

Príklad bankového obchodu a jeho ceny na Úvere na bývanie

Výška úveru:	70 000 €
Úroková sadzba:	1,29 % p.a. fixná na 3 roky
Doba splatnosti:	30 rokov
Výška splátky:	prvých 359 splátok vo výške 264,66 € posledná 360. splátka vo výške 263,51 €
RPMN*:	2,44 %

Dátum zúčtovania	Popis transakcie	Suma transakcie
1.1.2022	Poskytnutie úveru	70 000,00 €
1.1.2022	Poplatok za poskytnutie úveru	300,00 €
1.1.2022	Splátka	300,00 €
19.1.2022	Úroky	47,66 €
19.2.2022	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.2.2022	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.2.2022	Úroky	77,76 €
20.2.2022	Splátka	264,66 €
19.3.2022	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.3.2022	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.3.2022	Úroky	70,12 €
20.3.2022	Splátka	264,66 €
19.4.2022	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.4.2022	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.4.2022	Úroky	77,45 €
20.4.2022	Splátka	264,66 €
19.5.2022	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.5.2022	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.5.2022	Úroky	74,87 €
20.5.2022	Splátka	264,66 €
19.6.2022	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.6.2022	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.6.2022	Úroky	77,10 €
20.6.2022	Splátka	264,66 €
19.7.2022	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.7.2022	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.7.2022	Úroky	74,44 €
20.7.2022	Splátka	264,66 €
Obdobne až do roku 2052		
19.1.2052	Poplatok za poistenie k úveru	20,95 €
19.1.2052	Poplatok za poistenie nehnuteľnosti	8,34 €
19.1.2052	Úroky	0,26 €
20.1.2052	Splátka	263,51 €
20.1.2052	Zostatok úveru po uhradení poslednej splátky	0,00 €

* Spôsob výpočtu Ročnej percentuálnej miery nákladov je v Prílohe 1

Výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov podľa prílohy č. 2 zákona č. 90/2016 o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-S_l}$$

Význam symbolov:

X	je ročná percentuálna miera nákladov,
M	je číslo posledného čerpania,
k	je číslo čerpania, preto $1 \leq k \leq m$,
C_k	je výška čerpania k,
t_k	je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každého nasledujúceho čerpania, preto $t_1 = 0$,
m'	je číslo poslednej splátky alebo platby poplatkov
l	je číslo splátky alebo platby poplatkov,
D_l	je výška splátky alebo platby poplatkov
s_l	je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého čerpania a dátumom každej splátky alebo platby poplatkov
i	je ročná percentuálna miera nákladov, ktorú možno vypočítať (buď algebricko, alebo numerickou aproximáciou), pretože ostatné prvky rovnice sú známe zo zmluvy alebo iným spôsobom

Klient získal úver 70 000,00 €. Splácať ho bude 30 rokov. Uhradí 360 mesačných splátok. Úver bude poskytnutý v deň predchádzajúci splatnosti prvej splátky a v plnej výške. Úroková sadzba úveru je 1,29 % ročne, fixná na 3 roky. Uvedený typ a výška úrokovej sadzby platia do skončenia úverového vzťahu za predpokladu, že klient počas celého obdobia úverového vzťahu spĺňa podmienky pre poskytnutie zľavy z úrokovej sadzby podľa Zverejnenia (Program Výhodný súčet Lepšie úroky). V deň prvého poskytnutia úveru klient platí poplatok za poskytnutie úveru 300 €, uhradza náklady na znalecký posudok vo výške 250 € a poplatok na začatie konania o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti 66 €. V súvislosti so získaním úveru za ponúkaných podmienok klient uhradza v deň splatnosti splátky poplatok za poistenie nehnuteľnosti 8,34 €, poplatok za poistenie k úveru 20,95 € a poplatok za vedenie účtu v banke 5,90 €. Poplatok za poistenie k úveru a poplatok za poistenie nehnuteľnosti je zahrnutý v mesačnej splátke. Ročná percentuálna miera nákladov je 2,44 %. Celková čiastka spojená s úverom je 98 016,45 €.

$$70\,000 - 300 - 250 - 66 = 264,66 \times (1 + x)^{-\frac{1}{365}} + 264,66 \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{1}{12}\right)} + 264,66 \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{2}{12}\right)} + 264,66 \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{3}{12}\right)} + 264,66 \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{4}{12}\right)} + 264,66 \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{5}{12}\right)} + \dots + 263,51 \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{359}{12}\right)}$$

$$x = 0,0244$$

Ročná percentuálna miera nákladov je 2,44 % (pri presnosti na dve desatinné miesta)