 220	326 220	326 220	
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0	0	0	
pojištění		12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	0	341 063	341 063	341 063	341 063	341 063	1 705 315
čistý náklad	0	331 773	322 737	313 946	305 395	297 077	1 570 928
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 570 928 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 451 420 Kč</b>	
<b>Varianta 7</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		20 010	20 010	20 010			
Suma anuit za rok (poplatek)	0	240 120	240 120	240 120			
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0			
pojištění		12 863	12 863	12 863			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	0	254 963	254 963	254 963			764 889
čistý náklad	0	248 018	241 263	234 692			723 973
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>723 973 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 212 320 Kč</b>	
<b>Varianta 8</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		27 059	27 059	27 059			
Suma anuit za rok (poplatek)	0	324 708	324 708	324 708			
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0			
pojištění		12 863	12 863	12 863			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	0	339 551	339 551	339 551			1 018 653
čistý náklad	0	330 303	321 306	312 554			964 163
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>964 163 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 940 810 Kč</b>	
<b>Varianta 9</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		18 320	18 320	18 320	18 320	18 320	
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	219 840	219 840	219 840	219 840	219 840	
poplatky za správu úvěru		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		11 891	11 891	11 891	11 891	11 891	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	10 000	235 511	235 511	235 511	235 511	235 511	1 187 555
čistý náklad	10 000	229 096	222 856	216 786	210 882	205 138	1 094 758
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 094 758 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 871 195 Kč</b>	
<b>Varianta 10</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		25 455	25 455	25 455	25 455	25 455	
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	305 460	305 460	305 460	305 460	305 460	
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	
pojištění		11 891	11 891	11 891	11 891	11 891	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	10 000	321 131	321 131	321 131	321 131	321 131	1 615 655
čistý náklad	10 000	312 384	303 876	295 599	287 548	279 716	1 489 122
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 489 122 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 406 561 Kč</b>	
<b>Varianta 11</b>							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		18 194	18 194	18 194			
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	218 328	218 328	218 328			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		11 891	11 891	11 891			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	10 000	233 999	233 999	233 999			711 997
čistý náklad	10 000	227 625	221 426	215 395			674 446
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>674 446 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 174 359 Kč</b>	

Varianta 12							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		25 335	25 335	25 335			
Suma anuit za rok (poplatek)	10 000	304 020	304 020	304 020			
poplatky za správu úvěru	0	1 800	1 800	1 800			
pojištění		11 891	11 891	11 891			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	10 000	319 691	319 691	319 691			969 073
čistý náklad	10 000	310 983	302 513	294 273			917 770
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>917 770 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 904 955 Kč</b>	
Varianta 13							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		18 574	18 574	18 574	18 574	18 574	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	222 888	222 888	222 888	222 888	222 888	
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0	0	0	
pojištění		11 951	11 951	11 951	11 951	11 951	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	0	236 819	236 819	236 819	236 819	236 819	1 184 095
čistý náklad	0	230 369	224 094	217 990	212 053	206 277	1 090 783
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 090 783 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 879 247 Kč</b>	
Varianta 14							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		25 698	25 698	25 698	25 698	25 698	
Suma anuit za rok (poplatek)	0	308 376	308 376	308 376	308 376	308 376	
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0	0	0	
pojištění		11 951	11 951	11 951	11 951	11 951	
za účet v bance		1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	
náklady celkem	0	322 307	322 307	322 307	322 307	322 307	1 611 535
čistý náklad	0	313 528	304 989	296 681	288 601	280 740	1 484 539
<b>Netto za 5 let fixace</b>						<b>1 484 539 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 412 984 Kč</b>	
Varianta 15							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		18 447	18 447	18 447			
Suma anuit za rok (poplatek)	0	221 364	221 364	221 364			
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0			
pojištění		11 951	11 951	11 951			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	0	235 295	235 295	235 295			705 885
čistý náklad	0	228 886	222 652	216 587			668 126
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>668 126 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>2 179 922 Kč</b>	
Varianta 16							
roky	0	1	2	3	4	5	konec fixace
Anuita měsíčně		25 577	25 577	25 577			
Suma anuit za rok (poplatek)	0	306 924	306 924	306 924			
poplatky za správu úvěru	0	0	0	0			
pojištění		11 951	11 951	11 951			
za účet v bance		1 980	1 980	1 980			
náklady celkem	0	320 855	320 855	320 855			962 565
čistý náklad	0	312 116	303 615	295 345			911 075
<b>Netto za 3 roky fixace</b>						<b>911 075 Kč</b>	
<b>Zbývající dluh</b>						<b>1 910 136 Kč</b>	

## Q Příloha – Četnost zmínění poskytovatelů HÚ



Zdroj: Průzkum mezi 33 respondenty.

Na základě tohoto grafu je vidět, že v povědomí lidí stále dominují bankovní titáni, jako jsou Komerční banka, Česká spořitelna, Reiffeisenbank, ČSOB a Hypoteční banka. Jen výjimečně si lidé vybaví menší instituce. Mnoho respondentů také jmenovalo stavební spořitelny, které, jak už bylo řečeno, nejsou poskytovateli v pravém slova smyslu. V grafu jsou také zmíněny banky, které hypotéky vůbec nenabízí – například ING bank, Air Bank, Zuno... Někteří respondenti neuvědli nic. Tyto skutečnosti nahrávají stále velkým bankám a menší instituce s nimi tak svádí nepřilíš rovný boj.