



Srovnání variant financování investičního záměru

Varianty spotřebitelských úvěrů na bydlení		Banka 1	Banka 2	Banka 3	Banka 4	Banka 5	Banka 6
Hodnota nemovitosti (budoucí/současná)		3 250 000 Kč	3 250 000 Kč	3 250 000 Kč	3 250 000 Kč	3 250 000 Kč	3 250 000 Kč
nejlepší scénář							
skutečné čerpaná výše úvěru		2 600 000 Kč	2 600 000 Kč	2 600 000 Kč	2 600 000 Kč	2 600 000 Kč	2 600 000 Kč
> z toho neúčelová část (splacení SÚ)		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
potřeba doložení vlastních zdrojů k úvěru ve výši splatnost v letech (max. do věku 70 let včetně čerpaní) úroková sazba fixovaná na 10 let Započtená sleva na ÚS za aktivní účet Započtená sleva na ÚS za bankopojištění/ životní pojištění Oproti standardní nabídce započtená sleva na ÚS ve výši období fixace úrokové sazby v letech období čerpaní v měsících Výše LTV (%)		400 000 Kč 30 let 2,09% ANO ANO 0,20% 10 let 24 80%	400 000 Kč 30 let 2,29% ANO ANO - 10 let 24 80%	400 000 Kč 30 let 2,49% ANO ANO - 10 let 24 80%	400 000 Kč 30 let 2,49% ANO NE - 10 let 24 80%	400 000 Kč 30 let 2,52% ANO NE - 10 let 24 80%	400 000 Kč 30 let 2,53% ANO NE - 10 let 24 80%
Další informace		banko pojištění	banko pojištění	banko pojištění	životní pojištění	životní pojištění	životní pojištění
Kalkulace nákladů jednotlivých bankovních institucí							
mimořádná splátka úvěru existujícího úvěru		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatek za vklad na katastr		4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč
poplatek za vklad na katastr		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatek za odhad RD		0 Kč	2 400 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	2 400 Kč	5 000 Kč
poplatek za HU		2 900 Kč	0 Kč	1 500 Kč	0 Kč	0 Kč	1 000 Kč
poplatek za čerpaní na návrh na vklad ZP do KN		1 900 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč	1 000 Kč
poplatek za změnu smlouvy		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatky za vedení úvěrového účtu za 10 let		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatky za vedení běžného účtu za 10 let		13 200 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	4 680 Kč
poplatek za rezervaci zdrojů		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatky za čerpaní		1 800 Kč	0 Kč	0 Kč	200 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatky za dohlídky		3 000 Kč	2 600 Kč	2 600 Kč	2 000 Kč	2 600 Kč	3 000 Kč
Celkové shrnutí nákladů za 10 let							
úroky z čerpaní (odhad)		81 510 Kč	89 310 Kč	97 110 Kč	97 110 Kč	98 280 Kč	98 670 Kč
anuitní splátky úvěru za 10 let		933 844 Kč	959 186 Kč	984 925 Kč	984 925 Kč	1 036 253 Kč	1 037 537 Kč
úspora na daních za 10 let		70 889 Kč	77 868 Kč	84 879 Kč	84 879 Kč	85 174 Kč	85 523 Kč
náklady na úvěr		971 266 Kč	981 528 Kč	1 012 156 Kč	1 009 356 Kč	1 060 259 Kč	1 069 364 Kč
zůstatek úvěru za 10 let		2 057 236 Kč	2 070 626 Kč	2 083 824 Kč	2 083 824 Kč	2 033 294 Kč	2 033 944 Kč
součet zůstatku úvěru a nákladů na úvěr za období fixace 10 let		3 028 502 Kč	3 052 154 Kč	3 095 979 Kč	3 093 179 Kč	3 093 553 Kč	3 103 308 Kč
Měsíční náklady na úvěr a další poplatky							
je doba čerpaní zahrnuta do celkové splatnosti úvěru		NE	NE	NE	NE	ANO	ANO
výsledná doba splatnosti pro výpočet měsíční splátky		30 let	30 let	30 let	30 let	28 let	28 let
měsíční splátka úvěru		9 728 Kč	9 992 Kč	10 260 Kč	10 260 Kč	10 794 Kč	10 808 Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
poplatek za vedení běžného účtu		110 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	39 Kč
součet		9 838 Kč	9 992 Kč	10 260 Kč	10 260 Kč	10 794 Kč	10 847 Kč
pojištění 100% výše úvěru pro případ smrti a invalidity		1 400 Kč	986 Kč	1 023 Kč	700 Kč	700 Kč	700 Kč
doplňková pojištění na krytí úvěru		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
pojištění nemovitosti		1 400 Kč	986 Kč	1 023 Kč	700 Kč	700 Kč	700 Kč
celkem na pojištění							
celkem měsíční náklady		11 238 Kč	10 978 Kč	11 283 Kč	10 960 Kč	11 494 Kč	11 547 Kč
Celkový součet		Banka 1	Banka 2	Banka 3	Banka 4	Banka 5	Banka 6
Součet nákladů a zůstatku úvěru za 10 let		3 196 502 Kč	3 170 474 Kč	3 218 739 Kč	3 177 879 Kč	3 177 553 Kč	3 187 308 Kč
Z toho:							
> Zůstatek úvěru za 10 let		2 057 236 Kč	2 070 626 Kč	2 083 824 Kč	2 083 824 Kč	2 033 294 Kč	2 033 944 Kč
> Zaplacené na anuitních splátkách za 10 let		971 266 Kč	981 528 Kč	1 012 156 Kč	1 009 356 Kč	1 060 259 Kč	1 069 364 Kč
• zaplacená jistina/splaceno		542 764 Kč	529 374 Kč	516 176 Kč	516 176 Kč	566 706 Kč	566 056 Kč
• zaplacené na úrocích a poplatcích		346 992 Kč	362 844 Kč	398 869 Kč	396 069 Kč	395 293 Kč	1 797 614 Kč
> Náklady na pojištění za 10 let		168 000 Kč	118 320 Kč	122 760 Kč	84 000 Kč	84 000 Kč	84 000 Kč
Úspora nákladů HU (úroky+poj) za 10 let oproti první bance		-	39 418 Kč	4 350 Kč	45 910 Kč	-4 993 Kč	-14 099 Kč
Úspora veškerých nákladů a zůstatku úvěru za 10 let oproti první bance		-	26 027 Kč	-22 238 Kč	18 622 Kč	18 949 Kč	9 194 Kč
Celkově zaplacené na úrocích, poplatcích a pojištění za celou dobu zbývajcí splatnosti 30 let (přepačení HU o)		1 514 226 Kč	1 452 119 Kč	1 573 857 Kč	1 454 777 Kč	1 388 066 Kč	1 400 730 Kč

info: záporná hodnota (-) je přepačení oproti první variantě; kladná hodnota (+) je úspora oproti první variantě

Kalkulace odhadu + vlastních zdrojů + bonitních ukazatelů (teoretická)			
Investiční záměr ve výši		LTV	
3 000 000 Kč		80%	
nákladová cena k odhadu		odhad koef.	odhadní cena horší scénář
2 850 000 Kč		0,95	2 707 500 Kč
cena RD byt			
další nemovitost st. pozemek		uznatelná výměra m ²	lepší scénář (Kč/m ²)
- prům. cena v lok.		400	1000,00
- odhadní cena		400 000 Kč	400 000 Kč
LTV (%)		odhadní cena	max. výše úvěru
max zástavní hodnota pozemek (80%)		nejhorší scénář	320 000 Kč
nejlepší scénář		400 000 Kč	320 000 Kč
max.zástavní hodnota poz+RD, (80%)		nejhorší scénář	2 486 000 Kč
nejlepší scénář		3 250 000 Kč	2 600 000 Kč
max. zástavní hod. poz.+RD (90%)		nejhorší scénář	2 796 750 Kč
nejlepší scénář		3 250 000 Kč	2 925 000 Kč
Vlastní zdroje nutné u investičního záměru			
Investiční záměr ve výši		nutné vlastní zdroje LTV 80%	
3 000 000 Kč		nejhorší scénář	514 000 Kč
		nejlepší scénář	400 000 Kč
		nutné vlastní zdroje LTV 90 %	
		nejhorší scénář	203 250 Kč
		nejlepší scénář	75 000 Kč
Bonitní nároky			
Max. výše úvěru a splátky nového úvěru			
vlastní zdroje		600 000 Kč	max LTI
příjmy domácnosti		40 000 Kč	max DSTI
existující úvěry		120 000 Kč	min. splátka
splátka ex. úvěru		3 000 Kč	9 728 Kč
nutné příjmy pro získání úvěru >>		28 283 Kč	minimální výše příjmů domácnosti dle ukazatelů DSTI a LTI
Z vlastních prostředků zbývá na účet jako rezerva při zvolení 80% LTV (lepší scénář)		200 000 Kč	

Nastavení pojištění úvěru pro srovnání (bankopojištění i komerční)		
Pojistné produkty	Doba pojištění	Výše pojistného
> smrt s anuitní klesající pojistnou částkou	22	3 000 000 Kč
> invalidita III. stupně (anuitně klesající)	22	3 000 000 Kč
> pracovní neschopnost	od 29. dne	260,- Kč denně
Komerční pojištění v poměru mezi žadateli		50%/50%