

**VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA,
MARIBOR**

DIPLOMSKO DELO

**NAKUP STANOVANJA S HIPOTEKARNIM
KREDITOM**

Ime in priimek: Mateja PODGORŠEK

Študentka študija ob delu

Številka indeksa: 11190260047

Program: EKONOMIST

Mentor: dr. Vlasta Črčinovič Krofič

Loka, januar 2011

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKE NALOGE

Podpisana Mateja Podgoršek, z vpisno številko indeksa 11190260047, sem avtorica diplomske naloge z naslovom **NAKUP STANOVANJA S HIPOTEKARNIM KREDITOM.**

S svojim podpisom zagotavljam da:

- je predložena diplomska naloga izključno rezultat mojega dela,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli kot svoje kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah, Ur. l. RS, št 16/2007 (v nadaljevanju ZASP); prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia skladno z njenimi pravili,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo nalogo in za moj status na VSŠ Academia,
- skladno z 32.a čl. ZASP dovoljujem VSŠ Academia dajanje avtorskega dela na voljo javnosti- z objavo diplomske naloge na elektronskem mediju – e-portalu šole.

Loka, januar 2011

Mateja Podgoršek

ZAHVALA

Odločitev za študij ob delu je bila težka, saj sem vedela, da bom ob žrtvovanem časovnem vložku in seveda tudi finančnem, potrebovala podporo svoje družine, sodelavk in prijateljev. Zato hvala vsem, ki ste zaupali vame in me spodbujali.

Prav tako se zahvaljujem vodstvu šole, vsem predavateljem in strokovnim sodelavcem, ki so mi olajšali študij s kvalitetnim podajanjem snovi in mi približali znanje na doseg roke.

Še posebna zahvala gre moji mentorici. Gospa dr. Vlasta Črčinovič Krofič najlepša hvala, za izkazano zaupanje, podporo in motivacijo skozi ves čas nastajanja te diplomske naloge.

Hvala tudi ge. Nini Mom, za lektoriranje moje diplomske naloge.

POVZETEK

Kreditiranje predstavlja zelo pomemben dejavnik v današnjem času, saj se vse več družin srečuje s stanovanjsko krizo in hkrati s finančnimi težavami, ki otežujejo njihovo vizijo prihodnosti. Zato nam ponujajo banke različne kredite, pri katerih skušajo biti ugodnejše od drugih.

V tem diplomskem delu smo predstavili eno izmed možnosti reševanja stanovanjskega problema z najemom hipotekarnega kredita. Primerjali smo ponudbo petih bank z vidika hipotekarnih kreditov.

Diplomsko delo je sestavljeno iz uvoda, kjer smo opredelili obravnavano zadevo, predstavili namen, cilje in osnovne trditve obravnavane zadeve, izpostavili predpostavke in omejitve ter predstavili metode po katerih smo raziskovali.

V drugem delu smo teoretično predstavili pojem hipotekarnega kredita, ga razčlenili in ga predstavili tudi iz pravnega vidika.

Sledi predstavitev petih faz raziskovalnega dela nastanka diplomske naloge v kateri smo predstavili raziskavo bančnega trga hipotekarnih posojil. Primerjali smo jih v tabelah in grafih ter ugotovili, katera banka ima najprimernejšo ponudbo. Predstavili smo postopek najemanja kredita, podpisa pogodbe in nakupa nepremičnine.

Najem hipotekarnega kredita je povezan s stroški, zato smo v diplomski nalogi izpostavili stroške najemanja hipotekarnega posojila in opredelili koliko časa smo porabili za vse postopke.

V zadnjem poglavju so nanizane ugotovitve analize diplomskega dela ter v zaključku lastne misli o nastajanju le tega.

Ključne besede: kredit, hipoteka, hipotekarni kredit, posojilo, pogodba

ABSTRACT

Crediting is an important factor in modern time. Reason for this is that more and more families are having housing and financial crisis, which prevents them to form their future. This is the reason that banks offer us different credits and they are trying to be more beneficial as other banks.

In diploma paper we have introduced one out of many options how to solve housing problem, and this is mortgage credit. We had compared five different bank offers from mortgage credit point of view.

Diploma paper is made from introduction, where we have defined discussed topic, introduce the intention, goals and basic statements of the discussed topic, point out the assumptions and limits, and introduced researching methods.

In second part we have theoretically introduced the concept of mortgage credit, we have subdivided it and introduced it from law aspect.

Introduction of five phases of researching part of diploma paper follows, where we have introduced research of bank market mortgage loans. We have compared them in tables and charts and we discovered, which bank has the most appropriate offer. We have introduced the procedure of taking the credit, signing the contract and buying property.

Taking the mortgage credit is connected with costs. This is the reason why in diploma paper we point out costs of mortgage credit taking and we have defined the time we are going to need for all procedures.

In last chapter findings of diploma paper analysis are written. In addition there are also personal thoughts about formation of diploma paper.

Key words: credit, mortgage, mortgage loan, loan, contract

KAZALO VSEBINE

1 UVOD.....	8
1.1 Opredelitev obravnavane zadeve	8
1.2 Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela.....	8
1.3 Predpostavke in omejitve.....	9
1.4 Metode in raziskovanje	9
2 KAJ JE HIPOTEKARNI KREDIT?	10
2.1 Kaj je hipotekarni kredit?	10
2.2 Razčlenitev.....	11
2.3 Pravni vidik.....	11
3 FAZE PROJEKTA	13
3.1 Prva faza – Raziskava bančnih ponudb	13
3.2 Druga faza – Pridobitev različnih informativnih izračunov	14
3.3 Tretja faza – primerjanje ponudb	17
3.4 Četrta faza –postopek pridobivanja kredita	20
3.5 Peta faza - podpis pogodbe- nakup nepremičnine	22
4 STROŠKI PROJEKTA	23
5 ČASOVNI TERMIN PROJEKTA	25
6 ANALIZA UČINKOVITOSTI PROJEKTA IN TVEGANJE.....	27
7 ZAKLJUČEK.....	28
8 SEZNAM UPORABLJENE LITERATURE IN VIROV	29
9 PRILOGE	30

KAZALO TABEL

TABELA 1: PRIMERJAVA PODATKOV IZ INFORMATIVNIH IZRAČUNOV	17
TABELA 2: PREDVIDENI STROŠKI PROJEKTA	23
TABELA 3: PREDVIDENI STROŠKI PROJEKTA 1	24
TABELA 4: TERMINSKI PLAN PROJEKTA	25
TABELA 5: AMORTIZACIJSKI NAČRT ODPLAČILA OBVEZNOSTI PRI BANKI B	40

KAZALO SLIK

SLIKA 2: INFORMATIVNI IZRAČUN BANKE A	14
SLIKA 3: INFORMATIVNI IZRAČUN BANKE B	15
SLIKA 4: INFORMATIVNI IZRAČUN BANKE C	15
SLIKA 5: INFORMATIVNI IZRAČUN BANKE D	16
SLIKA 6: INFORMATIVNI IZRAČUN BANKE E	16

KAZALO GRAFOV

GRAF 1: PRIMERJAVA MESEČNEGA OBROKA MED BANKAMI	18
GRAF 2: PRIMERJAVA STROŠKOV ODOBRITE MED BANKAMI	18
GRAF 3: PRIMERJAVA EFEKTIVNIH OBRESTNIH MER	19
GRAF 4: PRIMERJAVA SKUPNIH ZNESKOV, KI JIH MORA PLAČATI KREDITOJEMALEC	20
GRAF 5: PRIKAZ RAZMERJA MED GLAVNICO IN OBRESTMI	24
GRAF 6: GRAFIČNI PRIKAZ ODPLAČEVANJA	26

1 UVOD

1.1 Opredelitev obravnavane zadeve

Angleški politik in glavni sodnik Sir Edward Coke (1552–1634) je nekoč slovesno pripomnil:

»Človekova hiša je njegov lastni grad«. Citat poudarja dejstvo, da so sanje vsakega človeka imeti v lasti svoj dom (lastni grad), ki se zaradi visokih cen nepremičnin zdijo nedosegljive. Hiša ne more biti obravnavana kot vsako drugo sredstvo v celotnem portfelju posameznika, saj je praviloma odločitev o gradnji ali nakupu lastnega doma ena ključnih odločitev v življenju, hipotekarno posojilo pa ena najpomembnejših finančnih obvez in nepremičnina, ki služi kot jamstvo, najpomembnejše sredstvo v posameznikovi bilanci stanja. Nakup nepremičnine je pogosto največja investicija v življenju, zato je za zagotovitev tolikšne količine denarja najem posojila največkrat edina pot do rešitve iz stanovanjske stiske. Posojilodajalci pomagajo uresničevati sanje o lastnem gradu. To je tudi razlog, da so stanovanjski krediti, zavarovani z zastavo nepremičnine, obliko kreditiranja, ki v Sloveniji najhitreje raste. Prav zato vam želimo podrobneje predstaviti značilnosti stanovanjskih hipotekarnih kreditov in dejavnike, ki jih je treba upoštevati, ko se odločamo za najem takega kredita.

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela

Z diplomsko nalogo bomo raziskali ponudbo petih bank z vidika stanovanjskih hipotekarnih kreditov.

Kot problematiko diplomske naloge bomo izpostavili predvsem ponudbo hipotekarnih stanovanjskih kreditov petih različnih bank, primerjali obrestne mere in raziskali, katera banka ima najugodnejšo ponudbo z najmanj zahtevanimi pogoji.

Namen raziskovalne naloge je preučiti bančne ponudbe stanovanjskih hipotekarnih kreditov, ugotoviti kakšne pogoje postavljajo ter kje in zakaj so zaostрили pogoje. Prav tako bomo preučili pripravljenost bank za znižanje obrestne mere, zanimalo nas bo kakšne pogoje imajo in kakšne so vrste zavarovanj stanovanjskih kreditov, koliko vrednosti nepremičnine izplačajo ter kako se borijo za komitente.

Cilj diplomske naloge je prikaz ponudbe bank, vpliv ponudbe v povezavi s kreditno sposobnostjo kreditojemalca in predstaviti pravo odločitev za nakup prave nepremičnine z najbolj ugodno ponudbo stanovanjskega kredita.

Glede na čas v katerem živimo se je mladim družinam težko postaviti na lastne noge, oditi od staršev in kupiti lastno nepremičnino. Brez kreditov ne gre in zato se poslužujemo letih. Zaradi izkoriščanja bančnih ponudb in neplačevanja obveznosti nekaterih kreditojemalcev, tudi banke zaostrujejo pogoje najemanja kredita, zato je reševanje stanovanjskih problemov z omenjeno obliko vedno težje.

1.3 Predpostavke in omejitve

Najugodnejši kredit je relativna besedna zveza in za vsakega kreditojemalca pomeni nekaj drugega. V osnovi je to nizka obrestna mera, visok delež financiranja z nizkimi stroški odobritve brez dodatnih obveznosti (zavarovanja, varčevanja, uradna cenitev nepremičnine,...), poslovno enoto banke v bližini in ugodnim vodenjem TRR.

V praksi so stvari žal drugačne, saj se posamezne banke skoraj specializirajo za določene ugodnosti na račun drugih. Npr. banka, ki ima najugodnejšo obrestno mero nima visokega deleža financiranja nakupa oz. gradnje, ali pa ima visoke stroške odobritve in obratno.

1.4 Metode in raziskovanje

Diplomska naloga bo praktična, pri raziskovalnem delu bomo za pridobljene podatke uporabili internetno raziskovanje, prav tako bomo obiskali banke in prosili za njihove informativne izračune stanovanjskih kreditov ter za informacije iz prve roke.

Pri pisanju diplomske naloge bomo uporabili internetne informacije, razne strokovne članke, ter osebne izkušnje pri nakupu stanovanjske nepremičnine.

2 KAJ JE HIPOTEKARNI KREDIT?

2.1 Kaj je hipotekarni kredit?

Hipotekarni kredit je stanovanjski kredit, zavarovan z zastavo nepremičnine. Hipotekarni kredit je namenjen vsem, ki kupujemo, gradimo ali prenavljamo nepremičnine oziroma potrebujemo denarna sredstva za drug namen, s katerim rešujemo stanovanjska vprašanja v Sloveniji. Hipotekarni kredit se odplačuje z mesečnimi obroki in sicer z različno dobo odplačevanja od 10 do 30 let. Obrestna mera je spremenljiva in sestavljena iz referenčne obrestne mere in fiksnega pribitka. Po ponudbi se Euribor spreminja dvakrat ali štirikrat letno - odvisno od bančne ponudbe ter velja naslednje tri ali šest mesecev. Obrestna mera je odvisna od zavarovanja kredita (višina zastavnega razmerja), torej procenta vrednosti nepremičnine, dobe vračila kredita ter našega sodelovanja z banko. Višina kredita, ki znaša pri nekaterih bankah tudi do 85% vrednosti zastavljene nepremičnine, je odvisna od naše kreditne sposobnosti, predračunske vrednosti investicije, vrednosti zastavljene nepremičnine in dobe vračila kredita. Zavarovanje kredita s hipoteko ponuja možnost dodatnega zavarovanja s sklenitvijo življenjskega zavarovanja kreditojemalca pri zavarovalnici in zastavo police v korist banke.

Hipoteka je stvarna pravica na tuji stvari, iz katere se lahko upnik poplača z vrednostjo zastavljene stvari, če dolžnik ob dospelosti ne izpolni svoje obveznosti. Povezana je s samo stvarjo in deli enako usodo kot stvar. Pravica zastavnega upnika, da se poplača iz hipotekarne nepremičnine, ne preneha, če preneha lastninska pravica na nepremičnini. Ker je hipoteka dolžniška pravica, brez terjatve ne more obstajati, prav tako pa je mogoče hipoteko prenesti na drugega samo skupaj s terjatvijo.

Zastavna pravica (hipoteka) lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča. Za nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine (na primer Pogodbe o zastavi nepremičnin), ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Podpis na takem dovolilu pa mora overiti notar. V listini, na primer Pogodbi o zastavi nepremičnin, mora biti naveden upnik, zastavitelj, dolžnik, če sta to različni osebi, pravni temelj za hipoteko (na primer kreditna pogodba), označba nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka, ter višina in zapadlost dolga.

Lahko pa hipoteka nastane tudi s sklenitvijo neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Gre za pravni posel, ki mora biti sklenjen v obliki notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se denarna terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter izročitev nepremičnin kupcu v enem mesecu po prodaji. Izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje tudi v zemljiški knjigi in učinkuje proti vsakemu poznejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini.

2.2 Razčlenitev

Nakup nepremičnine je načeloma ena izmed največjih investicij v posameznikovem življenju. Ljudje pogosto nimajo dovolj lastnih prihrankov, zato si morajo sredstva izposoditi. Zneski takšnih posojil so načeloma zelo visoki in doba odplačevanja mnogo daljša kot pri drugih tipih posojil, kar predstavlja precejšnje tveganje na strani posojilodajalca. Pri posojilih, namenjenih financiranju nepremičnin, tako ločimo zavarovana in nezavarovana posojila. Pri nezavarovanih posojilih posojilodajalec ne zahteva posebnega zavarovanja za posojeni znesek, poleg tega predstavlja posojilo le majhen delež celotne vrednosti nepremičnine. Na drugi strani so zavarovana posojila, pri katerih imajo vlogo zavarovanja različni instrumenti, kot na primer pri zavarovalnicah sklenjene posebne police, ustrezno plačilno sposobni poroki, vrednostni papirji, bančne vloge, pogosto pa se v zavarovanje vzame kar sama nepremičnina (<http://www.cek.ef.uni-lj.si/UPES/straus334.pdf>, 27.12.2010).

Stanovanjska hipotekarna posojila so oblika dolžniškega financiranja nepremičnin, pri čemer je posojilo zavarovano s hipoteko (Ribnikar, 1991, 40).

2.3 Pravni vidik

V Skladu s Zakonom o potrošniških kreditih (Ur.l.RS št. 70/2000, spremembe Ur.l.RS št. 41/2004, v nadaljevanju: ZPotK) mora biti kreditna pogodba, katere terjatev oziroma kredit se zavaruje s hipoteko, sklenjena v obliki notarskega zapisa (potrošniška hipotekarna pogodba). Pri sklenitvi morata biti navzoča kreditojemalec in zastavitelj, če sta to dve različni osebi. Notar mora lastnika nepremičnine poučiti o vseh pravnih posledicah kreditne pogodbe in njenega zavarovanja, še posebej pa o tem, kolikšna je čista vrednost kredita in efektivna obrestna mera (EOM) ter kakšne so pravne posledice neplačila. S podpisom lastnik nepremičnine tudi potrdi, da ga je notar poučil o vseh pravnih posledicah.

Glede na to, da mora biti lastnik osebno navzoč, ni mogoče ustanoviti hipoteke tako, da bi lastnik nepremičnine pooblastil koga drugega, da zastavi nepremičnine v njegovem imenu. Če lastnika ni pri podpisu notarskega zapisa, se hipoteke ne da ustanoviti (<http://www.abanka.si/kredit/hipotekarni-kredit>, 27.12.2010)

3 FAZE PROJEKTA

Projekt smo razdelili na pet faz. V prvi fazi smo raziskali slovenski bančni trg in predstavili ponudbo hipotekarnih posojil med petimi različnimi bankami, ki smo jih zaradi varovanja podatkov poimenovali z velikimi tiskanimi črkami

V drugi fazi smo primerjali informativne izračune hipotekarnih kreditov pri obravnavanih bankah.

Sledi tretja faza, v kateri smo podatke iz informativnih izračunov nanizali v tabelo za bolj pregledno primerjavo podatkov.

V četrti fazi smo predstavili pogoje za najem hipotekarnega kredita in predstavili dokumentacijo, ki jo mora kreditojemalec predložiti banki.

Na koncu, torej v peti fazi smo predstavili nekaj osnovnih dejstev, in sicer kaj vse mora vsebovati kupoprodajna pogodba.

3.1 Prva faza – Raziskava bančnih ponudb

Na trgu hipotekarnih posojil se oblikujejo in nastajajo stanovanjska hipotekarna posojila na podlagi stika potencialnih posojilojemalcev in posojilodajalcev. Povpraševanje predstavljajo ljudje, ki želijo s pomočjo hipotekarnega posojila kupiti, zgraditi ali obnoviti nepremičnine. Na strani ponudbe pa so različne institucije, ki so pripravljene za ta namen posoditi denar (Cirman et al., 2000). Hipotekarna posojila na primarnem trgu predstavljajo aktivno stran bilance stanja teh institucij. (<http://www.cek.ef.uni-lj.si/UPES/straus334.pdf>, 27.12.2010)

Za diplomsko nalogo smo raziskali slovenski bančni trg ponudbe hipotekarnih posojil. Glede na široko ponudbo smo se odločili za primerjavo ponudbe med petimi različnimi bankami, ki jih bomo v nadaljevanju poimenovali banke A, B, C, D in E. Kot osnovo smo upoštevali hipotekarni kredit v vrednosti 100.000€, z dobo odplačevanja 300 mesecev oz. 25 let ob predpostavki, da smo na dan informativnega izračuna komitent banke, torej dobivamo nakazilo plače pri njih že vsaj šest mesecev.

3.2 Druga faza – Pridobitev različnih informativnih izračunov

V drugi fazi smo pregledali ponudbo petih bank in s pomočjo dostopnih internetnih strani pripravili izračune hipotekarnega kredita v znesku 100.000,00 EUR. Pregled ponudbe je prikazan na slikah informativnih izračunov, ki sledijo v nadaljevanju.

skupni znesek kredita:	100.000,00 EUR
mesečna anuiteta:	535,83 EUR
odplačilna doba (v mesecih):	300
datum črpanja:	6.1.2011
namen:	namenski
sodelovanje z Abanko:	komitent
kreditna obrestna mera (letna): 4,144 % - EURIBOR + fiksni pribitek (spremenljiva obrestna mera)	
interkalarni obresti:	283,84 EUR
stroški odobritve:	345,00 EUR
stroški zavarovanja:	dejanski stroški hipoteke
EOM:	4,260 %
skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec:	161.351,80 EUR

Slika 1: Informativni izračun banke A

Vir: <http://www.abanka.si/informativni-izracun/hipotekarni-kredit>, 6.1.2011

Informativni izračun stanovanjskega kredita

Znesek kredita:	100.000,00 EUR
Mesečna obveznost:	488,58 EUR
Odplačilna doba:	300 mesecev
Datum izračuna:	6. 1. 2011
Namen:	namenski
Sodelovanje:	komitent
EOM:	3,35 %
Obrestna mera (letna):	3,274 %
Metoda izračuna mesečne obveznosti:	6 mesečni Euribor + 2,05 %
Interkalarne obresti:	233,22 EUR
Stroški odobritve:	250,00 EUR
Stroški zavarovanja:	zavarovanje s hipoteko in s poroštvom
Stroški skupaj:	483,22 EUR

Slika 2: Informativni izračun banke B

Vir: <http://www.dbs.si/orodja/informativniizracuni/kredit/stanovanjski/default.asp>,
6.1.2011

Dolgoročni stanovanjski krediti - izračun mesečne anuitete
▪ Znesek kredita: 100.000,00 EUR
▪ Doba odplačila: 300 mesecev
▪ Mesečna anuiteta: 511,36 EUR
▪ Stroški odobritve kredita: 260,00 EUR
▪ Stroški zavar.kredita: 0,00 EUR
▪ Skupni stroški kredita: 260,00 EUR
▪ Efektivna obrestna mera: 3,79%
▪ Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik: 153.668,00 EUR
Pregled podatkov, uporabljenih pri izračunu:
▪ Referenčna obrestna mera: 1,00%
▪ Obrestna mera: 2,70%
▪ Skupna obrestna mera: 3,70%
▪ Izračun je informativen in upošteva pogoje veljavne na dan 06.01.2011
▪ Referenčna obrestna mera je <u>3-mesečni Euribor</u> .

Slika 3: Informativni izračun banke C

Vir: <http://www.skb.si/osebne-finance/informativni-izracuni/stanovanjski-kredit>, 6.1.2011

Rezultati informativnega izračuna

Skupni znesek kredita:	100.000,00 EUR
Število obrokov:	300
Začetna mesečna obveznost:	508,16 EUR
Datum izračuna kredita:	06.01.2011
Stroški odobritve:	175,26 EUR
Stroški zavarovanja:	0,00 EUR
Interkalarne obresti:	258,62 EUR
Skupni stroški kredita:	52.851,62 EUR
Efektivna obrestna mera:	3,70%
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec:	152.851,62 EUR

Slika 4: Informativni izračun banke D

Vir: <http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit>, 6.1.2011

Izračun kredita	
Skupni znesek kredita:	100.000,00 EUR
Mesečna obveznost:	534,70 EUR
Število obrokov:	300
Stroški odobritve:	275,00 EUR
Stroški odplačevanja:	0,00 EUR
Skupni stroški kredita:	60.685,00 EUR
Efektivna obrestna mera:	4,23%
Skupni znesek za plačilo:	160.685,00 EUR

Slika 5: Informativni izračun banke E

Vir: <http://www.nkbm.si/stanovanjski-kredit?tab=3#tabs>, 6.1.2011

Ob primerjavi informativnih izračunov ugotovimo, da imajo banke kljub enaki osnovi, to je 100.000 EUR, za dobo 25 let oz. 300 mesecev, zelo različne ponudbe. Tako se mesečne obveznosti raztezajo med 488,58 EUR do 535,83 EUR mesečno, Stroški odobritve so od 175,26 EUR do 345 EUR, efektivna obrestne mere so med 3,35% in 4,26%, skupni znesek, ki ga mora odplačat kreditojemalec pa sega od 146.575,50 EUR pa vse do 161.351,80 EUR.

3.3 Tretja faza – primerjanje ponudb

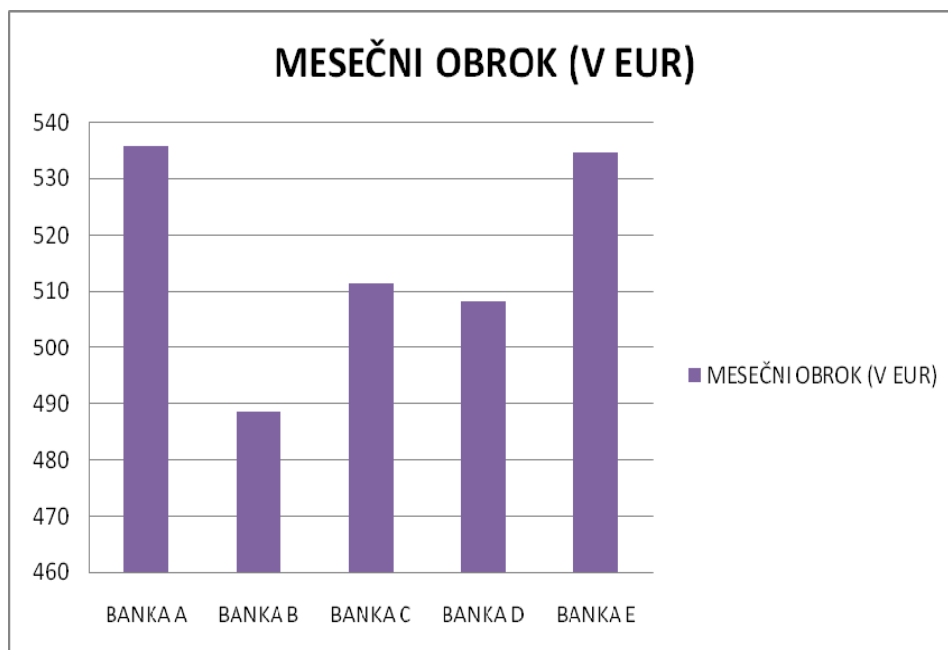
Za osnovno obdelavo podatkov ter osnovni prikaz rezultatov smo uporabili program Excel. V nadaljevanju sledi tabela, kjer so strnjeni podatki informativnih izračunov.

	BANKA A	BANKA B	BANKA C	BANKA D	BANKA E
VREDNOST NAJETEGA KREDITA (V EUR)	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
DOBA MESECEV-ŠTEVILO OBROKOV	300	300	300	300	300
OBRESTNA MERA	4,14%	3,27%	3,70%		
MESEČNI OBROK (V EUR)	535,83	488,58	511,36	508,16	534,7
STROŠKI ODOBRTVE (V EUR)	345	250	260	175,26	275
INTERKALARNE OBRESTI (V EUR)	283,84	233,22		258,62	
SKUPNI STROŠKI KREDITA (V EUR)				52.851,62	60.685
EFEKTIVNA OBRESTNA MERA	4,26%	3,35%	3,79%	3,70%	4,23%
SKUPNI ZNESEK (V EUR)	161.351,80	146.575,50	153.688,00	152.851,62	160.685,00

Tabela 1: Primerjava podatkov iz informativnih izračunov

Vir: Lasten

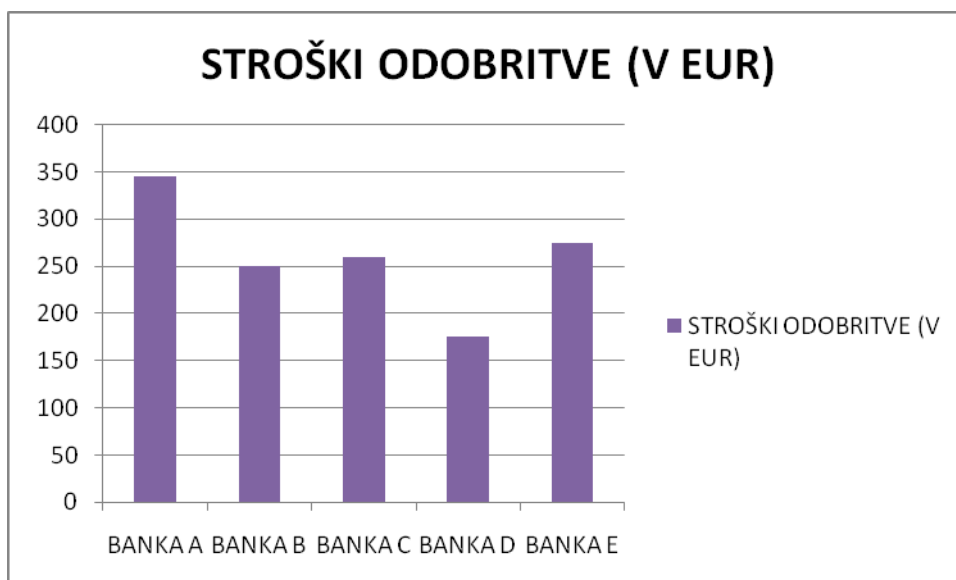
Graf nam v nadaljevanju prikazuje razliko mesečne obveznosti med bankami. Jasno je razvidno, da ima banka B najnižji mesečni obrok in, da sta banka A in E grafično najvišje.



Graf 1: Primerjava mesečnega obroka med bankami

Vir: Lasten (podatki iz tabele 1)

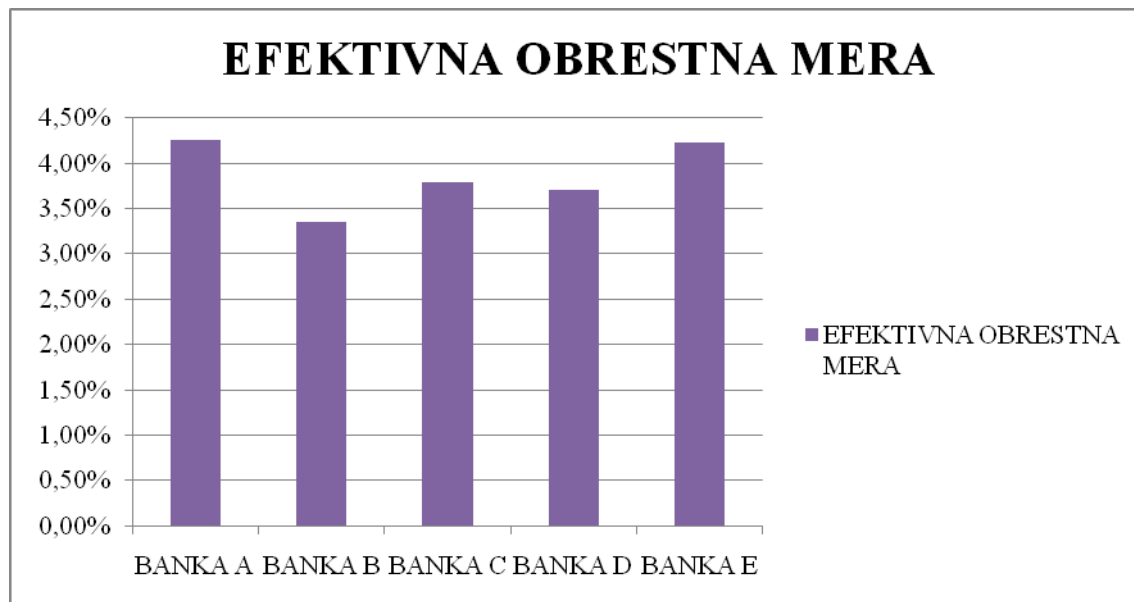
V naslednjem grafu imamo prikazano razliko med stroški odobritve pri vseh petih bankah. Tu je stroškovno najnižje banka D, najvišje pa banka A.



Graf 2: Primerjava stroškov odobritve med bankami

Vir: Lasten (podatki iz tabele 1)

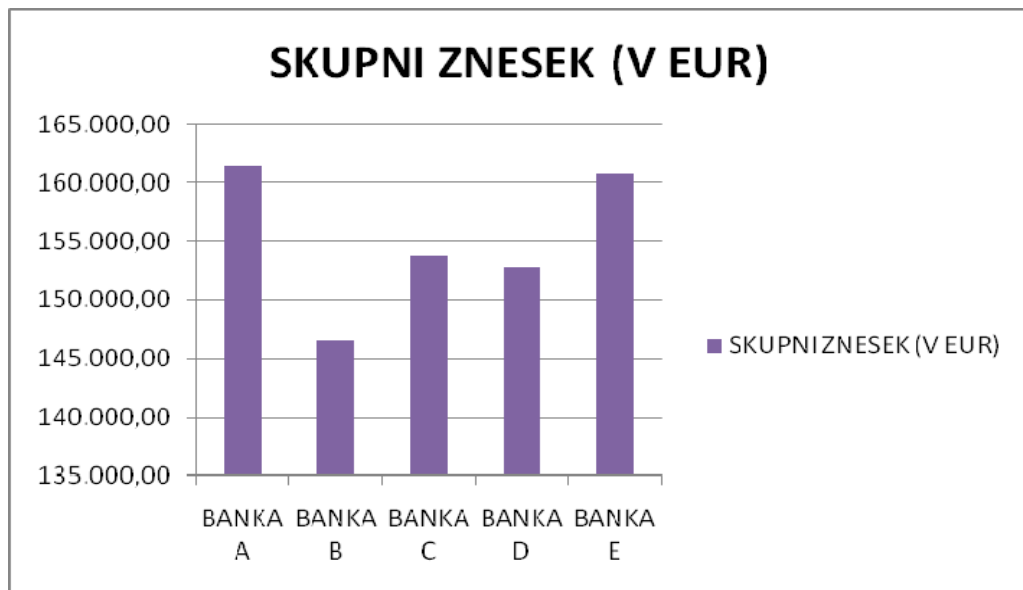
V tretjem grafu imamo primerjavo efektivnih obrestnih mer, kjer je lepo razvidno, da je spet najugodnejša banka B, najdražji pa sta banki A in E.



Graf 3: Primerjava efektivnih obrestnih mer

Vir: Lasten (podatki iz tabele 1)

In za konec še graf 4, kjer primerjamo zneske, ki jih mora kreditojemalec dejansko plačati, torej seštevke vse stroškov kredita. Tudi v tem grafu jasno vidimo, da je najugodnejša banka B, najdražja pa banka A.



Graf 4: Primerjava skupnih zneskov, ki jih mora plačati kreditojemalec

Vir: Lasten (podatki iz tabele 1)

Vse podatke iz informativnih izračunov smo strnili v tabelo. Iz le te smo grafično primerjali posamezne postavke. Iz grafov, ki smo jih ustvarili s pomočjo programa Excel lahko vidimo, da je banka B najugodnejša v skoraj vseh členih tabele.

3.4 Četrta faza –postopek pridobivanja kredita

Iz tabele v točki 3. 3 je razvidno, da je trenutno najugodnejša ponudba banke B, zato smo se odločili zanjo.

Za uspešno pridobitev kredita mora biti kreditojemalec polnoleten in imeti stalno prebivališče v Republiki Sloveniji. Banki mora predložiti izpolnjeno prošnjo za odobritev kredita, dokumentacijo za identifikacijo ter dokumentacijo za izračun kreditne sposobnosti. Navedeni pogoji in postopki so običajni pri najemanju kreditov. Kreditojemalec mora imeti:

- izpolnjeno kreditno polo oziroma prošnjo za odobritev kredita,
- izpolnjeno odstopno izjavo in upravno izplačilno prepovedjo,
- veljavni identifikacijski dokument,

- davčno številko,
- potrdilo o prejemanju in višini plače, pokojnine ali rente (plačilna lista, bančni odrezek ali obvestili ZPIZ-a za zadnja dva ali tri mesece),
- potrdilom matične banke o prilivih dohodka za zadnjih šest mesecev ter
- po potrebi še druga potrdila.

Na podlagi pridobljenih podatkov kasneje kreditodajalec ugotovi, ali stranka ustreza pogojem za najem določenega kredita ali ne, oziroma kredit odobri komitentu banke, v kolikor izpolnjuje pogoje za pridobitev kredita. Pri tem upošteva komitentovo kreditno sposobnost saj mu po odobritvi kredita na računu mora ostati dohodek v višini zakonsko določene minimalne neto plače (trenutno 562,00 EUR). (<http://www.vecer.com/clanek2010120205597757>, 2.12.2010)

Prošnja za odobritev kredita in odstopna izjava: Kreditna pola oziroma prošnja za odobritev kredita, ki jo mora prosilec za kredit priložiti, je obrazec, v katerega je treba vnesi osebne podatke, podatke o kreditu in podatke o zaposlitvi oziroma višini plače. Načeloma mora prošnjo za odobritev kredita izpolniti in podpisati tudi delodajalec. Odstopna izjava je dokument, s katerim dovolimo, da delodajalec za odplačevanje posojila del naše plače neposredno nakaže na račun banke, kjer imamo najet kredit, oziroma da banka naš račun vsak mesec v času trajanja kredita obremeni z mesečnim obrokom kredita. Odstopno izjavo mora potrditi tudi delodajalec (Smasek, Večer, str. Osebne finance, 2010).

Pri notarju se tako najprej sklene potrošniška hipotekarna pogodba in nato še Sporazum o zavarovanju v skladu s 142. členom SPZ. Citiram: 142. člen - Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Po tako sklenjenem notarskem zapisu je notar dolžan nemudoma pri pristojnem okrajnem sodišču vložiti predlog za vknjižbo hipoteke in zaznambe izvršljivosti notarskega zapisa. Določila ZPotK je potrebno uporabiti oziroma spoštovati tudi v primeru, kadar fizična oseba zastavlja nepremičnine za pravno osebo ali samostojnega podjetnika.

Na podlagi sodne odločbe nastane hipoteka z vpisom v zemljiško knjigo, medtem ko zakonita hipoteka nastane s trenutkom, ko so izpolnjeni pogoji, predpisani z zakonom. (<http://www.abanka.si/kredit/stanovanjski-kredit>, 6.1.2011)

3.5 Peta faza - podpis pogodbe- nakup nepremičnine

Sestavo kupoprodajne pogodbe smo prepustili strokovnjakom; bodisi nepremičninski agenciji bodisi odvetniku ali notarju. Vendar pa je pred samo sklenitvijo kupoprodajne pogodbe dobro poznati nekaj osnovnih dejstev o sami pogodbi. Kupoprodajna pogodba za prodajo zemljišča mora vsebovati:

- osnovne podatke o zemljišču (parcelno številko, izmero, katastrsko občino, komunalno opremljenost zemljišča, dejansko rabo zemljišča), osnovne podatke o prodajalcu in kupcu (EMŠO, davčno številko, naslov, državljanstvo),
- ceno,
- način plačila (ponavadi se ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe plača prodajalcu ara v višini 10 % celotne kupnine, preostanek kupnine pa v sedmih dneh po overitvi podpisa prodajalca na pogodbi
- morebitne služnosti (hoje in vožnje, uporabe komunalne infrastrukture ipd.),
- zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim prodajalec dovoli kupcu vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo,
- določilo, da odmerjeni davek od prometa nepremičnin in stroške notarske overitve plača prodajalec (lahko tudi stroške sestave kupoprodajne pogodbe – seveda vse po dogovoru med prodajalcem in kupcem),
- prodajalec se mora zavezati, da prodaja bremen prosto nepremičnino, kupec pa se obveže, da pozna obseg nepremičnine,
- pogodba se sestavi najmanj v štirih izvodih, od katerih prejmeta kupec in prodajalec vsak po en izvod, dva izvoda pa izpostava DURS (DURS-u je mogoče preložiti tudi en original pogodbe in eno kopijo).

Kupoprodajna pogodba za nepremičnine mora biti sklenjena v pisni obliki, podpis prodajalca na pogodbi pa mora biti overjen pri notarju.

4 STROŠKI PROJEKTA

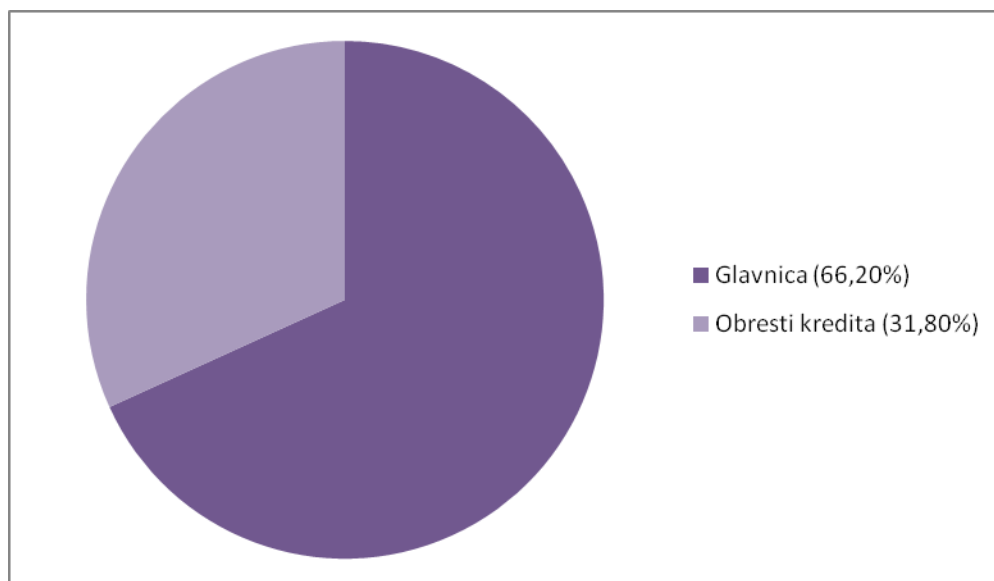
Ker so nas za to diplomsko nalogo zanimali stroški najemanja kredita ter tudi dodatni stroški, ki nastanejo ob postopku, smo jih zbrali in prikazali v naslednjih dveh tabelah.

Stroški kredita:	
Vrednost najetega kredita (V EUR)	99.968,44
Obresti kredita	46.607
SKUPAJ STROŠKI KREDITA	146.575,50
Stroški notarja:	
Sporazum o zavarovanju denarne terjatve, upnica banka B (V EUR)	184
Sestava zemljiškoknjižnega predloga -LP in hipoteka (V EUR)	37
Izdelava opravekov notarskega zapisa (V EUR)	55
Overitev prepisa listine- fotokopija pooblastila upnice (V EUR)	6
Izdatki za stranko- Materialni stroški za pošiljanje opravekov (V EUR)	4,59
DDV (20%)	57,32
SKUPAJ STROŠKI NOTARJA	343,91
SODNA TAKSA-HIPOTEKA+LASTNINA	191,6

Tabela 2: Predvideni stroški projekta

Vir: Lasten

V tabeli 2 vidimo da znaša vrednost najetega kredita 99.968,44 EUR, obresti kredita pa 46.607,00 EUR, kar znaša skupaj 146.575,50 EUR. Dodatni stroški najemanja kredita so še notarke storitve, ki skupaj znašajo 343,91 EUR ter sodna taksa, ki se plača v višini 191,60 EUR.



Graf 5: Prikaz razmerja med glavnico in obrestmi

Vir: Lasten (podatki iz tabele 2)

V grafu 5 imamo prikazano razmerje med glavnico in obrestmi, kjer vidimo, da znaša glavnica 66,20 %, obresti pa kar visokih 31,80 % vrednosti celotnega zneska, ki ga moramo poravnati banki.

STROŠKI KREDITA	+	146.575,50
STROŠKI NOTARJA	+	343,91
SODNA TAKSA	+	191,6
SKUPAJ		147.111,01

Tabela 3: Predvideni stroški projekta 1

Vir: Lasten

V tabeli 3 smo strnili predvidene stroške kredita, stroške notarja in izpostavili njihov seštevek, ki znaša 147.111,01 EUR.

5 ČASOVNI TERMIN PROJEKTA

Cel projekt, ki smo si ga zadali s pisanjem te diplomske naloge je trajal od 27.12.2010 do 17.1.2011, ko smo podpisali pogodbo. To znaša tri tedne.

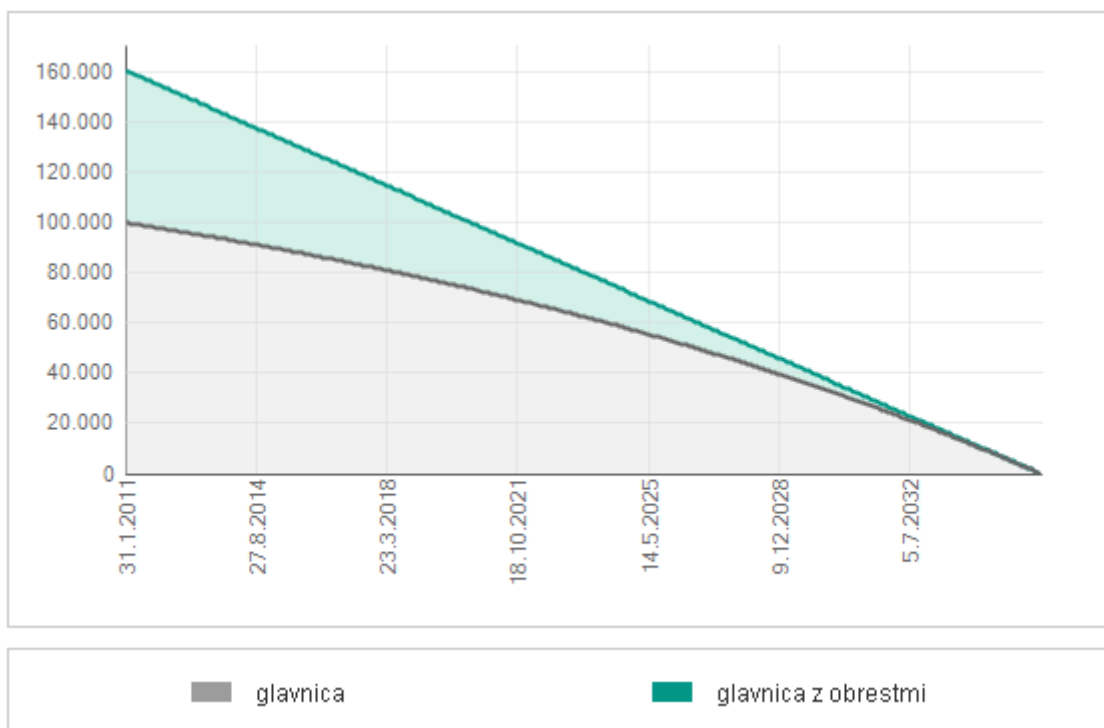
Potek projektnih faz smo prikazali v naslednji tabeli.

TERMINSKI PLAN PROJEKTA	I.FAZA	II.FAZA	III.FAZA	IV.FAZA	V.FAZA
RAZISKAVA BANČNIH PONUDB	27.12.2010 - 31.12.2010				
PRIDOBITEV INFORMATIVNIH IZRAČUNOV		3.1.2011 - 6.1.2011			
PRIMERJANJE PONUDB			6.1.2011 - 7.1.2011		
POSTOPEK PRIDOBIVANJA KREDITA				10.1.2011 - 14.1.2011	
PODPIS POGODBE-NAKUP NEPREMIČNINE					17.1.2011

Tabela 4: Terminski plan projekta

Vir: Lasten

Terminski plan odplačevanja hipotekarnega kredita oziroma amortizacijski načrt je prikazan v prilogi k tej diplomski nalogi. Terminski načrt je izdelan ob predpostavki, da bo obrestna mera ostala enaka. Iz tabele je razvidno kako se odplačuje glavnica kredita. Nadajle lahko primarjamo odplačevanje višine obresti na začetku odplačevanja dolga in skozi ves čas ter opazujemo, kako se obrača razmerje med razdolžnino in obrestmi.



Graf 6: Grafični prikaz odplačevanja

Vir: <http://www.abanka.si/informativni-izracun/hipotekarni-kredit>, 6.1.2011

Kot zanimivost smo dodali še graf 6, ki predstavlja grafični prikaz odplačevanja dolga, in sicer kako se dolg manjša in kako se spreminja razmerje med glavnico in obrestmi.

6 ANALIZA UČINKOVITOSTI PROJEKTA IN TVEGANJE

Ob analizi tega tega projekta ugotovimo, da je bil uspešen. Ker smo naredili primerjavo ponudbe med petimi različnimi bankami, smo ugotovili, da je razpon med njihovo ponudbo velik. Navedeno je razvidno iz primerjalne tabele v točki 3.3, kjer je prikazana razlika med višino mesečnih obveznosti, obrestnimi merami, predvsem pa v končni vrednosti, ki jo kreditojemalec dejansko plača. Tako na primer vidimo, da je razpon mesečnih obveznosti med bankama A in B 47,25 EUR. Pri banki A je obveznost najvišja in znaša 535,83 EUR, med tem ko je obveznost pri banki B najnižja in znaša 488,58 EUR. Prav tako je razpon med nominalnimi obrestnimi merami različen in se giblje od 3,53% pa vse do 4,26%.

Največja razlika je opazna v skupnem znesku, ki vsebuje vse stroške najetega kredita. Glede na dejtvo, da smo prosili pri vseh petih bankah za enak znesek kredita, in sicer 100.000 EUR, ponuja najugodnejše pogoje kreditiranja banka B, ki smo jo postavili na prvo mesto in pri kateri smo najeli kredit. Pri omenjeni banki znašajo skupni stroški kredita 146.575,50 EUR. Naslednja je banka D, kjer znaša strošek vseh obveznosti 152.851,62 EUR, takoj za njo je banka C, in sicer s 153.688,00 EUR končnega plačila, nato sledi banka E s 160.685,00 EUR in na zadnjem mestu je banka A, kjer znaša končni znesek plačila kar 161.351,80 EUR.

Če preračunamo razliko med banko B in banko A ugotovimo, da ob izpolnjevanju enakih pogojev znaša razlika celih 14.776,3 EUR, kar je precejšen znesek za vsakega posameznika.

Ugotovili smo, da je s finančnega vidika modro preveriti ponudbo pri večih ponudnikih. V nekaterih primerih je zaradi racionalnega razpolaganja z lastnimi sredstvi dobra odločitev zamenjava banke.

Najem hipotekarnega kredita je povezano z velikim tveganjem, saj je nemogoče napovedati razmere na trgu posojil za prihodnjih 25 let. Prav tako ne moremo predvideti naših stalnih prihodkov v prihodnosti, zato se za ta korak odločimo po temeljitom premisleku in le v primeru, ko nimamo na voljo drugih, primernejših oblik zadolževanja oziroma reševanja stanovanjskega problema.

7 ZAKLJUČEK

V tem diplomskem delu smo predstavili eno izmed možnosti reševanja stanovanjskega problema z najemom hipotekarnega kredita. Ugotovili smo, da je hipoteka stvarnopravna in zastavna pravica in je podobno kot vse druge stvarnopravne pravice absolutna, kar pomeni, da deluje zoper vsakogar in uživa varstvo pred posegi drugih.

Zadani cilji diplomske naloge so izpolnjeni. Preučili smo bančne ponudbe stanovanjskih hipotekarnih kreditov petih različnih bank, jih med seboj primerjali in analizirali, katera izmed njih je najprimernejša. Glede na plačilni nered, ki se pojavlja v času gospodarske krize, se banke niso pripravljene pogajati glede nižanja obrestnih mer, zato smo analizirali kar dejansko ponudbo. Ugotovili smo, da je že v osnovni ponudbi takšna razlika, da je izbrana banka, to je banka B za kreditodajalca - dovolj ugodna, v primerjavi z »najdražjo«, banko A. Zato smo sprejeli ponudbo banke B brez posebnih pogajanj, čeprav nam nihče ne more zagotoviti, da se pogoji odplačevanja dolga, skozi 25 let ne bodo spreminjali.

Za takšen korak, kot je jemanje hipotekarnega kredita v tako visoki vrednosti za dobo odplačevanja 25 let se posameznik v življenju ne odloča velikokrat, saj je doba odplačevanja in s tem trajanje odgovornosti do sebe, družine in tudi do banke zelo dolga. Zato je primerno raziskati ponudbo hipotekarnih kreditov na več mestih. Kot smo ugotovili, nam malo strpnosti in nekaj vloženega časa lahko prihrani velike vsote denarja, kar je za večino izmed nas velikega pomena.

8 SEZNAM UPORABLJENE LITERATURE IN VIROV

LITERATURA

1. Ribnikar, I.: *Hipoteka, hipotekarno posojilo in vrednostni papirji zavarovani s hipotekami*. Bančni vestnik, str. 40, 1991.
2. Smasek, L. , *Postopek pridobivanja in pogoji za odobritev*, Večer, str. Osebne finance, 2.12.2010
3. Stvarnopravni zakonik, *Uradni list* št. 87/2002
4. Zakon o potrošniških kreditih, *Uradni list* št. 41/2004

INTERNETNI VIRI

5. <http://www.abanka.si/informativni-izracun/hipotekarni-kredit>, 6.1.2011
6. <http://www.cek.ef.uni-lj.si/UPES/straus334.pdf>, 27.12.2010,
7. <http://www.dbs.si/orodja/informativniizracuni/krediti/stanovanjski/default.asp>, 6.1.2011
8. <http://www.skb.si/osebne-finance/informativni-izracuni/stanovanjski-kredit>, 6.1.2011
9. <http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit>, 6.1.2011
10. <http://www.nkbm.si/stanovanjski-kredit?tab=3#tabs>, 6.1.2011
11. <http://www.fidora.si/index.php/component/content/article/66-najugodnejši-kredit>, 6.1.2011
12. <http://www.abanka.si/kredit/hipotekarni-kredit>, 27.12.2010
13. <http://www.zps.si/osebne%20finance/upload/stankredit07.pdf>, 6.1.2011
14. <http://www.cek.ef.uni-lj.si/UPES/straus334.pdf>, 27.12.2010
15. <http://www.vecer.com/clanek2010120205597757>, 2.12.2010

9 PRILOGE

Priloga 1: amortizacijski načrt odplačila obveznosti pri banki B

Zap. Št.	Datum	Anuiteta	Obresti	Razdolžnina	Ostane
	31. 1. 2011				100.000,00
1.	28. 2. 2011	488,58	251,16	237,43	99.762,57
2.	31. 3. 2011	488,58	277,41	211,18	99.551,39
3.	30. 4. 2011	488,58	267,89	220,70	99.330,70
4.	31. 5. 2011	488,58	276,20	212,38	99.118,32
5.	30. 6. 2011	488,58	266,72	221,86	98.896,45
6.	31. 7. 2011	488,58	275,00	213,59	98.682,87
7.	31. 8. 2011	488,58	274,40	214,18	98.468,68
8.	30. 9. 2011	488,58	264,98	223,61	98.245,07
9.	31. 10. 2011	488,58	273,19	215,40	98.029,67
10.	30. 11. 2011	488,58	263,79	224,79	97.804,88
11.	31. 12. 2011	488,58	271,96	216,62	97.588,26
12.	31. 1. 2012	488,58	271,36	217,23	97.371,04
13.	29. 2. 2012	488,58	253,29	235,30	97.135,74
14.	31. 3. 2012	488,58	270,10	218,48	96.917,25
15.	30. 4. 2012	488,58	260,80	227,78	96.689,47
16.	31. 5. 2012	488,58	268,86	219,72	96.469,74
17.	30. 6. 2012	488,58	259,60	228,99	96.240,76
18.	31. 7. 2012	488,58	267,61	220,97	96.019,78
19.	31. 8. 2012	488,58	267,00	221,59	95.798,20
20.	30. 9. 2012	488,58	257,79	230,80	95.567,40
21.	31. 10. 2012	488,58	265,74	222,84	95.344,56
22.	30. 11. 2012	488,58	256,57	232,02	95.112,54
23.	31. 12. 2012	488,58	264,48	224,11	94.888,43

24.	31. 1. 2013	488,58	263,85	224,73	94.663,70
25.	28. 2. 2013	488,58	237,75	250,83	94.412,86
26.	31. 3. 2013	488,58	262,53	226,06	94.186,81
27.	30. 4. 2013	488,58	253,45	235,13	93.951,68
28.	31. 5. 2013	488,58	261,25	227,34	93.724,34
29.	30. 6. 2013	488,58	252,21	236,38	93.487,96
30.	31. 7. 2013	488,58	259,96	228,63	93.259,34
31.	31. 8. 2013	488,58	259,32	229,26	93.030,07
32.	30. 9. 2013	488,58	250,34	238,24	92.791,83
33.	31. 10. 2013	488,58	258,02	230,56	92.561,27
34.	30. 11. 2013	488,58	249,08	239,51	92.321,76
35.	31. 12. 2013	488,58	256,72	231,87	92.089,89
36.	31. 1. 2014	488,58	256,07	232,51	91.857,38
37.	28. 2. 2014	488,58	230,71	257,88	91.599,50
38.	31. 3. 2014	488,58	254,71	233,88	91.365,62
39.	30. 4. 2014	488,58	245,86	242,72	91.122,89
40.	31. 5. 2014	488,58	253,38	235,20	90.887,69
41.	30. 6. 2014	488,58	244,58	244,01	90.643,68
42.	31. 7. 2014	488,58	252,05	236,54	90.407,14
43.	31. 8. 2014	488,58	251,39	237,19	90.169,95
44.	30. 9. 2014	488,58	242,64	245,94	89.924,01
45.	31. 10. 2014	488,58	250,05	238,54	89.685,47
46.	30. 11. 2014	488,58	241,34	247,25	89.438,23
47.	31. 12. 2014	488,58	248,70	239,89	89.198,34
48.	31. 1. 2015	488,58	248,03	240,55	88.957,78
49.	28. 2. 2015	488,58	223,42	265,16	88.692,62
50.	31. 3. 2015	488,58	246,62	241,96	88.450,66
51.	30. 4. 2015	488,58	238,02	250,57	88.200,09
52.	31. 5. 2015	488,58	245,25	243,33	87.956,76
53.	30. 6. 2015	488,58	236,69	251,90	87.704,87

54.	31. 7. 2015	488,58	243,88	244,71	87.460,16
55.	31. 8. 2015	488,58	243,20	245,39	87.214,77
56.	30. 9. 2015	488,58	234,69	253,89	86.960,88
57.	31. 10. 2015	488,58	241,81	246,78	86.714,10
58.	30. 11. 2015	488,58	233,34	255,24	86.458,86
59.	31. 12. 2015	488,58	240,41	248,17	86.210,69
60.	31. 1. 2016	488,58	239,72	248,86	85.961,82
61.	29. 2. 2016	488,58	223,61	264,98	85.696,85
62.	31. 3. 2016	488,58	238,29	250,29	85.446,56
63.	30. 4. 2016	488,58	229,93	258,65	85.187,90
64.	31. 5. 2016	488,58	236,88	251,71	84.936,20
65.	30. 6. 2016	488,58	228,56	260,03	84.676,17
66.	31. 7. 2016	488,58	235,46	253,13	84.423,04
67.	31. 8. 2016	488,58	234,75	253,83	84.169,21
68.	30. 9. 2016	488,58	226,50	262,09	83.907,12
69.	31. 10. 2016	488,58	233,32	255,27	83.651,85
70.	30. 11. 2016	488,58	225,10	263,48	83.388,37
71.	31. 12. 2016	488,58	231,87	256,71	83.131,66
72.	31. 1. 2017	488,58	231,16	257,42	82.874,24
73.	28. 2. 2017	488,58	208,14	280,44	82.593,79
74.	31. 3. 2017	488,58	229,67	258,92	82.334,87
75.	30. 4. 2017	488,58	221,56	267,03	82.067,85
76.	31. 5. 2017	488,58	228,20	260,38	81.807,47
77.	30. 6. 2017	488,58	220,14	268,44	81.539,02
78.	31. 7. 2017	488,58	226,73	261,85	81.277,17
79.	31. 8. 2017	488,58	226,00	262,58	81.014,59
80.	30. 9. 2017	488,58	218,01	270,58	80.744,01
81.	31. 10. 2017	488,58	224,52	264,06	80.479,95
82.	30. 11. 2017	488,58	216,57	272,02	80.207,93
83.	31. 12. 2017	488,58	223,03	265,55	79.942,38

84.	31. 1. 2018	488,58	222,29	266,29	79.676,08
85.	28. 2. 2018	488,58	200,11	288,47	79.387,61
86.	31. 3. 2018	488,58	220,75	267,84	79.119,77
87.	30. 4. 2018	488,58	212,91	275,68	78.844,10
88.	31. 5. 2018	488,58	219,24	269,35	78.574,75
89.	30. 6. 2018	488,58	211,44	277,14	78.297,61
90.	31. 7. 2018	488,58	217,72	270,87	78.026,74
91.	31. 8. 2018	488,58	216,97	271,62	77.755,12
92.	30. 9. 2018	488,58	209,24	279,35	77.475,77
93.	31. 10. 2018	488,58	215,43	273,15	77.202,62
94.	30. 11. 2018	488,58	207,75	280,84	76.921,79
95.	31. 12. 2018	488,58	213,89	274,69	76.647,09
96.	31. 1. 2019	488,58	213,13	275,46	76.371,64
97.	28. 2. 2019	488,58	191,81	296,77	76.074,86
98.	31. 3. 2019	488,58	211,54	277,05	75.797,82
99.	30. 4. 2019	488,58	203,97	284,62	75.513,20
100.	31. 5. 2019	488,58	209,98	278,61	75.234,59
101.	30. 6. 2019	488,58	202,45	286,13	74.948,46
102.	31. 7. 2019	488,58	208,41	280,18	74.668,28
103.	31. 8. 2019	488,58	207,63	280,96	74.387,32
104.	30. 9. 2019	488,58	200,17	288,41	74.098,91
105.	31. 10. 2019	488,58	206,04	282,54	73.816,37
106.	30. 11. 2019	488,58	198,64	289,95	73.526,42
107.	31. 12. 2019	488,58	204,45	284,13	73.242,29
108.	31. 1. 2020	488,58	203,66	284,92	72.957,37
109.	29. 2. 2020	488,58	189,78	298,80	72.658,56
110.	31. 3. 2020	488,58	202,04	286,55	72.372,02
111.	30. 4. 2020	488,58	194,75	293,83	72.078,18
112.	31. 5. 2020	488,58	200,42	288,16	71.790,02
113.	30. 6. 2020	488,58	193,18	295,40	71.494,62

114.	31. 7. 2020	488,58	198,80	289,78	71.204,84
115.	31. 8. 2020	488,58	198,00	290,59	70.914,25
116.	30. 9. 2020	488,58	190,83	297,76	70.616,49
117.	31. 10. 2020	488,58	196,36	292,22	70.324,27
118.	30. 11. 2020	488,58	189,24	299,35	70.024,92
119.	31. 12. 2020	488,58	194,72	293,87	69.731,05
120.	31. 1. 2021	488,58	193,90	294,69	69.436,36
121.	28. 2. 2021	488,58	174,39	314,19	69.122,17
122.	31. 3. 2021	488,58	192,21	296,38	68.825,79
123.	30. 4. 2021	488,58	185,21	303,38	68.522,42
124.	31. 5. 2021	488,58	190,54	298,05	68.224,37
125.	30. 6. 2021	488,58	183,59	305,00	67.919,37
126.	31. 7. 2021	488,58	188,86	299,72	67.619,65
127.	31. 8. 2021	488,58	188,03	300,56	67.319,09
128.	30. 9. 2021	488,58	181,15	307,43	67.011,66
129.	31. 10. 2021	488,58	186,34	302,25	66.709,41
130.	30. 11. 2021	488,58	179,51	309,07	66.400,34
131.	31. 12. 2021	488,58	184,64	303,95	66.096,39
132.	31. 1. 2022	488,58	183,79	304,79	65.791,59
133.	28. 2. 2022	488,58	165,24	323,35	65.468,25
134.	31. 3. 2022	488,58	182,04	306,54	65.161,71
135.	30. 4. 2022	488,58	175,35	313,24	64.848,47
136.	31. 5. 2022	488,58	180,32	308,26	64.540,21
137.	30. 6. 2022	488,58	173,68	314,91	64.225,30
138.	31. 7. 2022	488,58	178,59	310,00	63.915,30
139.	31. 8. 2022	488,58	177,73	310,86	63.604,44
140.	30. 9. 2022	488,58	171,16	317,43	63.287,01
141.	31. 10. 2022	488,58	175,98	312,61	62.974,41
142.	30. 11. 2022	488,58	169,46	319,12	62.655,29
143.	31. 12. 2022	488,58	174,22	314,36	62.340,92

144.	31. 1. 2023	488,58	173,35	315,24	62.025,69
145.	28. 2. 2023	488,58	155,78	332,80	61.692,88
146.	31. 3. 2023	488,58	171,55	317,04	61.375,85
147.	30. 4. 2023	488,58	165,16	323,43	61.052,42
148.	31. 5. 2023	488,58	169,77	318,82	60.733,60
149.	30. 6. 2023	488,58	163,43	325,15	60.408,45
150.	31. 7. 2023	488,58	167,98	320,61	60.087,84
151.	31. 8. 2023	488,58	167,08	321,50	59.766,34
152.	30. 9. 2023	488,58	160,83	327,76	59.438,58
153.	31. 10. 2023	488,58	165,28	323,31	59.115,27
154.	30. 11. 2023	488,58	159,08	329,51	58.785,77
155.	31. 12. 2023	488,58	163,46	325,12	58.460,64
156.	31. 1. 2024	488,58	162,56	326,03	58.134,62
157.	29. 2. 2024	488,58	151,22	337,36	57.797,26
158.	31. 3. 2024	488,58	160,71	327,87	57.469,39
159.	30. 4. 2024	488,58	154,65	333,94	57.135,45
160.	31. 5. 2024	488,58	158,87	329,71	56.805,74
161.	30. 6. 2024	488,58	152,86	335,72	56.470,01
162.	31. 7. 2024	488,58	157,02	331,56	56.138,45
163.	31. 8. 2024	488,58	156,10	332,48	55.805,97
164.	30. 9. 2024	488,58	150,17	338,41	55.467,56
165.	31. 10. 2024	488,58	154,24	334,35	55.133,21
166.	30. 11. 2024	488,58	148,36	340,22	54.792,98
167.	31. 12. 2024	488,58	152,36	336,22	54.456,76
168.	31. 1. 2025	488,58	151,43	337,16	54.119,60
169.	28. 2. 2025	488,58	135,92	352,66	53.766,94
170.	31. 3. 2025	488,58	149,51	339,08	53.427,86
171.	30. 4. 2025	488,58	143,77	344,81	53.083,05
172.	31. 5. 2025	488,58	147,61	340,98	52.742,07
173.	30. 6. 2025	488,58	141,93	346,66	52.395,41

174.	31. 7. 2025	488,58	145,69	342,89	52.052,52
175.	31. 8. 2025	488,58	144,74	343,84	51.708,68
176.	30. 9. 2025	488,58	139,15	349,44	51.359,24
177.	31. 10. 2025	488,58	142,81	345,77	51.013,46
178.	30. 11. 2025	488,58	137,28	351,31	50.662,15
179.	31. 12. 2025	488,58	140,87	347,71	50.314,44
180.	31. 1. 2026	488,58	139,91	348,68	49.965,77
181.	28. 2. 2026	488,58	125,49	363,09	49.602,67
182.	31. 3. 2026	488,58	137,93	350,66	49.252,02
183.	30. 4. 2026	488,58	132,54	356,05	48.895,97
184.	31. 5. 2026	488,58	135,96	352,62	48.543,34
185.	30. 6. 2026	488,58	130,63	357,96	48.185,39
186.	31. 7. 2026	488,58	133,99	354,60	47.830,79
187.	31. 8. 2026	488,58	133,00	355,58	47.475,20
188.	30. 9. 2026	488,58	127,75	360,83	47.114,37
189.	31. 10. 2026	488,58	131,01	357,58	46.756,80
190.	30. 11. 2026	488,58	125,82	362,76	46.394,03
191.	31. 12. 2026	488,58	129,01	359,58	46.034,45
192.	31. 1. 2027	488,58	128,01	360,58	45.673,87
193.	28. 2. 2027	488,58	114,71	373,87	45.300,00
194.	31. 3. 2027	488,58	125,96	362,62	44.937,38
195.	30. 4. 2027	488,58	120,92	367,66	44.569,72
196.	31. 5. 2027	488,58	123,93	364,65	44.205,07
197.	30. 6. 2027	488,58	118,95	369,63	43.835,44
198.	31. 7. 2027	488,58	121,89	366,69	43.468,74
199.	31. 8. 2027	488,58	120,87	367,71	43.101,03
200.	30. 9. 2027	488,58	115,98	372,60	42.728,43
201.	31. 10. 2027	488,58	118,81	369,77	42.358,66
202.	30. 11. 2027	488,58	113,99	374,60	41.984,06
203.	31. 12. 2027	488,58	116,74	371,84	41.612,22

204.	31. 1. 2028	488,58	115,71	372,88	41.239,34
205.	29. 2. 2028	488,58	107,27	381,31	40.858,03
206.	31. 3. 2028	488,58	113,61	374,97	40.483,06
207.	30. 4. 2028	488,58	108,94	379,65	40.103,41
208.	31. 5. 2028	488,58	111,51	377,07	39.726,34
209.	30. 6. 2028	488,58	106,90	381,68	39.344,66
210.	31. 7. 2028	488,58	109,40	379,18	38.965,47
211.	31. 8. 2028	488,58	108,35	380,24	38.585,24
212.	30. 9. 2028	488,58	103,83	384,75	38.200,49
213.	31. 10. 2028	488,58	106,22	382,36	37.818,12
214.	30. 11. 2028	488,58	101,77	386,82	37.431,31
215.	31. 12. 2028	488,58	104,08	384,50	37.046,80
216.	31. 1. 2029	488,58	103,01	385,57	36.661,23
217.	28. 2. 2029	488,58	92,08	396,51	36.264,73
218.	31. 3. 2029	488,58	100,84	387,75	35.876,98
219.	30. 4. 2029	488,58	96,54	392,04	35.484,94
220.	31. 5. 2029	488,58	98,67	389,91	35.095,02
221.	30. 6. 2029	488,58	94,44	394,15	34.700,88
222.	31. 7. 2029	488,58	96,49	392,09	34.308,79
223.	31. 8. 2029	488,58	95,40	393,18	33.915,60
224.	30. 9. 2029	488,58	91,27	397,32	33.518,28
225.	31. 10. 2029	488,58	93,20	395,38	33.122,90
226.	30. 11. 2029	488,58	89,13	399,45	32.723,45
227.	31. 12. 2029	488,58	90,99	397,59	32.325,86
228.	31. 1. 2030	488,58	89,89	398,70	31.927,16
229.	28. 2. 2030	488,58	80,19	408,40	31.518,76
230.	31. 3. 2030	488,58	87,64	400,94	31.117,82
231.	30. 4. 2030	488,58	83,74	404,85	30.712,97
232.	31. 5. 2030	488,58	85,40	403,18	30.309,79
233.	30. 6. 2030	488,58	81,56	407,02	29.902,76

234.	31. 7. 2030	488,58	83,15	405,44	29.497,33
235.	31. 8. 2030	488,58	82,02	406,56	29.090,76
236.	30. 9. 2030	488,58	78,28	410,30	28.680,46
237.	31. 10. 2030	488,58	79,75	408,83	28.271,63
238.	30. 11. 2030	488,58	76,08	412,51	27.859,12
239.	31. 12. 2030	488,58	77,47	411,12	27.448,00
240.	31. 1. 2031	488,58	76,32	412,26	27.035,74
241.	28. 2. 2031	488,58	67,90	420,68	26.615,06
242.	31. 3. 2031	488,58	74,01	414,58	26.200,48
243.	30. 4. 2031	488,58	70,50	418,08	25.782,40
244.	31. 5. 2031	488,58	71,69	416,89	25.365,51
245.	30. 6. 2031	488,58	68,26	420,33	24.945,18
246.	31. 7. 2031	488,58	69,36	419,22	24.525,96
247.	31. 8. 2031	488,58	68,20	420,39	24.105,57
248.	30. 9. 2031	488,58	64,87	423,72	23.681,85
249.	31. 10. 2031	488,58	65,85	422,73	23.259,12
250.	30. 11. 2031	488,58	62,59	426,00	22.833,12
251.	31. 12. 2031	488,58	63,49	425,09	22.408,03
252.	31. 1. 2032	488,58	62,31	426,28	21.981,75
253.	29. 2. 2032	488,58	57,18	431,40	21.550,35
254.	31. 3. 2032	488,58	59,92	428,66	21.121,69
255.	30. 4. 2032	488,58	56,84	431,75	20.689,94
256.	31. 5. 2032	488,58	57,53	431,05	20.258,89
257.	30. 6. 2032	488,58	54,52	434,07	19.824,82
258.	31. 7. 2032	488,58	55,13	433,46	19.391,36
259.	31. 8. 2032	488,58	53,92	434,66	18.956,69
260.	30. 9. 2032	488,58	51,01	437,57	18.519,12
261.	31. 10. 2032	488,58	51,50	437,09	18.082,03
262.	30. 11. 2032	488,58	48,66	439,93	17.642,10
263.	31. 12. 2032	488,58	49,06	439,53	17.202,58

264.	31. 1. 2033	488,58	47,83	440,75	16.761,83
265.	28. 2. 2033	488,58	42,10	446,49	16.315,34
266.	31. 3. 2033	488,58	45,37	443,22	15.872,12
267.	30. 4. 2033	488,58	42,71	445,87	15.426,25
268.	31. 5. 2033	488,58	42,90	445,69	14.980,56
269.	30. 6. 2033	488,58	40,31	448,27	14.532,29
270.	31. 7. 2033	488,58	40,41	448,18	14.084,11
271.	31. 8. 2033	488,58	39,16	449,42	13.634,69
272.	30. 9. 2033	488,58	36,69	451,89	13.182,79
273.	31. 10. 2033	488,58	36,66	451,93	12.730,86
274.	30. 11. 2033	488,58	34,26	454,33	12.276,54
275.	31. 12. 2033	488,58	34,14	454,45	11.822,09
276.	31. 1. 2034	488,58	32,87	455,71	11.366,38
277.	28. 2. 2034	488,58	28,55	460,04	10.906,34
278.	31. 3. 2034	488,58	30,33	458,26	10.448,08
279.	30. 4. 2034	488,58	28,12	460,47	9.987,61
280.	31. 5. 2034	488,58	27,77	460,81	9.526,80
281.	30. 6. 2034	488,58	25,64	462,95	9.063,85
282.	31. 7. 2034	488,58	25,20	463,38	8.600,47
283.	31. 8. 2034	488,58	23,92	464,67	8.135,80
284.	30. 9. 2034	488,58	21,89	466,69	7.669,11
285.	31. 10. 2034	488,58	21,33	467,26	7.201,85
286.	30. 11. 2034	488,58	19,38	469,21	6.732,64
287.	31. 12. 2034	488,58	18,72	469,86	6.262,78
288.	31. 1. 2035	488,58	17,41	471,17	5.791,61
289.	28. 2. 2035	488,58	14,55	474,04	5.317,57
290.	31. 3. 2035	488,58	14,79	473,80	4.843,77
291.	30. 4. 2035	488,58	13,03	475,55	4.368,22
292.	31. 5. 2035	488,58	12,15	476,44	3.891,78
293.	30. 6. 2035	488,58	10,47	478,11	3.413,67

294.	31. 7. 2035	488,58	9,49	479,09	2.934,58
295.	31. 8. 2035	488,58	8,16	480,42	2.454,15
296.	30. 9. 2035	488,58	6,60	481,98	1.972,17
297.	31. 10. 2035	488,58	5,48	483,10	1.489,07
298.	30. 11. 2035	488,58	4,01	484,58	1.004,49
299.	31. 12. 2035	488,58	2,79	485,79	518,70
300.	31. 1. 2036	488,58	1,44	487,14	31,56
		146.575,50	46.607,06	99.968,44	

Tabela 5: Amortizacijski načrt odplačila obveznosti pri banki B
Vir: <http://www.dbs.si/orodja/informativniiizracuni/kredit/stanovanjski/default.asp>,
6.1.2011