Rozpočet výstavby rodinného domu

P.č.	Popis prací	Dodavatel (v ceně?)	Realizace ?	Svépomoc nebo jiný dodavatel	Projekt- bez DPH	Konečná cena CELKEM (vč.příp. DPH)	Poznámky, úpravy
1	Dům na klíč dodavatelsky	3 000 000 Kč				3 000 000 Kč	společnost _____
2	Pozemek	800 000 Kč				800 000 Kč	parcelní číslo _____ , katastrální území _____ , obec_____
3	**Základy**					- Kč	
3.1	> výkopové práce	ano				- Kč	
3.2	> základová deska/pásy/ pilíře	ano				- Kč	
3.3	> hydroizolace/izolace radon/ vedení v základech a další	ano				- Kč	
4	**Inženýrské sítě (přípojky)**	cca 5 m				- Kč	
4.1	> voda/studna	ne	ANO NH			- Kč	
4.2	> plyn	ne	bude realizace?			- Kč	
4.3	> elektřina	ne	ANO NH			- Kč	
4.4	> kanalizace/čistička	ne	ANO NH			- Kč	
4.5	> dešťová voda (odtok)	ne	ANO NH			- Kč	
5	**Konstrukce (vodorovné a svislé)**					- Kč	
5.1	> nosné (obvodové/vnitřní)	ano				- Kč	
5.2	> nenosné (příčky,podhledy, ostatní)	ano				- Kč	
5.3	> sádrokartony, vnitřní opláštění	ano				- Kč	
6	**Fasáda (zateplení, nátěry)**					- Kč	
7	**Střecha**					- Kč	
7.1	> konstrukce střechy	ano				- Kč	
7.2	> krytina střechy + zateplení střechy	ano				- Kč	
7.3	> bleskosvod	ano				- Kč	
8	**Klempířské konstrukce**	ano				- Kč	
9	**Okna a dveře**					- Kč	
9.1	> střešní okna / okna	ano				- Kč	
9.2	> vnitřní/vnější dveře	ano				- Kč	
10	**Zámečnické práce**	ano				- Kč	
11	**Podlahy**	ano				- Kč	
11.1	> dlažby a obklady (a jejich úpravy)	ano				- Kč	
11.2	> podlahová krytina (lamino, koberec, PVC, atd.)	ano				- Kč	
11.3	> izolace	ano				- Kč	
12	**Rozvody vnitřní**					- Kč	
12.1	> rozvody plynu	ne	bude realizace?			- Kč	
12.2	> rozvody vody a vnitřní kanalizace	ano				- Kč	
13	**Elektroinstalace**					- Kč	
13.1	> vedení (elektro, internet, anténní)	ano				- Kč	
13.2	> rozvaděče, zásuvky	ano				- Kč	
14	**Vytápění, ohřev vody, alternativní zdroje**					- Kč	
14.1	> krbová vložka nebo kamna	ne	ano			- Kč	
14.2	> komín (konstrukce)	ano				- Kč	
14.3	> podlahové vytápění	ne	ano			- Kč	
14.4	> přímotopy /radiátory / infrapanely	ano				- Kč	
14.5	> elektrokotel/plynový kotel	ano				- Kč	
14.6	> klimatizace (vedení + zařízení)	ne	jen příprava			- Kč	
14.7	> tepelné čerpadlo	ne	ne			- Kč	
14.8	> rekuperace	ne	ne			- Kč	
14.9	> fotovoltaika / solární panely (kolektory)	ne	ne			- Kč	
15	**Úpravy povrchů**					- Kč	
15.1	> vnitřní malby	ano				- Kč	
15.2	> nátěry tesařských a truhlářských výrobků	ano				- Kč	
16	**Vybavení**					- Kč	
16.1	> koupelna (sanita, vana, sprchový kout)	ano				- Kč	
16.2	> kuchyňská linka vč. Spotřebičů	ne	ano	150 000 Kč		150 000 Kč	
16.3	> nábytek vestavěný	ne	ne			- Kč	
16.4	> nábytek volně	ne	ano	150 000 Kč		150 000 Kč	
16.5	> svítidla (vestavěná)	ne	bude realizace?	10 000 Kč		10 000 Kč	
16.6	> svítidla ostatní	ne	bude realizace?	30 000 Kč		30 000 Kč	
17	**Schodiště vnitřní**	ne	bude realizace?			- Kč	
18	**Venkovní stavby**					- Kč	
18.1	> pergola	ne	ano	55 000 Kč		55 000 Kč	
18.2	> zahradní domek/kůlna/ dílna	ne	bude realizace?			- Kč	
18.3	> terasa	ne	bude realizace?			- Kč	
18.4	> plot nebo plotová zíďka	ne	bude realizace?			- Kč	
18.5	> brána(dveře,pojízdná)	ne	bude realizace?			- Kč	
18.6	> ovládání pojizdné brány (ruční,elektro, na dálku)	ne	bude realizace?			- Kč	
18.7	> bazén	ne	bude realizace?			- Kč	
19	**Stání pro auto**					- Kč	
19.1	> přístřešek	ne	bude realizace?			- Kč	
19.2	> garáž (i součástí domu) + zákl. deska	ano				- Kč	
19.3	> štěrk	ne	bude realizace?			- Kč	
19.4	> dlažba	ne	bude realizace?			- Kč	
19.5	> příjezdová cesta	ne	bude realizace?			- Kč	
20	**Venkovní úpravy**					- Kč	
20.1	> úprava/srovnání terénu mimo výstavbu	?				- Kč	
20.2	> venkovní schodiště	?				- Kč	
20.3	> dlažba, chodník k domu/na zahradě	?				- Kč	
20.4	> okapový chodníček	?				- Kč	
21	**Přesuny, likvidace, úklid hmot**	ano				- Kč	
22	**Náklady na vodu, el. při výstavbě**	ne	bude realizace?			- Kč	
23	**Zařízení staveniště**	ano				- Kč	
24	**Další poplatky výše neuvedené**					- Kč	
24.1	> požární hlásič kouře + hasící přístroj					- Kč	
24.2	> staveništní rozvaděč					- Kč	
24.3	> rozšíření domu o 1 m + rekuperace + další					- Kč	
24.4	>					- Kč	
24.5	>					- Kč	
24.6	>					- Kč	
Spojené služby s výstavbou							
25	**Projektové záležitosti**					- Kč	
25.1	> projektová dokumentace (architekt/projektant)	ano				- Kč	
25.2	> vynětí z půdního fondu	ne	bude realizace?		5 450 Kč	6 268 Kč	odhad ?
25.3	> přípravná studie + 3D model domu	ne	bude realizace?			- Kč	
25.4	> průzkum radon, hydrogeologický průzkum, statika	ne	bude realizace?		24 800 Kč	28 520 Kč	odhad ?
25.5	> geometrický plán	ne	bude realizace?		10 000 Kč	11 500 Kč	
25.6	> vyřízení st. povolení/ohlášení	ano			21 000 Kč	24 150 Kč	
25.7	> energetický štítek	ano				- Kč	
26	**Kontrolní služby**					- Kč	
26.	> blower-door test	ano				- Kč	
26.2	> stavební dozor	ne	bude realizace?			- Kč	
26.3	revize(elektro,plyn)	ano				- Kč	
27	**Další poplatky**					- Kč	
27.1	> daň z nabytí nemovitosti (4%)		ne			- Kč	
27.2	> daň z nemovitosti (roční)					- Kč	
27.3	> realitní makléř (provize/ rezervace)		ne			- Kč	
27.4	> notář (kupní, darovací smlouva a další		ne			- Kč	
27.5	> zápis do katastru nemovitostí (zást., kupní, výmaz)		ano	4 000 Kč		4 000 Kč	
28	**Finační poplatky**					- Kč	
28.1	> Poplatek za zpracování žádosti			0 Kč		- Kč	
28.2	> odhad nemovitosti		zdarma			- Kč	
28.3	> čerpání úvěru			2 000 Kč		2 000 Kč	předpoklad 2 čerpání
28.4	> dohlídky odhadce (Protokol o stavu výstavby)			2 000 Kč		2 000 Kč	předpoklad 2 dohlídky
28.5	> pojištění při výstavbě (stavba +odpovědnost)	ano		0 Kč		- Kč	
28.6	> pojištění nemovitosti (roční)			4 000 Kč		4 000 Kč	odhad ?
29	**Další poplatky za služby**					- Kč	
29.1						- Kč	
29.2						- Kč	
29.3						- Kč	
29.4						- Kč	
30	**Zaplacená záloha/ materiál**					105 000 Kč	
31	**Náklady**					477 438 Kč	
32	**REZERVA k výstavbě (zhruba 4% z celkové ceny)**					139 098 Kč	
	Celkem náklady po odečtení již zaplacených nákladů					3 511 535 Kč	
	Celkem BEZ REZERVY a již zaplacených nákladů					3 372 438 Kč	

Možné zdroje financování

Maximální výše úvěru a dotací	> SFRB		
	> Bankovní společnost	80% LTV	3 128 000 Kč
	> Dotační tituly		- Kč
> Celkem z úvěrů a dotací			3 128 000 Kč
Možné odprodeje movitého i nemovitého majetku, investičních instrumentů a další			
> nemovitosti k prodeji (garáž, chalupa, byt, pozemky)			-
> movitý majetek (obrazy, veterán auto, automobil osobní)			-
> výběr Penzijního fondu, Investičního fondu , Iinvestičního živ. pojištění, cenné papíry			-
> zpětné proplacení již vynaložených nákladů			-
> půjčka od rodinných příbuzných			-
Vlastní zdroje (likvidní peněžní prostředky)			
> naspořené prostředky (oba partneri) aktuálně			500 000 Kč
> spoření od _____ do _____			
Celkem vlastní prostředky			500 000 Kč

Úvěrové možnosti vzhledem k zástavní hodnotě

Odhadní hodnota všech nemovitostí možných k zástavě	pozemek	800 000 Kč
	rodinný dům	3 110 000 Kč
	byt	0 Kč
	další nem.	0 Kč
	Celkem	3 910 000 Kč

Maximální výše úvěru vzhledem ke zvolenému LTV

Výše LTV (poměru úvěru vůči zástavě)	Výše úvěru	Nutné doložení vl. Prostředků
80% LTV	3 128 000 Kč	782 000 Kč
90% LTV	3 519 000 Kč	391 000 Kč
100% LTV	3 910 000 Kč	0 Kč
0% LTV	0 Kč	3 910 000 Kč
	13% z výše odhadu	
	0% z výše odhadu	
	13% z výše odhadu	

Celkové financování výstavby

Náklady na výstavbu celkové s rezervami		3 511 535 Kč
> náklady na výstavbu bez rezerv		3 372 438 Kč
Vlastní zdroje	(naspořené prostředky)	500 000 Kč
SFRB	(maximální možný úvěr)	
Finanční rezerva po celou dobu splácení	(v případě výpadků, neovlinitelných skutečností,atd.)	100 000 Kč
Potřebné cizí zdroje k financování	Komerční hypoteční úvěr	3 111 535 Kč
Potřebné cizí zdroje k financování bez rezerv v kalkulaci		2 872 438 Kč
Nutnost dalších finančních prostředku bez rezerv v kalkulaci		Není potřeba
Nutnost dalších finančních prostředku včetně rezerv v kalkulaci		Není potřeba

Příjmy domácnosti	40 000 Kč	**Finanční ukazatelé (limitní)**
Úvěrové závazky již existující		DSTI (45%) 18 000 Kč
> splátky úvěrů	- Kč	LTI (9) 4 320 000 Kč
> výše dlužných jistin	- Kč	
> úvěrové rámce kontokorentů a kreditních karet	- Kč	

Orientační splátka nového úvěru

fixace úr. sazby	10 let	Orientační měsíční splátka
při sazbě	2,09% p.a	12 241 Kč
čerpání	24 měsíců splatnost včetně čerpání	akceptovatelné v rámci ukazatelů
a splatnosti	30 let	