



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

# Analýza nabídek hypotečního úvěru u různých bankovních domů

Vypracoval: Pavel Fux  
Vedoucí práce: RNDr. Marika Hruběšová, Ph.D.

České Budějovice 2020

# JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2018/2019

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Pavel FUX  
Osobní číslo: E17338  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: Obchodní podnikání  
Téma práce: Analýza nabídek hypotečního úvěru u různých bankovních domů  
Zadávající katedra: Katedra aplikované matematiky a informatiky

### Zásady pro vypracování

V souvislosti se získáním vlastního bydlení se velmi často (nejen) česká populace obrací k hypotečním úvěrům. Především mladá generace nemá výběr z jiných možností, jak si pořídit vlastní bydlení. Cílem práce je zmapovat současné nabídky hypotečních úvěrů u různých bankovních domů a nalézt ideální řešení pro modelové příklady.

Metodický postup:

1. Zpracování teoretických poznatků v oblasti hypotečních úvěrů (studium odborné literatury).
2. Analýza vývoje hypotečních úvěrů v České republice.
3. Porovnání jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů u vybraných bank.
4. Výběr nejvhodnější nabídky hypotečního úvěru pro fiktivní žadatele dle jasně stanovených parametrů.
5. Diskuze výsledků, zpracování doporučení, závěr.

Rozsah pracovní zprávy: 40 – 50 stran  
Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

1. Garton-Good, J. (2004). *All about Mortgages*. Chicago: Dearborn Trade Publishing.
2. Poláková, O. & kol. (2006). *Bydlení a bytová politika*. Praha: Express.
3. Radová, J., Dvořák, P. & Málek, J. (2005). *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada.
4. Syrový, P. (2009). *Finanční vlastní bydlení*. Praha: Grada.
5. Vichnarová, L. & Nováková, J. (2007). *Finanční bydlení*. Brno: ERA.

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Marika Hrubešová, Ph.D.  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: 15. ledna 2019  
Termín odevzdání bakalářské práce: 12. dubna 2020

V Českých Budějovicích dne 1. února 2019

doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

doc. RNDr. Jana Klicnarová, Ph.D.  
vedoucí katedry

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

*Datum:* .....

*Podpis studenta:* .....

Pavel Fux

## **Poděkování**

Na tomto místě bych chtěl poděkovat paní RNDr. Marice Hrubéšové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracovávání bakalářské práce věnovala.

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zabývá oblastí hypotečních úvěrů. Ty představují jednu z možností, jak lze v dnešní době získat vlastní bydlení. Na základě dostupných zdrojů jsou popsány základní poznatky, týkající se problematiky hypotečních úvěrů, včetně vývoje hypotečního bankovníctví na našem území. Součástí práce je také analýza aktuální situace na hypotečním trhu. Cílem práce je popsat v současnosti nabízené varianty hypotečních úvěrů u vybraných bankovních domů. Na základě tržního podílu bylo zvoleno pět největších bank na hypotečním trhu. Konkrétně se jedná o Hypoteční banku, Českou spořitelnu, Komerční banku, Raiffeisenbank a UniCredit Bank. Hlavním cílem práce je, na základě porovnání jednotlivých nabídek zmíněných bank, zvolit dle konkrétních požadavků fiktivních žadatelů nejvýhodnější řešení v podobě hypotečního úvěru. V závěrečné části jsou zpracována doporučení žadatelům z modelových situací.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace, banka, bonita, úmor, nabídka

## Obsah

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Úvod .....   | 8  |
| 2     | Hypoteční bankovníctví.....                          | 10 |
| 2.1   | Vývoj hypotečního bankovníctví .....                 | 10 |
| 2.2   | Hypoteční zástavní listy .....                       | 11 |
| 2.3   | Hypoteční banky .....                                | 12 |
| 3     | Hypoteční úvěr .....                                 | 14 |
| 3.1   | Typy hypotečních úvěrů.....                          | 14 |
| 3.1.1 | Účelové hypoteční úvěry .....                        | 14 |
| 3.1.2 | Neúčelové hypoteční úvěry.....                       | 15 |
| 3.2   | Výše hypotečního úvěru.....                          | 15 |
| 3.3   | Úroková sazba .....                                  | 16 |
| 3.4   | Fixace úrokové sazby .....                           | 17 |
| 3.5   | Bonita klienta .....                                 | 18 |
| 3.6   | Způsoby čerpání hypotečního úvěru .....              | 21 |
| 3.7   | Způsoby splácení hypotečního úvěru.....              | 22 |
| 3.8   | Státní finanční podpora .....                        | 23 |
| 3.8.1 | Přímá státní podpora .....                           | 24 |
| 3.8.2 | Nepřímá státní podpora .....                         | 25 |
| 4     | Cíl a metodika práce .....                           | 26 |
| 5     | Analýza situace na hypotečním trhu.....              | 28 |
| 6     | Hypoteční úvěry u vybraných bank.....                | 32 |
| 6.1   | Hypoteční banka, a.s. ....                           | 32 |
| 6.2   | Česká spořitelna, a.s. ....                          | 33 |
| 6.3   | Komerční banka, a.s. ....                            | 34 |
| 6.4   | Raiffeisenbank a.s. ....                             | 36 |
| 6.5   | UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..... | 37 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 7     | Jednotlivé modelové příklady.....               | 39 |
| 7.1   | Situace č. 1 .....                              | 39 |
| 7.1.1 | Návrhy řešení pro situaci č. 1.....             | 40 |
| 7.1.2 | Vyhodnocení modelové situace č. 1 .....         | 45 |
| 7.2   | Situace č. 2 .....                              | 48 |
| 7.2.1 | Návrhy řešení pro situaci č. 2.....             | 49 |
| 7.2.2 | Vyhodnocení modelové situace č. 2 .....         | 54 |
| 7.3   | Doporučení žadatelům z modelových příkladů..... | 57 |
| 8     | Závěr.....                                      | 59 |
| I.    | Summary.....                                    | 61 |
| II.   | Seznam použitých zdrojů .....                   | 62 |
| III.  | Seznam tabulek .....                            | 65 |
| IV.   | Seznam grafů .....                              | 65 |
| V.    | Seznam příloh.....                              | 66 |
| VI.   | Přílohy.....                                    | 67 |

# 1 Úvod

Tématem této bakalářské práce jsou hypoteční úvěry, tedy jedna ze skupin bankovních úvěrových produktů. Hypoteční úvěr je nejčastěji spojován s pojmem bydlení. To patří mezi základní lidské potřeby. Jeho primárním účelem byla vždy ochrana člověka před různými vnějšími vlivy. Velký význam bydlení je přisuzován rovněž tomu, že se jedná o místo, kde lidé prožívají velkou část svého života. S potřebou pořídit si své bydlení se denně setkává mnoho lidí. Nejčastěji tuto situaci řeší mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit a plánují založit rodinu. Získání bydlení je možné několika způsoby. Jednou z možností je nájemní bydlení, kdy nájemce využívá prostory pronajímatele za předem stanovenou úplatu (nájemné). Další variantu představuje pořízení vlastního bydlení. V současné době si však pořízení bydlení pouze z vlastních finančních prostředků může dovolit jen malá část obyvatel. Ostatní jsou nuceni využít pomoci finančních institucí. Jednu z možností, jak získat finance potřebné k vlastnímu bydlení, představují právě hypoteční úvěry.

Volba tématu vychází z mého zájmu o finanční matematiku, jenž propojuje matematické postupy s bankovní a finanční praxí. Vzhledem k ceně nemovitostí pro mě bude v budoucnu hypoteční úvěr představovat jednu z možných variant financování svého vlastního bydlení. Díky dlouhodobému charakteru hypotečního úvěru, představuje tato volba důležité rozhodnutí na několik let dopředu. Výběrem vhodné nabídky tak lze ušetřit nemalé finanční prostředky, použitelné k jiným účelům.

Práce si klade za cíl zmapovat různé varianty hypotečních úvěrů u pěti nejvýznamnějších hypotečních bank v České republice. Dalším cílem práce je porovnání jednotlivých nabídek řešení od vybraných institucí pro modelové situace a následné doporučení vhodné varianty pro fiktivní žadatele.

Bakalářská práce začíná teoretickou částí, která zahrnuje dvě kapitoly. První z nich je věnována hypotečnímu bankovníctví, včetně jeho vývoje na našem území. V další části této kapitoly je představeno fungování hypotečních bank a hypotečních zástavních listů. Druhá kapitola nejprve definuje samotný hypoteční úvěr z pohledu legislativy. Následuje členění hypotečních úvěrů z pohledu účelu, způsobu čerpání či způsobu splácení. Nechybí základní poznatky spojené s úrokovou sazbou, jako je



např. fixace. Na závěr teoretické části je popsána možnost finanční podpory, spojené s hypotečními úvěry, poskytované státem.

Na teoretickou část navazuje kapitola, jež charakterizuje aktuální situaci na hypotečním trhu z pohledu vývoje úrokové sazby nebo počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za jednotlivé roky. Mimo to se tato část práce zabývá pořadím hypotečních bank z hlediska počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich tržního podílu. V další kapitole je nejprve krátce představeno pět největších hypotečních bank a následně jsou zmíněny varianty hypotečních úvěrů, kterými se daná banka prezentuje.

Poslední kapitola se věnuje modelovým situacím, ve kterých fiktivní domácnosti žádají o hypoteční úvěr. Jsou představeny nabídky jednotlivých bankovních domů, které jsou následně vyhodnoceny. Na závěr je zpracováno doporučení pro žadatele z obou modelových situací.

## 2 Hypoteční bankovníctví

### 2.1 Vývoj hypotečního bankovníctví

Historie hypotečního bankovníctví na našem území sahá až do 19. století, kdy vzniklo hned několik hypotečních bank. Po zániku Rakouska-Uherska a vzniku samostatného Československa došlo v podstatě k převzetí rakouského právního řádu a hypoteční bankovníctví mohlo fungovat na podobných principech, jako tomu bylo před první světovou válkou. S nástupem říšského protektorátu Čechy a Morava a následným nastolením komunistického režimu však došlo k omezení soukromého vlastnictví, což mělo za důsledek přerušení hypotečního úvěrování (Poláková, 2006).

Snaha o obnovení českého hypotečního bankovníctví započala již na začátku devadesátých let dvacátého století. Došlo k přijetí zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil pojem hypotečního úvěru, a především základní princip hypotečních zástavních listů a jejich krytí. I přesto, že došlo k tomuto vymezení, k rozvoji hypotečního bankovníctví z několika důvodů nedochází. V první řadě šlo o to, že chyběla právní úprava zástavního práva, která představuje základní podmínku pro fungování hypotečního úvěrování. Chyběl také dostatečně rozvinutý kapitálový trh, na kterém by měly být hypoteční zástavní listy umístěny. Další problém představovaly vysoké úrokové sazby a vzhledem k tomu, že neexistovala státní podpora hypotečního bankovníctví, znamenaly hypoteční úvěry téměř nedostupnou variantu financování bydlení (Poláková, 2006).

Opravdový návrat hypotečního bankovníctví přišel až přijetím zákona č. 84/1995 Sb., zjednodušeně nazývaného hypoteční zákon. Tento zákon novelizoval nejen zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ale také další čtyři zákony související s hypotečním bankovníctvím. Konkrétně se jednalo o zákony č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Klíčovým podnětem k přijetí zákona č. 84/1995 Sb., byla snaha dosáhnout lepších podmínek v oblasti modernizace, obnovy a rozšiřování bytového fondu (mvcr.cz, 2019).

Tato právní úprava definovala hypoteční úvěr jako úvěr, jenž slouží jako investice do nemovitosti ležící na území České republiky, přičemž splacení tohoto úvěru

je zajištěno zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti na území České republiky (mvcr.cz, 2019).

Jak bylo patrné ze zákona, požadavkem k získání hypotečního úvěru bylo splnění určitého účelu. Právě toto způsobovalo v praxi celou řadu nejasností. Zásadní problém spočíval v tom, že náležitosti investice do nemovitosti nebyly v legislativě ustanoveny. Problém vznikal například v situacích, kdy měl hypoteční úvěr sloužit k financování splátky jiného úvěru, nebo bylo nutné z hypotečního úvěru zaplatit nespecifikované položky ve fakturách stavebních firem. V těchto situacích záviselo na posouzení konkrétního bankovního úředníka, který musel posoudit, zda došlo k naplnění účelu úvěru (Poláková, 2006).

Výrazný pokrok v oblasti českého hypotečního úvěrování přinesl až samotný vstup České republiky do Evropské unie. Dne 1. května 2004 vstoupila v platnost novela zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Tato novela zavádí dvě důležité úpravy (Poláková, 2006).

Klíčovou změnou pro klienty hypotečních bank je to, že do této doby bylo možné hypoteční úvěry poskytovat jen na investice do nemovitostí. Avšak od 1. května 2004 bylo stanoveno, že hypotečním úvěrem je každý úvěr zajištěný nemovitostí. Jako druhou novinku zákon uvádí, že zastavená nemovitost se nemusí nacházet pouze v České republice, ale nově také na území členského státu Evropské unie nebo jiných států tvořících evropský hospodářský prostor (Poláková, 2006).

## 2.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy představují pro banky jeden z možných zdrojů financování hypotečních úvěrů. Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech jsou tyto cenné papíry definovány následovně: *„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravující činnost bank se sídlem v České republice.“*

Hypoteční zástavní listy náleží do skupiny cenných papírů. Tato skupina je charakterizována tím, že se emitent (banka) zavazuje kupujícímu těchto papírů, že mu po uplynutí sjednané lhůty zaplatí částku, za kterou kupující dluhopis pořídil. Navíc se zavazuje k tomu, že bude v pravidelných intervalech splácet stanovené úroky (Pavelka a Opltová, 2003).

Důležitou podmínkou je, že tyto pohledávky, které slouží k řádnému krytí, nesmějí převýšit 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Jako náhradní krytí lze využít např. hotovost nebo vklad u České národní banky, a to pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty těchto závazků. Protože tyto cenné papíry mají nízké riziko, které je několikanásobně zajištěno, patří k nejbezpečnějším možnostem na trhu s dluhopisy. Hypoteční zástavní listy bývají vydávány zpravidla na pět a více let v zaknihované podobě. Výhodou pro investory je, že tyto dluhopisy nepodléhají dani z příjmů (cennypapir.cz, 2020).

## 2.3 Hypoteční banky

Jako první hypoteční banka byla na území dnešní České republiky zřízena Hypoteční banka království Českého. Jednalo se o první peněžní ústav tohoto typu v celém habsburském státě. Největší zásluhy k založení této instituce jsou připisovány Albertu Nosticovi. Právě on odvázně čelil nelibosti ze strany vídeňské vlády, prosadil schválení stanov a banka tak mohla dne 16. 1. 1865 zahájit provoz (Vencovský et al., 1999).

Původním účelem Hypoteční banky království Českého bylo především změnit stávající úvěrové příležitosti v podobě dlouhodobých úvěrů. Hypoteční banka byla založena jako ústav veřejnoprávní instituce se zárukou a pod dozorem země bez záměru dosažení zisku, čímž se výrazně odlišovala od jiných bank v této době. Zakladatelé zvolili tuto právní formu proto, aby potlačili soukromou spekulaci a ochránili klienty od dosavadního utlačování ze strany lichvářů. Hypoteční banka nesloužila jen určité společenské vrstvě, ale snažila se zpřístupnit poskytování levného a umořitelného úvěru všem obyvatelům nevyjímaje (Vencovský et al., 1999).

V roce 1921 došlo k přijetí nových stanov, které mělo za následek přejmenování Hypoteční banky království Českého na Hypoteční banku českou. Na základě nových stanov došlo k rozšíření pole působnosti Hypoteční banky, která nově poskytovala

půjčky, vedla běžné účty nebo přijímala vklady na vkladní knížky. Nové činnosti se rychle rozvíjely a ekonomická síla banky tak prudce rostla. Důsledkem růstu bylo překročení hranice 1 miliardy Kč na hypotečních půjčkách v roce 1928. Činnost Hypoteční banky české byla ukončena v roce 1941, kdy byla okupačními orgány spojena se Zemskou bankou pro Čechy (Vencovský et al., 1999).

V dnešní době mohou hypoteční úvěry v České republice poskytovat všechny bankovní instituce na základě udělené bankovní licence. Tyto instituce lze v zásadě rozdělit na dva základní typy – hypoteční a univerzální banky. Aby mohl bankovní dům nabízet hypoteční úvěry, musí disponovat dostatkem kapitálu. Tento kapitál získávají banky z vkladů klientů. Druhým způsobem, jak může banka získat zdroje potřebné k poskytování hypotečních úvěrů, je emise hypotečních zástavních listů. K tomu, aby však banka mohla tyto zástavní listy emitovat, potřebuje speciální licenci od České národní banky, na jejímž základě získává pravomoc užívat označení hypoteční banka. Zdroje, které banka získá emisí hypotečních zástavních listů, smějí být použity jen pro poskytování hypotečních úvěrů, nikoliv k ostatním činnostem bankovních institucí. Na českém trhu působí převážně univerzální banky, které mohou vydávat hypoteční zástavní listy, avšak vzhledem k tomu, že se zabývají i dalšími bankovními obchody, nevyužívají tyto instituce přívlastek hypoteční (Liška et al., 2014).

## 3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr lze považovat za jeden z nejvýznamnějších finančních zdrojů, který slouží k financování výstavby, koupě nemovitosti nebo pořízení jiného produktu, nesouvisejícího s bydlením. V zájmu posílení bezpečnosti hypotečních obchodů je potřeba, aby byl hypoteční úvěr jednoznačně legislativně definován (Dvořák, 1999).

V České republice je hypoteční úvěr upraven zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který je účinný od 1. 5. 2004. Tento právní předpis definuje hypoteční úvěr následovně: *„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. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor.“*

Z definice hypotečního úvěru vyplývá, že neexistuje přesné vymezení účelovosti, proto může mít širší využití než jen v podobě financování bydlení. V jiných zemích může být hypoteční úvěr blíže specifikován, především z hlediska možnosti účelu jeho využití (Pavelka a Opltová, 2003).

Z výše uvedeného vymezení hypotečního úvěru je zřejmé, že nejvýznamnějším rysem hypotečního úvěru je zástavní právo k nemovitosti. Tento způsob zajištění přináší věřiteli právo zaplatit poskytnutý úvěr z prodeje této nemovitosti v situaci, kdy dlužník není schopen či ochoten hypoteční úvěr splatit (Pavelka a Opltová, 2003).

### 3.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozčlenit dle několika kritérií. Nejvíce používaným je dělení podle účelu využití úvěru na účelové „klasické“ a neúčelové „americké“ hypoteční úvěry (Poláková, 2006).

#### 3.1.1 Účelové hypoteční úvěry

Podstatou účelových hypotečních úvěrů je, že peníze z úvěru může klient využít pouze na účely stanovené bankou. Nejčastěji se klasická hypotéka sjednává k následujícím účelům:

- „*koupě nemovitosti,*
- *rekonstrukce nebo modernizace nemovitosti,*
- *vyrovnání partnerů po rozvodu,*
- *konsolidace a optimalizace již dříve poskytnutých úvěrů,*
- *výstavba nemovitosti,*
- *přenos členských práv a povinností či splacení členského podílu v případě družstevního bytu,*
- *kombinace výše uvedených“ (Petrášková a Horváthová, 2010).*

### 3.1.2 Neúčelové hypoteční úvěry

Americká hypotéka se od té klasické liší tím, že klient může peníze použít libovolným způsobem. Banka v tomto případě nedává zákazníkovi žádná omezení, jak musí s penězi naložit. Tímto úvěrem tak bývá financován například začátek v podnikání, studium v zahraničí, cesta kolem světa nebo vybavení domácnosti. Tím, že stejně jako u účelové hypotéky dáváme do zástavy nemovitost, bývá tato varianta půjčky o něco levnější než standardní spotřebitelský úvěr. Americké hypoteční úvěry jsou charakteristické nižší úrokovou sazbou, než mají klasické hypoteční úvěry a kratší dobou splatnosti (Vichnarová a Nováková, 2007).

### 3.2 Výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru, která může být klientovi poskytnuta, je limitována výší disponibilních zdrojů klienta použitelných ke splácení daného úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti (Radová et al., 2013).

Při sjednávání hypotečního úvěru se očekává, že tento úvěr bude splacen z peněz žadatele. Je tudíž v zájmu obou stran (banky i klienta), aby výše disponibilních zdrojů dávala předpoklad k tomu, že bude sloužit k pravidelnému splácení po celou dobu splatnosti hypotéky (Radová et al., 2013).

Mezi příjmy, které musí klient doložit, bývají bankami uznávány například:

- „*plat, mzda ze zaměstnání,*
- *příjmy z podnikání,*
- *příjmy ze současného a budoucího pronájmu,*
- *různé typy důchodů (starobní, invalidní, pozůstalostní),*

- *výživné na dítě,*
- *rodičovský příspěvek,*
- *a další příjmy“ (banky.cz, 2020).*

Druhým faktorem, který ovlivňuje maximální výši hypotečního úvěru, je cena zástavy. Každý hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, přičemž je požadováno, aby cena zástavy byla vyšší, než je výše úvěru. Banka tímto získává jistotu, že v případě, kdy by došlo k prodeji nemovitosti, pokryje získaná cena splacení zbývající části poskytnutého hypotečního úvěru včetně dalších poplatků (Radová et al., 2013).

Podle doporučení České národní banky by poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti neměl přesáhnout hranici 90 % u více než 5 % objemu nových úvěrů (cnb.cz, 2020).

Pokud klient disponuje více nemovitostmi, může jimi ručit najednou. To mu může pomoci k získání vyššího úvěru (Radová et al., 2013).

### **3.3 Úroková sazba**

Úroková sazba je ujednané procentní vyjádření, které určuje, jakou částku zaplatí klient bance navíc za předem dané časové období. Úroková sazba může být ve smlouvě stanovena těmito způsoby:

- pevná (fixní) úroková sazba – výše úrokové sazby se po dobu splatnosti úvěru nemění,
- pohyblivá (flexibilní) úroková sazba – úroková sazba se během splatnosti úvěru mění (Revenda et al., 2015).

Prvním typem pohyblivé sazby je způsob, kdy si banka dohodne fixní úrokovou sazbu, avšak vůči klientovi si vyhradí právo tuto sazbu upravovat kdykoliv během doby splatnosti, pokud by došlo k zásadním změnám v tržních úrokových sazbách (Revenda et al., 2015).

Další možností pohyblivé úrokové sazby lze označit vazbu na vybranou tržní úrokovou sazbu. Úroková sazba se mění v pravidelných a předem stanovených intervalech podle stanovené tržní sazby. Jednou ze sazeb, která se často využívá k tomuto porovnávání je sazba PRIBOR (Revenda et al., 2015).



Výše úrokové sazby závisí na mnoha faktorech. Mezi základní činitele patří především účel úvěru, doba fixace, výše zajištění úvěru a bonita dlužníka (Syrový, 2009).

Účel úvěru – Nižší úrokové sazby dostanou klienti na úvěry, které se týkají vlastního bydlení. Vzhledem k tomu, že majitel ručí „střechou nad hlavou“, jsou pro banku tyto úvěry nejméně rizikové a mohou je poskytovat levněji. Vyšší úrokovou sazbu obdrží ti, kteří plánují danou nemovitost pronajímat. Zde totiž pro banku nastává riziko, zda bude mít klient z pronájmu zisk a bude mít dostatek peněz na splácení úvěru. Vůbec nejvyšší sazbu dostanou ti, kteří žádají o neúčelový hypoteční úvěr (Syrový, 2009).

Doba fixace – Sazba se odlišuje podle toho, jak dlouho chce mít zákazník jistotu neměnné (fixní) sazby. Čím větší si klient jistotu zvolí, tím vyšší úrokovou sazbu od banky dostane. Důvod lze spatřovat ve zdrojích pro hypoteční úvěry. Rozhodující je cena, za kterou banka peníze na trhu získá (Syrový, 2009).

Výše zajištění úvěru – Z hlediska banky je velmi důležité, zda se jedná o úvěr ve výši 100 % zastavené nemovitosti nebo zda se na financování zákazník podílí svými vlastními penězi, jelikož banka získává vyšší míru jistoty, že bude schopen splácen. Kromě toho banka nemusí nést riziko poklesu cen nemovitostí. V případě, že by ceny nemovitostí začaly klesat, neměla by banka hypotéku dostatečně zajištěnou (Syrový, 2009).

Bonita dlužníka – Banka je oprávněna k tomu si zjistit předpokládanou schopnost klienta úvěr splatit, tj. bonitu. Čím lepší skóre od banky obdrží, tím nižší úrokovou sazbu může od banky očekávat a naopak (Syrový, 2009).

### **3.4 Fixace úrokové sazby**

Pokud by si banka s klientem na počátku sjednala podmínky, podle kterých by smlouva probíhala po celou dobu splatnosti úvěru stejně, jedna strana by na tom zcela jistě prodělala. Aby k této situaci nedocházelo, dostává se ke stanovení tzv. fixace. Fixací úrokové sazby hypotečního úvěru je míněn časový úsek, po který se sjednává úrok mezi bankou a klientem. Během této periody banka garantuje, že nedojde ke změně smluvně dohodnuté úrokové sazby u dané hypotéky. Díky fixaci tak dlužník zná přesnou výši měsíční splátky úvěru po dobu stanovenou fixací (Vichnarová a Nováková, 2007).

Obvykle se využívá doby fixace mezi 1 rokem až 10 lety. Pro ty, kteří jsou hodně konzervativní a chtějí mít jistotu na delší dobu dopředu, nabízejí banky i víceletou dobu fixace. Platí, že ten, kdo si sjedná dobu fixace na rok, získá nižší sazbu než ten, jenž si jí sjedná na delší časový úsek. Hlavní výhodou při víceleté fixaci lze spatřovat v tom, že dlužník má po delší dobu jistotu stejné výše výdajů na hypoteční úvěr a může tak lépe rozvrhnout rodinný rozpočet. Kratší doba fixace bývá doporučována v případě, kdy je očekáván pokles úrokových sazeb nebo když se předpokládá, že klient bude moct v kratším úseku vložit na účet mimořádnou splátku, např. pokud se blíží konec stavebního spoření. Naopak delší fixaci by měl klient zvolit v případě, kdy se očekává brzký nárůst úrokových sazeb (Vichnarová a Nováková, 2007).

Volba doby fixace je důležitá i vzhledem k příležitosti úvěr částečně nebo dokonce úplně splatit, a to bez poplatků. Pokud nedojde k úplnému splacení úvěru, domlouvá se již ke konci fixačního období nová úroková sazba podle aktuálních tržních podmínek spolu s novou dobou fixace (finance.cz, 2020).

Pro klienta bývá důležitá také možnost refinancování hypotečního úvěru. Jedná se o převedení hypotéky do jiné banky, zpravidla za výhodnějších podmínek. Refinancování probíhá tak, že nová banka zaplatí za klienta původní bance zbývající dlužnou část a ten dále splácí úvěr nové bance. Zásluhou konkurenčních tlaků dává refinancování hypotečního úvěru dlužníkovi možnost ušetřit významnou částku a získat tak případně lepší podmínky pro splácení zbývající dlužné částky (mesec.cz, 2020).

### **3.5 Bonita klienta**

Banka nám půjčí jediné tehdy, pokud si bude jistá, že jsme schopni dostát svého závazku a zapůjčenou sumu splatit. K vyměření této schopnosti používá tzv. bonitu, která určí, jak je klient solventní. Zaměstnanci bance poskytují potvrzení o příjmech, podnikatelé zase daňová přiznání (Vichnarová a Nováková, 2007).

Většina lidí si uvědomuje, že bonita klienta je pro banku důležitá, ale už si nejsou jistí jednotlivými postupy, jež se k jejímu stanovení používají. Veškeré techniky vycházejí ze dvou hlavních kritérií – schopnost dlužníka splatit úvěr a ochota tak učinit (mortgagesmortgages.ca, 2020).

Někteří věřitelé považují bonitu klienta za hlavní charakteristiku, podle níž se rozhodují, zda mu úvěr poskytnou a dle ní se pak také mohou rozhodovat, jsou-li mu

ochotni poskytnout peněžní hotovost opakovaně z hlediska její očekávané návratnosti (Garton-Good, 2004).

Potvrzení o příjmech zaměstnance by nemělo být starší 30 dní, zaměstnanec nesmí být ve zkušební ani výpovědní lhůtě a je v něm uvedena mzda od zaměstnavatele zkrácená o všechny srážky. Kromě bonity banka také posuzuje perspektivnost pracovního oboru (oboru podnikání), jaké je klientovo maximální dosažené vzdělání, jeho věk (lidé již finančně zajištění mají výhodu) a místo bydliště (ve větších městech je pravděpodobnost zaměstnání vyšší) (Vichnarová a Nováková, 2007).

Také se posuzuje historie zaměstnání žadatele, jestli lze očekávat změnu jeho pracovní pozice v nejbližší době, anebo pracuje ve stálém zaměstnání (mortgagesmortgages.ca, 2020).

V ideálním případě by pak měl být pracovní poměr na dobu neurčitou. V případě doby určité je komplikací, pokud má klient smlouvu uzavřenou na dobu kratší než 1 rok, která nebyla ani jednou obnovena, tudíž si banka nemůže být jista trvalostí tohoto pracovního poměru. Banka prohledává v úvěrových registrech klientovy současné i minulé úvěry, aby si mohla udělat obrázek o jeho platební kázni. U hypoték nezáleží pouze na úrokové sazbě, ale i na ostatních ukazatelích, např. na celkové době splácení, jak dlouho je úroková sazba fixována apod. U banky pak klient ještě projde tzv. scoringem, který určí jeho bonitu pro banku (Vichnarová a Nováková, 2007).

Scoring se sníží, pokud žadatel odevzdá podklady pro poskytnutí úvěru s evidentními neopravenými chybami. Pokud má klient více sjednaných úvěrů, jeho scoring je nižší. Sníží se i tehdy, pokud klient udržuje množství nepotřebných účtů s nulovým zůstatkem, anebo pokud klient neplatí své závazky včas a v domluvené výši a jeho dluhy rostou (Garton-Good, 2004).

Banka přihlíží také k seznamu všech aktiv, která daná osoba vlastní a mohla jimi ručit, aby je v případě nutnosti exekuce nebo insolvence mohla zpeněžit (mortgagesmortgages.ca, 2020).

Banka také počítá se životním minimem, které by mělo zbýt po zaplacení splátky úvěru klientovi, aby přežil, případně aby dokázal uživit i svou rodinu (životní minimum je součet životních minim jednotlivých členů domácnosti), má-li nějakou. Z tohoto pohledu se jeví více bonitní klient, který rodinu nemá a má vysoké příjmy převyšující výdaje. Pokud klient nedosáhne za standardních podmínek na hypotéku, může požádat

někoho druhého, který se stane tzv. spoludlužníkem a dodává stejné podklady jako prvotní klient (Vichnarová a Nováková, 2007).

V případě, že je osoba v manželství s druhou osobou, která není bonitní a z hlediska splácení dluhů solventní, nemůže být tato osoba v manželství na základě faktu, s kým je v manželství, diskriminována (Garton-Good, 2004).

Podnikatelé vystavují svá daňová přiznání. Podmínky jednotlivých bank se liší. Některé požadují pouze přiznání za minulé období, někde i za dvě poslední. Ovšem přiznání musí být opatřeno razítkem finančního úřadu, někde jsou požadavky dokonce vyšší a každá stránka musí být opatřena vlastním razítkem (Vichnarová a Nováková, 2007).

Banky berou na vědomí pouze takové příjmy, které jsou prokazatelné. Fyzické osoby např. prokazují příjmy, kterými jsou schopni pokrýt náklady a ostatní finanční výdaje spojené se zajištěním funkce rodiny, zejména tedy příjmy z pronájmu, peněžité dávky nemocenského a důchodového zabezpečení, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z podnikání, příjmy z kapitálového majetku, hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání, příjmy ze zahraničí či příjmy, které jsou pravidelné nebo se opakují. Osoby podnikající dokládají nejen daňová přiznání, ale i účetní výkazy a dle podnikatelského zaměření odhadují své příjmy do budoucna (Pavelka a Opltová, 2003).

Za vedení účetnictví odpovídá dle zákona o účetnictví vždy účetní jednotka, tedy samotný podnikatelský subjekt. Z hlediska požadavku banky na předložení výkazu se dělí klienti do tří skupin:

- podnikatel není povinen vést účetní evidenci,
- podnikatel vede jednoduché účetnictví,
- podnikatel vede podvojný účetnictví (Pavelka a Opltová, 2003).

Podnikatel není povinen vést účetní evidenci, jestliže dochází k tzv. uplatňování výdajů paušálem. Tento poplatník daní z příjmů fyzických osob uplatňuje výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů procentem svého příjmu, nikoliv podle prokazatelných položek. V případě příjmů ze živnosti či z příjmů z nezávislého povolání a odměn znalců a tlumočnicků je výše výdajů 25 % příjmů (Pavelka a Opltová, 2003).

Z jednoduchého účetnictví banka požaduje výkazy o majetku a závazcích, výkaz příjmů a výdajů, tok peněžní hotovosti (cash flow). Z podvojného účetnictví hypoteční

banka potřebuje rozvahu (bilance aktiv a pasiv), výsledovku a cash flow. Banka požaduje nejen dlouhodobější pohled do účetní minulosti firmy, ale i výhled do let budoucích. Z tohoto důvodu se předkládá podnikatelský plán (záměr). V tomto dokumentu se uvádí cíle podnikání, popis výrobků a služeb a popis možností trhu vč. porovnání s konkurencí. Důležité je i vysvětlit a popsat, za použití jakých prostředků má být těchto cílů dosaženo, a to i včetně předpokládaného úvěru, případně uvést i možná rizika, o kterých podnikatel ví (Pavelka a Opltová, 2003).

Cash flow jednoduše charakterizuje, odkud klient peníze vzal a kde je utratil, obecně se uvádí v období 1 roku. Jeho sestavení je ovšem velmi administrativně náročným úkonem, na jehož provedení se používá výpočetní technika na základě údajů z hlavní účetní knihy, tzv. přímou metodou. Při vedení podvojného účetnictví existuje nepřímá metoda, která vychází z rozvahy a výsledovky. Zde již není výpočetní technika nutná. Na straně aktiv znamenají přírůstky z hlediska peněžních toků výdaj, úbytky naopak příjem. Na straně pasiv znamenají přírůstky z hlediska peněžních toků příjem, úbytky naopak výdaj (Pavelka a Opltová, 2003).

### **3.6 Způsoby čerpání hypotečního úvěru**

Poskytování úvěru lze rozčlenit na čerpání jednorázová a postupná. Varianta jednorázového čerpání znamená, že je poskytnuta celá výše úvěru najednou, typicky je tato možnost využívána při financování koupě objektu. Podobně se postupuje při úvěrech lombardních, směnečných nebo repoúvěrech (Pavelka et al., 2008).

Při postupném poskytování úvěrové částky klient čerpá peníze po jednotlivých menších částech – tzv. tranších. Tento postup se využívá zejména při rekonstrukcích, výstavbách a modernizacích objektů. S bankou bývá dohodnuta maximální doba čerpání, počet etap a výše částek. Maximální doba, po kterou je možné úvěr čerpat bance zajistí vyšší jistotu při kontrole realizace stavby klientem a směřuje ho k včasnému ukončení celé akce. Zvláštní formou postupného čerpání je případ, kdy banka pravidelně, průběžně a nepřetržitě poskytuje úvěr pro nákup obdobného zboží a služeb (Pavelka et al., 2008).

### 3.7 Způsoby splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry se obvykle splácejí po celou dobu splatnosti, nejčastěji v měsíčních splátkách, ale můžeme se setkat i s jednorázovým splacením celého úvěru, anebo s jeho splácením v pravidelných částkách a poté se splacením jednorázovým. Při postupném splácení můžeme rozlišit jeho trojí formu – forma klesajících splátek (degresivní), forma konstantních splátek (anuitní) a forma rostoucích splátek (progresivní) (Pavelka a Opltová, 2003).

Degresivní forma znamená, že je úmor po celou dobu splácení neměnný. Úrok spolu s jistinou klesá a úroková sazba zůstává konstantní. Tyto úvěry jsou výhodné například u podnikání, u kterého jsou odpisy z investice nejdůležitějším faktorem splácení jistiny a které jsou každý měsíc stejně velké. Jsou výhodné i pro starší páry lidí, kdy jeden z nich plánuje odejít do důchodu, a jejich celkový finanční příjem poklesne. Banky ovšem lpí na tom, aby hypotéky byly pokud možno splaceny ještě v produktivním věku klientů (Pavelka a Opltová, 2003).

Pro progresivní formu splácení úvěru je typické jeho rostoucí výše splátek, kdy výše požadované splátky stoupá rychleji, než klesají úroky. Tato forma bývá využívána méně z důvodu své rizikovosti, kdy banka předpokládá, že dlužníkovy příjmy porostou. A to zejména u podnikatelských záměrů, které požadují vyšší náklady pro náběh, avšak v budoucnu se počítá se snížením nákladů projektu za současného zvýšení celkových příjmů. Dále se hodí pro klienty s počínající pracovní kariérou a pro páry, kdy jeden nepracuje anebo je na rodičovské dovolené, ale očekávají, že se situace s příjmy změní. Progresivní forma představuje přesný opak degresivního splácení (Pavelka a Opltová, 2003).

U anuitní metody je celková výše splátky konstantní za ostatních neměnných okolností, ale mění se v ní výše úroku a úmoru, kdy úmor postupně roste a podíl úroku zase klesá. Zpočátku jsou splaceny hlavně úroky, poté se podíl úroku zmenšuje – ale o ty si může snížit daňový základ. Jsou využitelné zejména při hypotečních úvěrech na bydlení fyzických osob, kdy se uvažuje neměnná splátka při stabilním příjmu rodiny. Jedná se o nejčastější způsob splácení hypotečního úvěru (Pavelka a Opltová, 2003).

Podle Radové et al. (2013) lze výši měsíční anuitní splátky, její část připadající na zaplacení úroku a na umoření úvěru vypočítat následovně:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \times i_{p.m.}(1 + i_{p.m.})^{n \times 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \times 12} - 1}$$

$$u_{r+1} = HU_r \times i_{p.m.}$$

$$m_r = a_{p.m.} - u_r,$$

- kde  $a_{p.m.}$  je měsíční výše anuity,  
 $HU$  je výše hypotečního úvěru,  
 $i_{p.m.}$  je měsíční úroková sazba vyjádřená jako desetinné číslo ( $i_{p.m.} = \frac{i_{p.a.}}{12}$ ),  
 $n$  je doba splatnosti úvěru v letech,  
 $u_{r+1}$  je část anuity připadající na úrok v čase  $r + 1$ ,  
 $HU_r$  je nesplacená část hypotečního úvěru v čase  $r$ ,  
 $m_r$  je část anuity připadající na umoření úvěru v čase  $r$ .

Jednorázové metody splácení úvěru se nejčastěji pojí s hypotečním úvěrem a stavebním spořením, anebo kapitálovým pojištěním. Klient platí bance pouze úroky, zároveň si platí pojištění anebo přispívá do spoření. Ke konci doby splatnosti pak výnos ze spoření či pojištění použije na jednorázové zaplacení hypotečního úvěru (Pavelka a Opltová, 2003).

Jednou z možností, je také předčasné splacení hypotečního úvěru. V případě této varianty má banka oprávnění účtovat klientovi pouze ty náklady, které přímo souvisejí s předčasným splacením úvěru. Jedná se zejména o administrativní náklady, nikoliv náhradu ušlého zisku poskytovatele (cnb.cz, 2020).

### 3.8 Státní finanční podpora

Téměř každý stát se prostřednictvím své bytové politiky snaží zlepšit přístupnost občanů k bydlení. V rámci hypotečního úvěrování existuje několik různých metod, jak může stát lidem splácení hypotečního úvěru usnadnit. Jedná se zejména o podporu formou poskytování nenávratných dotací, daňových úlev, státních záruk nebo zvýhodněných pojištění. Státní podporu hypotečních úvěrů lze rozdělit na dva typy:

- přímá – podpora určená pro vymezené skupiny občanů čerpající hypoteční úvěr,
- nepřímá – podpora určená prakticky všem příjemcům hypotečního úvěru (Poláková, 2006).

### 3.8.1 Přímá státní podpora

V České republice byla přímá státní podpora hypotečních úvěrů zavedena na základě nařízení č. 244/1995 Sb., které stanovilo podmínky státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby. Hlavním účelem tohoto nařízení bylo posílení pozice dlouhodobých úvěrů na vznik nového bydlení a zároveň zlepšení dostupnosti těchto úvěrů fyzickým osobám. Tato finanční podpora měla formu příspěvků ke splácení úroků z daného hypotečního úvěru v procentních bodech k měsíční splátce. Výše této podpory byla vyhlášena k 1. únoru příslušného kalendářního roku a takto stanovená platila pro následující kalendářní rok. Maximální výše dotace byla 4 % p.a. Nařízení č. 244/1995 Sb. bylo zrušeno k 1. 2. 2004 vzhledem k tomu, že průměrná úroková sazba výrazně klesla a výše finanční podpory činila u úvěrů na nové byty nulové úrovně (Poláková, 2006).

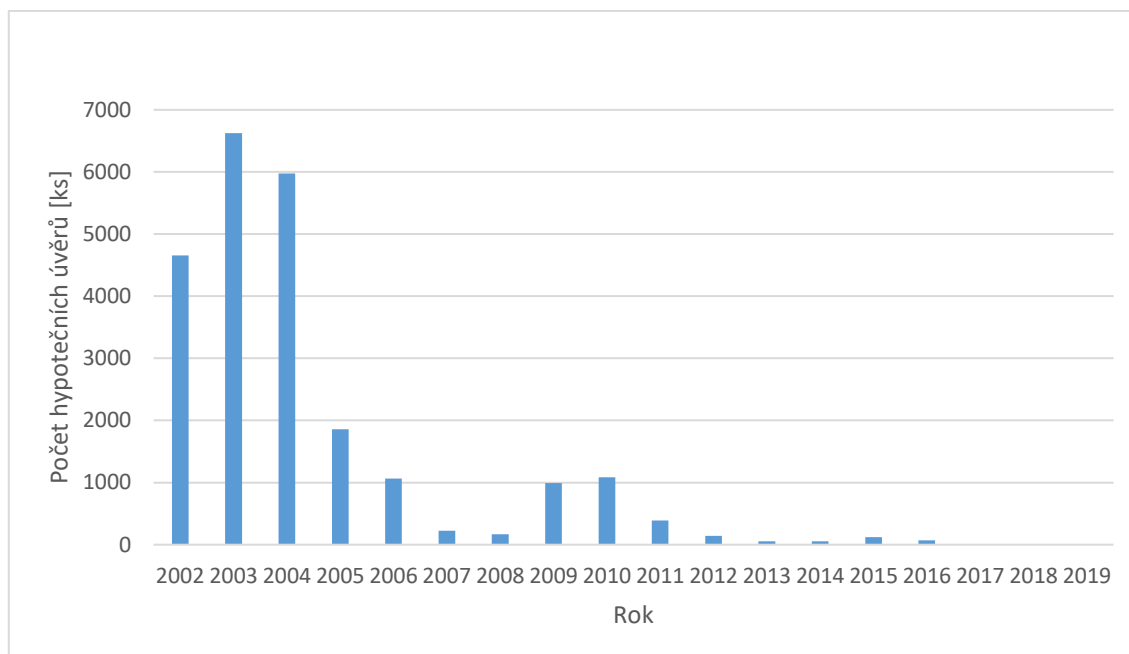
Během roku 2002 vstoupilo v platnost nové vládní nařízení č. 249/2002 Sb., které stanovilo podmínky poskytování finanční podpory k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let. Hlavním záměrem této podpory bylo zlepšit dostupnost staršího bydlení pro mladé lidi, kteří si pomocí hypotečního úvěru pořizují své první bydlení. Byt nebo dům, na který je tato podpora žádána, ležící na území České republiky musí být starší 2 let a je nutné, aby sloužil výhradně k trvalému pobytu žadatele. Příspěvek je poskytován pouze k úvěru nebo jeho části, která nepřekročí 800 tis. Kč u bytu a 1,5 mil. Kč v případě rodinného domu s jedním bytem. Cílovou skupinou jsou tedy osoby mladší 36 let. Pokud je žadatel ženatý nebo vdaná, je potřeba, aby věkovou podmínku splnil také druhý z manželů. Podpora je poskytována jako příspěvek k měsíčním splátkám hypotečního úvěru. Maximální výše dotace jsou čtyři procentní body v závislosti na průměrné úrokové sazbě z objemu úvěrů uzavřených podle nařízení vlády č. 244/1995 v předešlém kalendářním roce. Výše této podpory platí po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi bankou a klientem, maximální doba podpory je však 10 let. Na základě vývoje úrokových sazeb je od roku 2005 výše dotace nulová (Vichnarová a Nováková, 2007).

Z grafu č. 1 je patrné, že nejvyšší počet hypotečních úvěrů se státním příspěvkem byl poskytnut v roce 2003. V tento rok získali klienti přímou státní podporu k 6 624 úvěrům. V následujících letech došlo k snížení počtu hypotečních úvěrů se státním příspěvkem, a to vlivem nižší průměrné úrokové sazby. Nárůst hypoték



poskytnutých se státním příspěvkem lze spatřovat v roce 2009 a 2010, kdy v důsledku hospodářské krize došlo ke zvýšení úrokové míry nad hranici 5 % p.a.

Graf č. 1: *Počet hypotečních úvěrů s poskytnutým státním příspěvkem v letech 2002 – 2019*



Zdroj: *Vlastní zpracování dat z Ministerstva pro místní rozvoj ČR*

### 3.8.2 Nepřímá státní podpora

V současné době jedinou účinnou státní finanční podporou v České republice je možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů od daňového základu. Jedná se o nepřímou formu podpory, která byla zavedena do našeho právního řádu v roce 1998 novelizací zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu. Na základě této podpory lze od základu daně z příjmu fyzických osob odečíst částku, která se rovná úrokům z hypotečního úvěru zaplacených ve zdaňovacím období až do výše 300 tisíc Kč. Je nutné, aby se jednalo o úvěr, který slouží k financování bytových potřeb dlužníka. K získání nároku na odpočet je nutné předložit finančnímu úřadu v rámci daňového přiznání kopii smlouvy o hypotečním úvěru a potvrzení o zaplacené výši úroků za minulý rok. Toto potvrzení zašle klientovi banka, u které je hypoteční úvěr veden, na počátku kalendářního roku. Odečet může být poskytnut jen osobě, která je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě, že je účastníkem smlouvy více osob, odpočet smí uplatnit buď jedna z nich v plné výši, či každá z nich, a to rovným dílem (Pavelka a Opltová, 2003).

## 4 Cíl a metodika práce

Jedním z cílů této bakalářské práce je zmapovat současné nabídky hypotečních úvěrů u různých bankovních domů. K tomu bylo potřeba, především za pomoci dostupných dat Ministerstva pro místní rozvoj, provést analýzu situace na hypotečním trhu, která mimo jiné seřadila bankovní instituce působící na hypotečním trhu podle jejich tržního podílu, z pohledu celkového množství poskytnutých peněz v rámci hypotečních obchodů. Na základě tohoto přehledu bylo možné určit pět největších bank, u kterých byly nabízené varianty hypotečních úvěrů představeny.

Záměrem práce je zmínit zejména hypoteční produkty, kterými se od sebe zvolené bankovní domy odlišují. Zdrojem informací se staly především internetové stránky jednotlivých bankovních institucí.

Dalším cílem práce je porovnání nabídek řešení pro modelové situace s následným doporučením ideální varianty fiktivním žadatelům o hypoteční úvěr. Porovnány byly řešení opět pěti největších bank na českém hypotečním trhu. Pro získání nabídek od těchto bankovních institucí posloužily tzv. hypoteční kalkulačky, umístěné na internetových stránkách jednotlivých institucí. Získané informace byly poté konzultovány s pracovníkem každé z institucí za účelem jejich ověření.

Porovnání jednotlivých nabídek mezi sebou bylo provedeno na základě získání následujících údajů o hypotečním úvěru:

- úroková sazba,
- výše měsíční splátky,
- poplatek za zpracování hypotečního úvěru,
- cena za odhad nemovitosti,
- poplatek za čerpání úvěru,
- poplatek za správu a vedení úvěru.

Tyto parametry byly zvoleny z důvodu toho, že největší měrou ovlivňují výši celkové splatné částky hypotečního úvěru.

Předpokladem pro možné porovnání nabídek bylo stanovení stejné doby splatnosti hypotečního úvěru a také doby fixace úrokové sazby. Vyhodnocení modelových situací bylo provedeno pomocí umořovacích plánů, k jejichž vytvoření bylo potřeba znát výši

úrokové sazby a měsíční splátky. Plány byly zpracovány v programu MS Excel, za použití dvou finančních funkcí. Funkce „PLATBA.ÚROK“ byla použita k výpočtu výše úroku z hypotečního úvěru za určité úrokové období. Druhou funkcí, která byla využita, je „PLATBA.ZÁKLAD“. S její pomocí byla vypočítána výše splátky jistiny hypotečního úvěru v daném období. Umořovací plány k nabídkám jednotlivých bank byly vloženy do příloh.

Kromě celkové výše měsíčních splátek bylo pro porovnání jednotlivých nabídek nutné zahrnout poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Tyto poplatky lze dělit na vstupní a poplatky za správu a vedení úvěru. Výpočet vstupních poplatků byl proveden součtem poplatku za zpracování hypotečního úvěru, ceny za odhad nemovitosti a poplatku za čerpání úvěru.

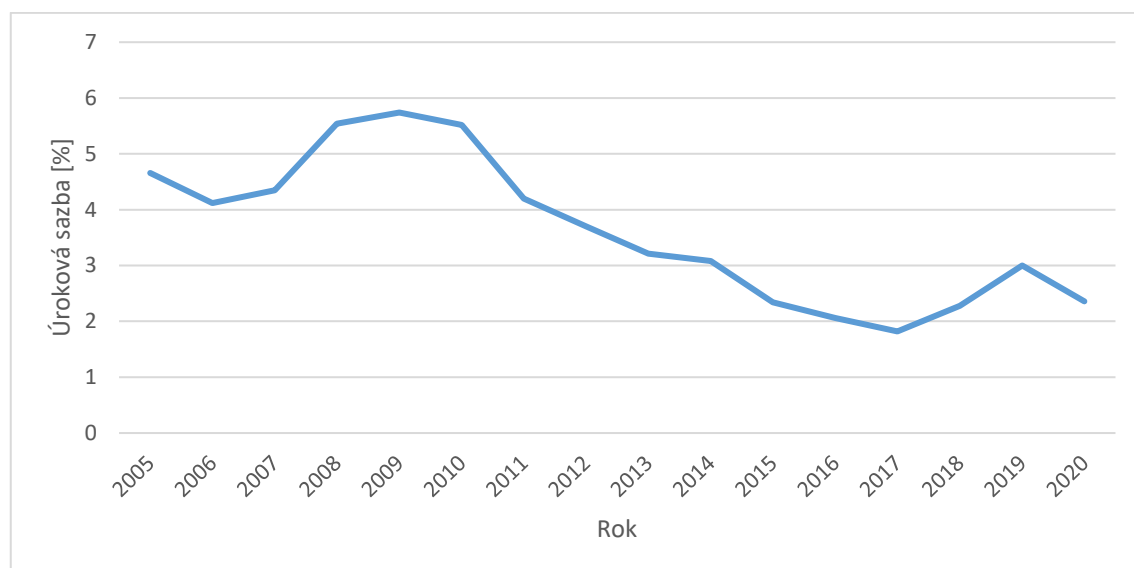
Jednotlivé nabídky byly porovnány na základě celkových nákladů spojených s hypotečním úvěrem. Celkové náklady byly tvořeny sumou měsíčních splátek a poplatků po dobu fixace. Fiktivním žadatelům bylo následně doporučeno řešení s nejnižším finančním zatížením rodinného rozpočtu.

Veškeré údaje z modelových situací jsou platné k 1. 3. 2020.

## 5 Analýza situace na hypotečním trhu

Zájem o hypoteční úvěry je z velké části ovlivněn aktuální výší úrokové sazby na trhu. Ta byla na počátku poskytování hypotečních úvěrů v České republice nad úrovní 10 % p.a. a až do roku 1999 stále rostla. Byla to právě cena, která bránila expanzi hypotečních úvěrů na českém trhu. O vzniku hypotečního trhu jako takového lze začít hovořit až nástupem nového tisíciletí. Úrokové sazby začaly klesat, vznikla státní podpora hypotečních úvěrů, rozvinuly se nové produkty a také způsob jejich distribuce. Dostupnost hypoték se pro klienty zásadně zvýšila. Úrokové sazby takto klesaly až do roku 2006, následně dochází k mírnému zvyšování, aby od roku 2010 nastalo opětovné snižování (hypoindex.cz, 2019).

Graf č. 2: *Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v období let 2005 – 2020*



Zdroj: *Vlastní zpracování dat z hypoindex.cz*

Jak je z grafu č. 2 patrné, na své minimum se úroková míra dostala v letech 2016 a 2017, kdy sazba klesla pod úroveň 2 %. V současné době průměrná úroková sazba mírně vzrostla a pohybuje se kolem 2,5 %. Vývoj úrokové sazby je určující pro počet poskytnutých hypotečních úvěrů bankami.

Z údajů Ministerstva pro místní rozvoj vyplývá, že od roku 2005 do roku 2007 dochází k rapidnímu nárůstu poskytnutých hypotečních úvěrů. Tento stav je přerušen finanční krizí, během které dochází k výraznému poklesu objemu poskytnutých hypoték. Vlivem snížení úrokových sazeb dochází od roku 2010 opět k expanzi v rámci

hypotečních úvěrů. Historicky nejvíce poskytnutých hypoték bylo v roce 2016. Jednalo se o 114 044 úvěrů se smluvní jistinou ve výši více než 284 miliard korun. V posledních letech však dochází k propadu. Výrazný pokles v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů je přisuzován ČNB, která od října 2018 zpřísnila podmínky pro poskytování hypoték. První z podmínek stanovuje maximální výši hypotéky na devítinásobek čistého ročního příjmu. Druhé omezení se týká měsíční splátky, která nesmí překročit 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele. Další příčinou poklesu objemu poskytnutých hypoték je příliš vysoká cena realit (finance.cz, 2020).

Tabulka č. 1: *Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2005 - 2019*

| Rok  | Občané  | Podnikatelské subjekty | Municipality | Celkem  |
|------|---------|------------------------|--------------|---------|
| 2005 | 51 026  | 1 323                  | 39           | 52 388  |
| 2006 | 67 344  | 1 807                  | 38           | 69 189  |
| 2007 | 83 344  | 2 383                  | 30           | 85 757  |
| 2008 | 67 530  | 2 119                  | 21           | 69 670  |
| 2009 | 44 251  | 932                    | 46           | 45 229  |
| 2010 | 50 775  | 1 256                  | 17           | 52 048  |
| 2011 | 71 088  | 1 623                  | 10           | 72 721  |
| 2012 | 73 595  | 1 134                  | 16           | 74 745  |
| 2013 | 92 608  | 1 718                  | 70           | 94 396  |
| 2014 | 85 878  | 1 963                  | 76           | 87 917  |
| 2015 | 101 973 | 2 013                  | 58           | 104 044 |
| 2016 | 111 520 | 2 439                  | 85           | 114 044 |
| 2017 | 105 448 | 2 616                  | 58           | 108 122 |
| 2018 | 96 257  | 1 791                  | 48           | 98 096  |
| 2019 | 75 544  | 1 084                  | 0            | 76 628  |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z Ministerstva pro místní rozvoj ČR*

V současné chvíli působí v České republice mnoho bank poskytujících hypoteční úvěry. Z těchto institucí patří mezi nejvýznamnější Hypoteční banka ze skupiny ČSOB, Česká spořitelna a Komerční banka. Z tabulky č. 2 plyne, že tyto banky poskytly v roce 2016 v součtu 86 234 z celkového počtu 101 417 hypotečních úvěrů poskytnutých za účelem bydlení. Jednalo se o úvěry v celkové hodnotě více než 170 miliard korun. Z toho pohledu se jedná přibližně o 78 % z celkové smluvní jistiny. Mezi další banky zabývající se hypotečními obchody patří např. Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka či Sberbank (aktualne.cz, 2020).

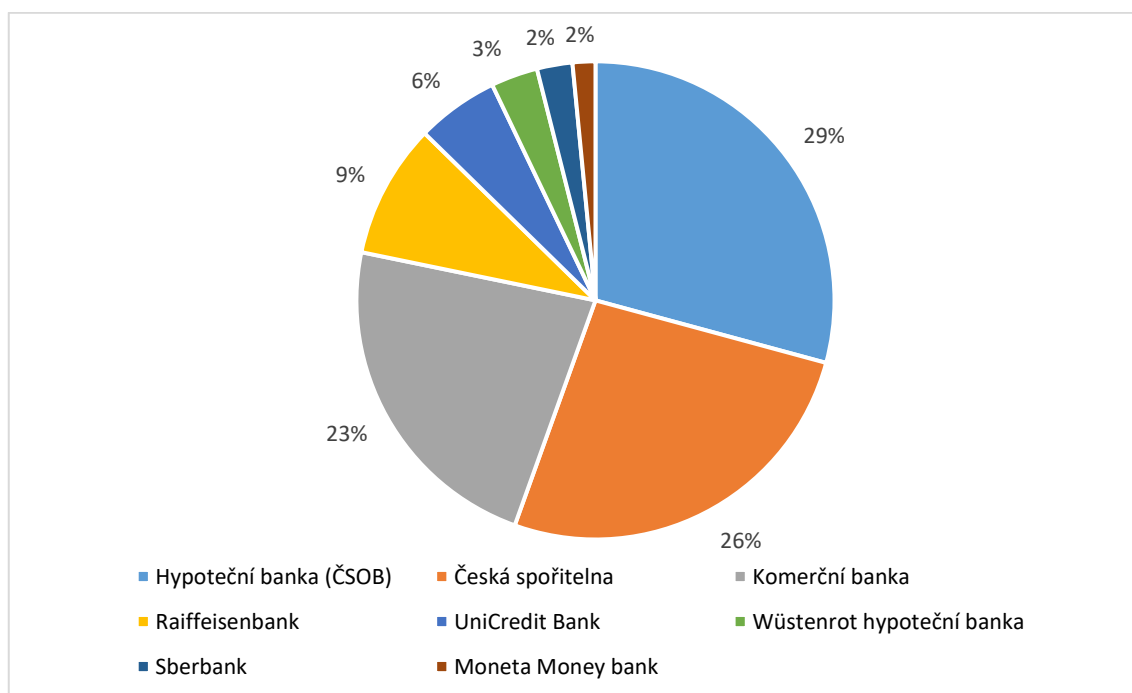
Tabulka č. 2: *Počet a smluvní jistina hypotečních úvěrů u hypotečních bank za rok 2016*

| Banka                     | Počet poskytnutých hypotečních úvěrů (ks) | Smluvní jistina (tis. Kč) |
|---------------------------|---|---------------------------|
| Hypoteční banka (ČSOB)    | 31 400                                    | 63 764 049                |
| Česká spořitelna          | 28 222                                    | 57 355 607                |
| Komerční banka            | 26 612                                    | 49 659 199                |
| Raiffeisenbank            | 8 908                                     | 19 836 740                |
| UniCredit Bank            | 7 111                                     | 12 152 528                |
| Wüstenrot hypoteční banka | 4 196                                     | 6 919 622                 |
| Sberbank                  | 2 601                                     | 5 239 544                 |
| Moneta Money bank         | 2 470                                     | 3 363 430                 |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z aktualne.cz*

Graf č. 3 znázorňuje podíl osmi nejvýznamnějších hypotečních bank na trhu z pohledu smluvní jistiny za rok 2016, kdy byly vydány úvěry v hodnotě více než 210 miliard korun. Jak již bylo zmíněno, rok 2016 je doposud historicky nejúspěšnějším z pohledu hypotečního úvěrování.

Graf č. 3: *Tržní podíl hypotečních bank za rok 2016*



Zdroj: *Vlastní zpracování dat z aktualne.cz*

Z grafu č. 3 je zřejmé, že největší objem peněz v rámci hypotečního obchodování poskytla Hypoteční banka, konkrétně 63 764 milionů korun, čímž obsadila 29 % tržního podílu. Česká spořitelna dosáhla 26 %, když prodala hypoteční úvěry v hodnotě 57 355 milionů korun. Třetí místo zaujímá Komerční banka, která poskytla úvěry ve výši 49 659 milionů korun, čímž obsadila 23 % trhu.

Následující tabulka zobrazuje počet poskytnutých hypotečních úvěrů a s nimi související smluvní jistinu během roku 2019 v rámci rozdělení podle jednotlivých krajů. Absolutně nejvíce hypotečních úvěrů bylo poskytnuto občanům a podnikatelským subjektům v rámci kraje hlavního města Prahy. Celkem bylo v rámci tohoto kraje poskytnuto 16 742 hypotečních úvěrů se smluvní jistinou ve výši více než 73 miliard korun. Druhý nejvyšší počet úvěrů byl poskytnut v kraji Jihomoravském a pomyslnou třetí pozici obsadil kraj Moravskoslezský. Z dalšího postavení lze vyzorovat úzkou souvislost mezi počtem poskytnutých hypoték a počtem obyvatel v jednotlivých krajích.

Tabulka č. 3: *Stav hypotečních úvěrů v krajích za rok 2019*

| Kraj            | Počet hypotečních úvěrů (ks) | Smluvní jistina (tis. Kč) |
|-----------------|------------------------------|---------------------------|
| Praha           | 16 742                       | 73 653 022                |
| Středočeský     | 5 084                        | 11 389 416                |
| Jihočeský       | 4 533                        | 10 232 272                |
| Plzeňský        | 4 863                        | 10 796 486                |
| Karlovarský     | 1 856                        | 3 413 110                 |
| Ústecký         | 3 935                        | 7 799 605                 |
| Liberecký       | 3 056                        | 6 829 489                 |
| Královehradecký | 4 508                        | 9 625 976                 |
| Pardubický      | 3 556                        | 8 009 372                 |
| Vysočina        | 2 975                        | 6 276 481                 |
| Jihomoravský    | 9 176                        | 22 471 560                |
| Zlínský         | 3 702                        | 7 167 173                 |
| Olomoucký       | 4 540                        | 9 869 620                 |
| Moravskoslezský | 6 892                        | 13 585 994                |
| nespecifikováno | 1 210                        | 3 311 501                 |
| Celkem          | 76 628                       | 204 431 076               |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z Ministerstva pro místní rozvoj ČR*

## 6 Hypoteční úvěry u vybraných bank

Tato kapitola se věnuje charakteristice 5 největších bank poskytujících hypoteční úvěry na základě tržního podílu. Nejprve je představena krátká historie každé z bank. Následně jsou zmíněny varianty hypotečních úvěrů, kterými se jednotlivé banky odlišují od svých konkurentů.

### 6.1 Hypoteční banka, a.s.

V současnosti banka s největším podílem na hypotečním trhu vznikla 10. ledna 1991 pod názvem AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost. Původním předmětem podnikání této instituce bylo poskytovat bankovní obchody a služby, a to především organizacím zemědělsko-potravinářského zaměření. V roce 1996 získala, v tu dobu již Českomoravská hypoteční banka, akciová společnost, oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy. Jak z názvu vyplývá, banka se začala výhradně specializovat na poskytování hypotečních úvěrů. V roce 2006 byl název změněn na současný. O tři roky později se jediným akcionářem stala Československá obchodní banka, a. s. V současné době je společnost Hypoteční banka, a. s. součástí Koncernu ČSOB (hypotecnibanka.cz, 2020).

#### **Zelená hypotéka**

Zelená hypotéka je určena zájemcům, jejichž nové bydlení je zařazeno do energetické náročnosti typu A nebo B. Hypoteční banka nabízí žadatelům o tento druh hypotečního úvěru řadu výhod. Konkrétně se jedná o slevu na úrokové sazbě ve výši 0,2 %, slevu 45 % na pojištění nemovitosti či slevu na zhotovení energetického štítku. Banka klientům garantuje ocenění nemovitosti zpracované odhadcem zdarma (hypotecnibanka.cz, 2020).

#### **Hypotéka bez poplatku**

Tato hypotéka je vhodná pro lidi, kteří nechtějí řešit poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Hypoteční banka tyto poplatky přepočítává do úrokové míry. Díky tomu je klient zbaven povinnosti platit poplatky odděleně. Výhodou této hypotéky je možnost snížit daňový základ více než je tomu u obvyklé hypotéky. Tato forma hypotéky bývá poskytována pro úvěry s delší dobou fixace tří let (hypotecnibanka.cz, 2020).



### **Neúčelová část**

Neúčelovou část je varianta k hypotéce, kdy až 30 % z celkové výše hypotečního úvěru lze jednorázově nebo postupně využít na cokoli, bez nutnosti dokládat dokumenty o účelu využití této části. Touto formou bývá nejčastěji financován nákup vybavení nebo úhrada daně z nabytí této nemovitosti. Přínos této možnosti je ve stejně vysoké úrokové sazbě, která je poskytována pro hlavní účel hypotéky (hypotecnibanka.cz, 2020).

### **Zpětné proplacení**

Jedná se o možnost nechat si zpětně proplatit vlastní peníze, které již vlastník do nemovitosti vložil. Díky této možnosti může žadatel získat „vlastní“ úspory zpět, které mu umožní použít tyto finance k dalším účelům. Zpětně lze od banky proplatit částky až do výše 90 % zastavené nemovitosti (hypotecnibanka.cz, 2020).

### **Realitní hypotéka**

Tato varianta představuje příležitost pořízení nemovitosti s následujícím pronájmem. Následné nájemné slouží jako splátka hypotečního úvěru. V případě prodeje nemovitosti přechází hypotéka na nového majitele. Hypoteční banka poskytuje realitní hypotéku do výše 60 % hodnoty nemovitosti, v případě bytových domů až do výše 80 % jejich hodnoty (hypotecnibanka.cz, 2020).

## **6.2 Česká spořitelna, a.s.**

Česká spořitelna byla založena již v roce 1825 pod názvem Spořitelna česká jako první spořitelna na českém území. V roce 1991 změnila Česká spořitelna právní formu na akciovou společnost. Povolení vydávat hypoteční zástavní listy získala Česká spořitelna na konci roku 1997. V roce 2000 se stala 52% akcionářem České spořitelny skupina Erste Bank. Za zaplatila první polovinu kupní ceny, přičemž již v roce 2002 tento podíl zvýšila a stala se 98% vlastníkem. Jediným akcionářem se Erste Group Bank stává od roku 2018. Erste Group byla založena v roce 1819 a nyní působí na trhu také na Slovensku, v Rakousku, Rumunsku, Maďarsku, Chorvatsku, Srbsku či Bosně a Hercegovině (csas.cz, 2020).

Česká spořitelna nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb, které jsou určeny fyzickým osobám, městům a obcím, ale i velkým firmám. V současnosti se jedná o největší banku na českém trhu podle počtu klientů (4,6 mil). Na hypotečním trhu

je druhá v rámci poskytnutých hypoték fyzickým osobám (podíl 26 %). Česká spořitelna nabízí 3 základní produkty spojené s hypotékami. Konkrétně se jedná o klasickou hypotéku, americkou hypotéku a možnost refinancovat hypotéku. Zde lze spatřovat rozdíl mezi Českou spořitelnou a Hypoteční bankou, která nabízí hypoteční úvěry pro více možných situací (csas.cz, 2020).

### **Klasická hypotéka**

U této varianty hypotečního úvěru poskytuje Česká spořitelna úvěr ve výši až 90 % zastavené hodnoty nemovitosti. Maximální doba splatnosti tohoto úvěru je 30 let a doba fixace lze nastavit v maximální době 20 let. Česká spořitelna nabízí řadu slev a výhod. Konkrétně se jedná o slevu 0,5 % z úrokové sazby pro klienty aktivně využívající účet této banky. Dále se jedná slevu na pojištění nemovitosti a domácnosti (csas.cz, 2020).

### **Americká hypotéka**

Česká spořitelna garantuje s americkou hypotékou nižší úrokovou sazbu než u běžných spotřebitelských úvěrů. Minimální výše úvěru u této varianty je 150 tisíc korun. Dobu splácení lze rozložit až do 20 let. Výhodnější úrokovou sazbu získají od České spořitelny klienti, kteří si k hypotéce sjednají také pojištění schopnosti splácet. Další výhodu lze najít v on-line ocenění bytu pro vybrané účely zdarma, bez nutnosti účtu u České spořitelny (csas.cz, 2020).

### **Refinancování hypotéky**

Pro případ, kdy klientovi končí doba fixace úrokové sazby u jiné banky a není s nově nabídnutou úrokovou sazbou spokojený, nabízí Česká spořitelna možnost refinancovat zbývající část úvěru právě u ní. Tato varianta je poskytována bez poplatků za zpracování. Navíc Česká spořitelna zájemcům nabízí možnost vyřídit refinancování bez nutnosti návštěvy pobočky. Klientům je umožněno zvýšení či snížení měsíčních splátek až o 30 %, stejně tak jako na 3 měsíce přerušit splácet (csas.cz, 2020).

## **6.3 Komerční banka, a.s.**

Založení Komerční banky proběhlo v roce 1990, kdy došlo k vyčlenění obchodního provozu ze Státní banky československé, která později rozpadem Československa zanikla. Zpočátku se jednalo o státní peněžní ústav, jenž byl v roce 1992

přeměněn na akciovou společnost. Hlavním držitelem akcií se stal Fond národního majetku ČR. Vydávat hypoteční zástavní listy může Komerční banka od roku 2000. V roce 2001 kupuje státní podíl francouzská skupina Sociétés Générale, která dodnes vlastní 60 % podílu na základním kapitálu. V roce 2006 dokončila banka nákup stavební spořitelny Modrá pyramida. Celkem sedmkrát získala Komerční banka prestižní ocenění Banka roku. Produktů a služeb této banky využívá v současné době přibližně 1,7 milionu klientů (kb.cz, 2020).

### **Štafetová hypotéka**

Podstatou štafetové hypotéky je převedení splácení úvěru na někoho jiného. Tato hypotéka je řešením pro rodiče, jenž chtějí zajistit bydlení svým dětem. Předpokládá se, že o hypotéku žádají rodiče, s plánem přenechat později splácení hypotéky dětem, kteří dosud nejsou schopni hypoteční úvěr splácet (kb.cz, 2020).

### **Flexibilní hypotéka**

Komerční banka nabízí variantu hypotečního úvěru, pro kterou je charakteristická možnost snížení splátky až o 50 % nebo uhrazení mimořádné částky do 20 % výše úvěru. Další výhodou této varianty je možnost přerušit splácení až na 3 měsíce. Nevýhodou lze spatřovat v poplatcích spojených se změnou úrokové sazby či výše splátky, při nesplnění podmínek stanovených bankou. Tento typ hypotéky je vhodný pro klienty, kteří mají proměnlivou výši svých příjmů (kb.cz, 2020).

### **Hypotéka se zálohovým čerpáním**

Od roku 2015 je Komerční bankou nabízen tento typ hypotečního úvěru, který je vhodný pro stavbu svépomocí, dřevostavbu nebo montovaných domů. U této varianty totiž banka nepožaduje dokládání faktur za stavební práce a materiál. Klientům je tedy výrazně usnadněna administrativa spojená s výstavbou a rekonstrukcí. Pro získání úvěru je nutné doložit finanční rozpočet stavby, který je vyhodnocen. Následně dojde k čerpání finančních prostředků, jednorázově nebo postupně. Účel poskytnutých prostředků prokazuje klient až po skončení stavby (kb.cz, 2020).

### **Hypotéka 2 v 1**

Jde o variantu hypotečního úvěru, který umožňuje získat k části určené na nemovitost zároveň až 800 tisíc korun, u kterých žadatel nemusí dokládat účel použití těchto peněz. Úroková sazba je stejně vysoká pro obě části úvěru (kb.cz, 2020).

## **Předhypoteční úvěr**

Jedná se o krátkodobý úvěr, který umožňuje zákazníkovi financovat bydlení v případě, kdy ještě nemá nemovitost k zajištění hypotečního úvěru. V praxi se nejčastěji jedná o koupi družstevního bytu nebo zahájení výstavby. Úroková sazba je vyšší než u běžné hypotéky a splatnost předhypotečního úvěru je maximálně 24 měsíců. Po zřízení zástavního práva splní klient podmínku pro získání hypotečního úvěru, pomocí kterého splatí zbývající část předhypotečního úvěru. Následně klient splácí běžnou hypotéku s nižší úrokovou sazbou (kb.cz, 2020).

## **6.4 Raiffeisenbank a.s.**

Raiffeisenbank a.s. je všeobecnou bankovní institucí působící na českém trhu od roku 1993. Jedná se o pátou největší banku na našem území z pohledu celkových aktiv. Raiffeisenbank a.s. je součástí skupiny Raiffeisen Bank International AG. Tato skupina se soustředí na území střední a východní Evropy. Celkem působí ve 13 státech, kde patří mezi přední firemní a investiční banky. Logo skupiny Raiffeisen tvoří dvě zkřížené koňské hlavy, které lze od 19. století nalézt na štítech mnoha budov. Jedná se o symbol ochrany před zlem a životním ohrožením. Přestože Raiffeisenbank a.s. prozatím nezískala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů, tvoří čtvrtý nejvyšší podíl na trhu v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Mezi nejvýznamnější ocenění patří páté vítězství v řadě v soutěži Klientsky nejpřívětivější banka roku (rb.cz, 2020).

### **Hypotéka naruby**

Jedná se o možnost uzavřít hypoteční úvěr ještě před výběrem nemovitosti. Banka s klientem uzavře úvěrovou smlouvu na základě doložených příjmů a výdajů. Po podepsání smlouvy nastává období 11 měsíců, během kterého klient hledá vhodnou nemovitost. Následně dojde k ocenění této nemovitosti odhadcem banky a po vyřízení všech náležitostí získává zákazník 12 měsíců na čerpání hypotéky. Hlavní výhodou je schopnost rychlého jednání s realitní kanceláří a prodávajícím (rb.cz, 2020).

### **Hypotéka se zápočtem úspor**

Raiffeisenbank k hypotéce vytvoří offsetový spořicí účet s nulovým úročením, na který si může klient převést své úspory. Díky tomu se měsíční úroky z hypotéky vypočítávají pouze z rozdílu mezi nesplacenou výší úvěru a zůstatkem spořicího účtu. Zápočet lze uplatňovat po úplném dočerpání peněz z úvěru. Touto variantou lze ušetřit

na úrocích z hypotéky. To však pouze v případě, pokud zákazník disponuje úsporami, které nepoužil k financování bydlení. Prostředky z offsetového účtu lze kdykoli vybrat (rb.cz, 2020).

### **Kontokorentní hypotéka**

Jde o úvěrový rámec, který je zákazníkovi schválen na základě bonity a hodnoty nemovitosti. Maximální výše tohoto úvěru je Raiffeisenbank nabízena do 5 milionů korun, případně až 8 milionů korun u účelové varianty. Stanovenou částku lze čerpat během určeného období, i opakovaně. Maximální doba kontokorentní části hypotéky je 10 let. Během této fáze platí zákazník pouze úroky z vyčerpané částky. Hypotéku lze v tomto úseku kdykoli splatit. Po ukončení dohodnuté doby přechází úvěr na klasickou hypotéku s anuitním splácením a fixní úrokovou sazbou. Tento typ hypotečního úvěru je vhodný především zákazníkům, kteří v kratším budoucím intervalu očekávají větší přísun peněz, které poslouží ke splacení zbývajících částí úvěru (rb.cz, 2020).

### **Hypotéka na pronájem**

Hypotéka na pronájem se od běžné hypotéky liší možností přičíst k běžným příjmům i příjmy z budoucího pronájmu nemovitosti pořízené na základě získaného úvěru. Maximální výše hypotečního úvěru u této varianty činí 20 milionů korun. Výhodou je vyřízení a správa hypotéky bez poplatků (rb.cz, 2020).

## **6.5 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

Finanční instituce UniCredit Bank vstoupila na český trh 5. listopadu 2007. Vznikla spojením dvou bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. Předchůdcem HVB Bank byla společnost Vereinsbank, která svoji činnost zahájila v roce 1996. Již v roce 1998 byl název změněn na HypoVereinsbank. Od roku 2013 poskytuje UniCredit Bank bankovní služby a produkty v České a Slovenské republice pod společným názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Jediným akcionářem je skupina UniCredit S.p.A., která působí dohromady v 17 zemích Evropy. Podle bilanční sumy je jedná o jednu z největších finančních skupin působících v Evropě. Povolení k vydávání hypotečních zástavních listů získala již Vereinsbank v roce 2006. UniCredit drží páté místo v podílu na trhu, z pohledu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů (unicreditbank.cz, 2020).

## **Cizoměnová hypotéka**

Jedná se o hypoteční úvěr, který bývá využíván v případě, pokud má alespoň jeden z žadatelů/spolužadatelů příjem v cizí měně nebo bydliště mimo Českou republiku. Po uzavření úvěru v českých korunách se totiž sleduje, zda nedošlo k výkyvu kurzu mezi CZK a příslušnou cizí měnou. Pro případ, že by se kurz CZK a dané měny změnil v průběhu trvání úvěru minimálně o 20 % ve prospěch CZK, vzniká klientovi právo tento úvěr předčasně splatit, aniž by banka požadovala úhradu vynaložených výdajů vzniklých v souvislosti s předčasným splacením (unicreditbank.cz, 2020).

## **Hypotéka na pořízení nemovitosti**

UniCredit Bank nabízí hypoteční úvěr určený na koupi nemovitosti na území České republiky do maximální výše 90 % odhadní hodnoty. Peníze z hypotéky lze čerpat po dobu 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Maximální doba splatnosti je 30 let, přičemž po dobu čerpání úvěru platí klient pouze úroky a až následující měsíc začíná splácet pravidelnou anuitní splátku. Dobu fixace lze zvolit od 1 roky do 10 let. Tato varianta je kombinovatelná s neúčelovou částí hypotéky. To dává klientovi možnost financovat cokoliv do maximální výše 40 % z celé části hypotečního úvěru, a to bez udání účelu využití této části (unicreditbank.cz, 2020).

Kromě výše zmíněných variant nabízí UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. také americkou hypotéku či možnost refinancovat stávající hypoteční úvěr vedený v jiné bance (unicreditbank.cz, 2020).

# 7 Jednotlivé modelové příklady

Tato část práce je zaměřena na porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro fiktivní žadatele. Ke komparaci byly vybrány kalkulace nabídek 5 největších hypotečních bank podle tržního podílu.

## 7.1 Situace č. 1

Pro první modelovou situaci fiktivních žadatelů byli vybráni manželé Svobodovi. Panu Svobodovi je 30 let a je absolventem Fakulty tělesné výchovy a sportu Univerzity Karlovy. V současné chvíli pracuje jako učitel na gymnáziu v Českých Budějovicích. Věk paní Svobodové je 29 let. Jedná se o absolventku Ekonomické fakulty Jihočeské univerzity, která je zaměstnaná jako účetní v malé firmě zabývající se prodejem kancelářských potřeb.

Tento manželský pár plánuje koupi svého prvního bytu. Manželé mají zájem o byt v Českých Budějovicích. Konkrétně se jedná o bytovou jednotku typu 2+kk s užitnou plochou 55 m<sup>2</sup>. Cena za tuto nemovitost činí 2 500 000 Kč.

Manželé žádají o hypoteční úvěr ve výši 2 250 000 Kč. Jedná se o 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. Zbývající část, tj. 250 000 Kč, tvoří vlastní úspory. Svobodovi požadují čerpání úvěru v rámci jedné transakce.

Čistý měsíční příjem manželů Svobodových se pohybuje kolem 45 000 Kč. Ani jeden z manželů není v době podání žádosti o hypoteční úvěr vlastníkem jiné nemovitosti a zároveň se v jejich výdajích neobjevuje žádný závazek v podobě splácení jiného úvěrového produktu. Z toho plyne, že dle nařízení ČNB se může maximální měsíční splátka pohybovat ve výši 20 250 Kč. Vzhledem k tomu, že manželé v horizontu několika let plánují pořízení potomka, přejí si splácet nižší částku. Svobodovi se proto rozhodli splácet úvěr v anuitních měsíčních splátkách po dobu 15 let. Fixace úrokové sazby byla nastavena dle nejčastěji volené doby na 5 let.

## 7.1.1 Návrhy řešení pro situaci č. 1

Tabulka č. 4: *Hypoteční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1*

| Základní informace              |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Typ hypotečního úvěru           | Klasický          |
| Účel hypotečního úvěru          | Nákup nemovitosti |
| Druh nemovitosti                | Byt               |
| Cena nemovitosti                | 2 500 000 Kč      |
| Vlastní prostředky              | 250 000 Kč        |
| Výše hypotečního úvěru          | 2 250 000 Kč      |
| Podíl úvěru na zajištění (LTV)  | 90 %              |
| Způsob čerpání                  | Jednorázově       |
| Způsob splácení                 | Anuitně           |
| Maximální výše měsíční splátky  | 20 250 Kč         |
| Splácení hypotečního úvěru      |                   |
| Doba splatnosti / Počet splátek | 15 let / 180      |
| Úroková sazba                   | 3,35 % p.a.       |
| Doba fixace                     | 5 let             |
| Měsíční splátka                 | 15 920 Kč         |
| Poplatky a ceny                 |                   |
| Zpracování hypotečního úvěru    | 3 900 Kč          |
| Odhad nemovitosti               | 3 700 Kč          |
| Čerpání úvěru                   | Zdarma            |
| Správa a vedení úvěru           | 150 Kč / měsíc    |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z hypotecnibanka.cz*



Tabulka č. 5: *Česká spořitelna, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1*

| <b>Základní informace</b>              |                   |
|--|-------------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Klasický          |
| <b>Účel hypotečního úvěru</b>          | Nákup nemovitosti |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Byt               |
| <b>Cena nemovitosti</b>                | 2 500 000 Kč      |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 250 000 Kč        |
| <b>Výše hypotečního úvěru</b>          | 2 250 000 Kč      |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 90 %              |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově       |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně           |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 20 250 Kč         |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |                   |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 15 let / 180      |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 2,68 % p.a.       |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let             |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 15 194 Kč         |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |                   |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | Zdarma            |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 3 900 Kč          |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma            |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | 150 Kč / měsíc    |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z csas.cz*

Tabulka č. 6: *Komerční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1*

| <b>Základní informace</b>              |                   |
|--|-------------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Klasický          |
| <b>Účel hypotečního úvěru</b>          | Nákup nemovitosti |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Byt               |
| <b>Cena nemovitosti</b>                | 2 500 000 Kč      |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 250 000 Kč        |
| <b>Výše hypotečního úvěru</b>          | 2 250 000 Kč      |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 90 %              |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově       |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně           |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 20 250 Kč         |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |                   |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 15 let / 180      |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 3,39 % p.a.       |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let             |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 15 964 Kč         |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |                   |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | 2 900 Kč          |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 4 500 Kč          |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma            |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | Zdarma            |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z kb.cz*

Tabulka č. 7: *Raiffeisenbank a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1*

| <b>Základní informace</b>              |                   |
|--|-------------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Klasický          |
| <b>Účel hypotečního úvěru</b>          | Nákup nemovitosti |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Byt               |
| <b>Cena nemovitosti</b>                | 2 500 000 Kč      |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 250 000 Kč        |
| <b>Výše hypotečního úvěru</b>          | 2 250 000 Kč      |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 90 %              |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově       |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně           |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 20 250 Kč         |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |                   |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 15 let / 180      |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 3,24 % p.a.       |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let             |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 15 799 Kč         |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |                   |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | Zdarma            |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 4 900 Kč          |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma            |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | Zdarma            |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z rb.cz*

Tabulka č. 8: *UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1*

| <b>Základní informace</b>              |                   |
|--|-------------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Klasický          |
| <b>Účel hypotečního úvěru</b>          | Nákup nemovitosti |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Byt               |
| <b>Cena nemovitosti</b>                | 2 500 000 Kč      |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 250 000 Kč        |
| <b>Výše hypotečního úvěru</b>          | 2 250 000 Kč      |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 90 %              |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově       |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně           |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 20 250 Kč         |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |                   |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 15 let / 180      |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 2,49 % p.a.       |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let             |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 14 992 Kč         |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |                   |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | 2 900 Kč          |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 4 500 Kč          |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma            |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | 200 Kč / měsíc    |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z unicreditbank.cz*

## 7.1.2 Vyhodnocení modelové situace č. 1

Pro porovnání nabídek hypotečních úvěrů od zvolených bankovních ústavů byla zpracována tabulka č. 9, která ukazuje potenciální zatížení rozpočtu manželů Svobodových. Veškeré údaje vychází z umořovacích plánů jednotlivých bank, které jsou vloženy v přílohách práce. Celkové náklady po dobu fixace, tj. 5 let, jsou rozdělené na dvě části. Primární část těchto nákladů tvoří součet měsíčních anuitních splátek, avšak nezanedbatelnou součástí jsou také poplatky, které lze dělit na poplatky jednorázové a náklady za správu a vedení úvěru.

Tabulka č. 9: *Náklady spojené s hypotečním úvěrem po dobu fixace u vybraných bank*

|                        | <b>Hypoteční banka</b> | <b>Česká spořitelna</b> | <b>Komerční banka</b> | <b>Raiffeisenbank</b> | <b>UniCredit Bank</b> |
|------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Měsíční splátka        | 15 920 Kč              | 15 194 Kč               | 15 964 Kč             | 15 799 Kč             | 14 992 Kč             |
| Jednorázové poplatky   | 7 600 Kč               | 3 900 Kč                | 7 400 Kč              | 4 900 Kč              | 7 400 Kč              |
| Správa a vedení úvěru  | 150 Kč/<br>měsíc       | 150 Kč/<br>měsíc        | Zdarma                | Zdarma                | 200 Kč/<br>měsíc      |
| Anuitní splátka celkem | 955 200 Kč             | 911 640 Kč              | 957 840 Kč            | 947 940 Kč            | 899 520 Kč            |
| Poplatky celkem        | 16 600 Kč              | 12 900 Kč               | 7 400 Kč              | 4 900 Kč              | 19 400 Kč             |
| <b>Celkem</b>          | <b>971 800 Kč</b>      | <b>924 540 Kč</b>       | <b>965 240 Kč</b>     | <b>952 840 Kč</b>     | <b>918 920 Kč</b>     |

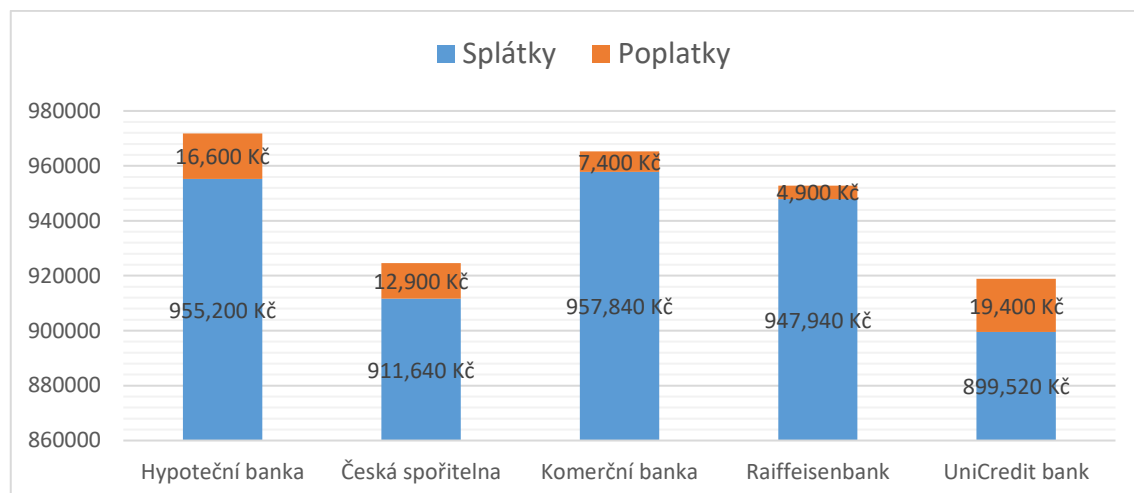
Zdroj: *Vlastní zpracování*

Jak je z tabulky č. 9 patrné, nejvyšší náklady související s hypotečním úvěrem po dobu fixace by fiktivní žadatelé získali výběrem Hypoteční banky, u které by náklady činily celkem 971 800 Kč. Naopak nejnižší zatížení nabízí manželům společnost UniCredit Bank, u nichž se náklady na hypotéku rovnají částce 918 920 Kč. Nejvyšší vstupní poplatky jsou požadovány u Hypoteční banky, u které by žadatelé zaplatili 7 600 Kč.

Následující graf zobrazuje skladbu nákladů spojených s hypotečním úvěrem. Ty jsou tvořeny celkovou výší měsíčních splátek a celkovou výší poplatků po dobu 5 let. Je zřejmé, že poplatky tvoří nejvyšší podíl na celkových výdajích klientů u UniCredit Bank, a to především vlivem výše poplatku za správu a vedení úvěru.

Tato společnost však v důsledku nejnižších anuitních splátek nabízí nejlevnější řešení z pohledu celkových nákladů na hypoteční úvěr po dobu fixace.

Graf č. 4: *Rozdělení nákladů spojených s hypotečním úvěrem po dobu fixace u vybraných bank*



Zdroj: *Vlastní zpracování*

Z výše uvedeného lze spatřovat rozdíly v tom, jak vysoká částka je u každé z bank vybírána v rámci anuitní splátky. Jak lze pozorovat z tabulky č. 10, z této splátky slouží jeden díl k zaplacení úroků a zbývající část pak k umoření dluhu. Na úrocích by manželé po dobu fixace nejvíce zaplatili Komerční bance. Naopak k nejvyššímu umoření úvěru by po stejně dlouhé době došlo u UniCredit Bank, kde by následně klientům zbývalo splatit úvěr ve výši 1 591 113 Kč.

Tabulka č. 10: *Nesplacená část hypotečního úvěru po uplynutí doby fixace u vybraných bank*

|                        | Hypoteční banka     | Česká spořitelna    | Komerční banka      | Raiffeisenbank      | UniCredit Bank      |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Anuitní splátky celkem | 955 200 Kč          | 911 640 Kč          | 957 840 Kč          | 947 940 Kč          | 899 520 Kč          |
| z toho úrok            | 326 596 Kč          | 259 500 Kč          | 330 628 Kč          | 315 500 Kč          | 240 633 Kč          |
| z toho úmor            | 628 604 Kč          | 652 140 Kč          | 627 212 Kč          | 632 440 Kč          | 658 887 Kč          |
| <b>Zůstatek úvěru</b>  | <b>1 621 396 Kč</b> | <b>1 597 860 Kč</b> | <b>1 622 787 Kč</b> | <b>1 617 560 Kč</b> | <b>1 591 113 Kč</b> |

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Tabulka č. 11 znázorňuje situaci, kdy je Svobodovým po uplynutí doby fixace nabídnuta stejná výše úrokové sazby a měsíční splátky po zbývající část splacení hypotečního úvěru, kterou se manželé rozhodnou přijmout. Podle výpočtů zaplatí Svobodovi nejméně při splacení v případě, pokud zvolí nabídku hypotečního úvěru od UniCredit Bank.

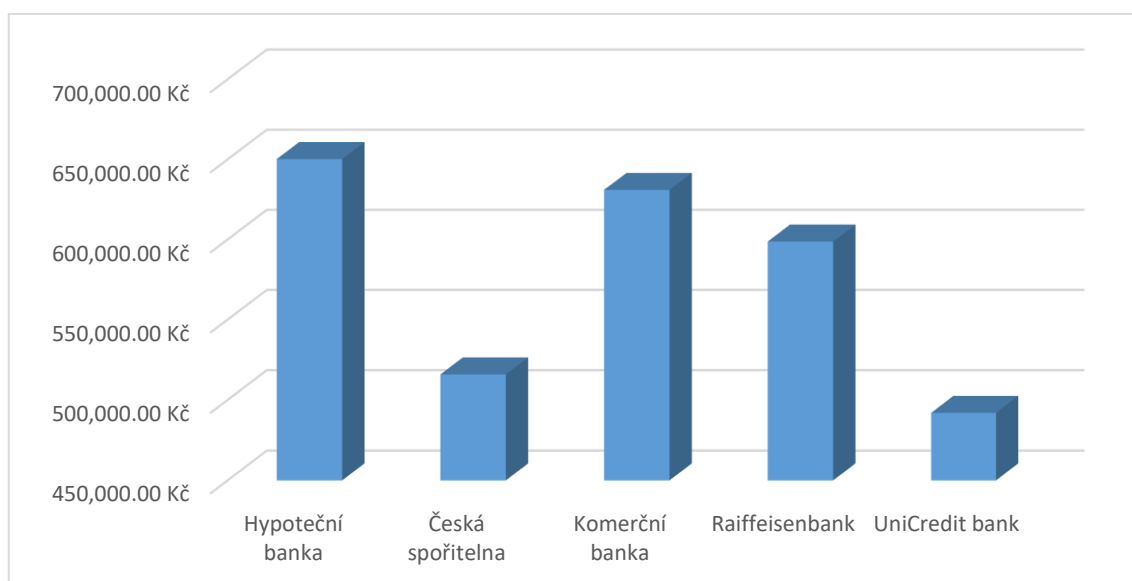
Tabulka č. 11: *Celkové náklady hypotečního úvěru při nezměněné úrokové sazbě u vybraných bank*

|                        | Hypoteční banka     | Česká spořitelna    | Komerční banka      | Raiffeisenbank      | UniCredit Bank      |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Anuitní splátky celkem | 2 865 600 Kč        | 2 734 920 Kč        | 2 873 520 Kč        | 2 843 820 Kč        | 2 698 560 Kč        |
| Poplatky celkem        | 34 600 Kč           | 30 900 Kč           | 7 400 Kč            | 4 900 Kč            | 43 400 Kč           |
| <b>Celkem</b>          | <b>2 900 200 Kč</b> | <b>2 765 820 Kč</b> | <b>2 880 920 Kč</b> | <b>2 848 720 Kč</b> | <b>2 741 960 Kč</b> |

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Jak znázorňuje graf č. 5, nejnižší přeplatek by se manželů týkal právě v případě výběru UniCredit Bank, u které by rozdíl v čerpané a splacené částce činil 491 960 Kč. V porovnání s Hypoteční bankou se jedná o úsporu ve výši 158 240 Kč.

Graf č. 5: *Přeplatek hypotečního úvěru při nezměněné úrokové sazbě u vybraných bank*



Zdroj: *Vlastní zpracování*

## 7.2 Situace č. 2

Pro druhou modelovou situaci fiktivních žadatelů byla zvolena rodina Nováková. Pan Novák, kterému je 45 let, vystudoval Střední průmyslovou školu strojní a elektrotechnickou v Českých Budějovicích. Aktuálně pan Novák pracuje jako operátor CNC strojů ve firmě na výrobu plechových dílů. Paní Novákové, která je absolventkou Pedagogické fakulty Jihočeské univerzity, je 35 let. V současné chvíli je paní Nováková na mateřské dovolené s jejich tříměsíčním synem.

Tato rodina by si ráda pořídila nový automobil Škoda Kodiaq v hodnotě 1 000 000 Kč. Novákovi se rozhodli využít k financování nového automobilu hypoteční úvěr. Jako zastavená nemovitost bude sloužit rodinný dům v malé obci nedaleko Českých Budějovic, který je ve vlastnictví rodiny. Znalec ocenil hodnotu této nemovitosti na 3 000 000 Kč. Rodina se rozhodla žádat o úvěr v plné výši ceny automobilu, tj. 1 000 000 Kč. Jedná se tedy o 33 % hodnoty zastavené nemovitosti. Novákovi si zvolili možnost jednorázového čerpání úvěru.

Čistý měsíční příjem rodiny činí po dobu mateřské dovolené paní Novákové 30 000 Kč. Maximální výše měsíční splátky se rovná 13 500 Kč. Novákovi se rozhodli splácet hypoteční úvěr v anuitních měsíčních splátkách po dobu 10 let. Doba fixace byla stejně jako v modelové situaci č. 1 nastavena na 5 let. Kromě rodinného domu je rodina vlastníkem stavebního pozemku o výměře 1035 m<sup>2</sup>, na kterém plánuje v budoucnu postavit chatu.



## 7.2.1 Návrhy řešení pro situaci č. 2

Tabulka č. 12: *Hypoteční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2*

| Základní informace              |                |
|---------------------------------|----------------|
| Typ hypotečního úvěru           | Americký       |
| Cena zajištěné nemovitosti      | 3 000 000 Kč   |
| Druh nemovitosti                | Rodinný dům    |
| Vlastní prostředky              | 0 Kč           |
| Výše úvěru                      | 1 000 000 Kč   |
| Podíl úvěru na zajištění (LTV)  | 33 %           |
| Způsob čerpání                  | Jednorázově    |
| Způsob splácení                 | Anuitně        |
| Maximální výše měsíční splátky  | 13 500 Kč      |
| Splácení hypotečního úvěru      |                |
| Doba splatnosti / Počet splátek | 10 let / 120   |
| Úroková sazba                   | 4,75 % p.a.    |
| Doba fixace                     | 5 let          |
| Měsíční splátka                 | 10 485 Kč      |
| Poplatky a ceny                 |                |
| Zpracování hypotečního úvěru    | 3 900 Kč       |
| Odhad nemovitosti               | 3 700 Kč       |
| Čerpání úvěru                   | Zdarma         |
| Správa a vedení úvěru           | 150 Kč / měsíc |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z hypotecnibanka.cz*

Tabulka č. 13: *Česká spořitelna, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2*

| <b>Základní informace</b>              |               |
|--|---------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Americký      |
| <b>Cena zajištěné nemovitosti</b>      | 3 000 000 Kč  |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Rodinný dům   |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 0 Kč          |
| <b>Výše úvěru</b>                      | 1 000 000 Kč  |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 33 %          |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově   |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně       |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 13 500 Kč     |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |               |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 10 let / 120  |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 4,64 % p.a.   |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let         |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 10 431 Kč     |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |               |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | 6 000 Kč      |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 3 900 Kč      |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma        |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | 97 Kč / měsíc |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z csas.cz*

Tabulka č. 14: *Komerční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2*

| <b>Základní informace</b>              |              |
|--|--------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Americký     |
| <b>Cena zajištěné nemovitosti</b>      | 3 000 000 Kč |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Rodinný dům  |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 0 Kč         |
| <b>Výše úvěru</b>                      | 1 000 000 Kč |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 33 %         |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově  |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně      |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 13 500 Kč    |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |              |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 10 let / 120 |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 3,84 % p.a.  |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let        |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 10 049 Kč    |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |              |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | 2 900 Kč     |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 4 500 Kč     |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma       |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | Zdarma       |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z kb.cz*

Tabulka č. 15: *Raiffeisenbank a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2*

| <b>Základní informace</b>              |              |
|--|--------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Americký     |
| <b>Cena zajištěné nemovitosti</b>      | 3 000 000 Kč |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Rodinný dům  |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 0 Kč         |
| <b>Výše úvěru</b>                      | 1 000 000 Kč |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 33 %         |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově  |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně      |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 13 500 Kč    |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |              |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 10 let / 120 |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 3,99 % p.a.  |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let        |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 10 120 Kč    |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |              |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | Zdarma       |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 4 900 Kč     |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma       |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | Zdarma       |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z rb.cz*

Tabulka č. 16: *UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2*

| <b>Základní informace</b>              |                |
|--|----------------|
| <b>Typ hypotečního úvěru</b>           | Americký       |
| <b>Cena zajištěné nemovitosti</b>      | 3 000 000 Kč   |
| <b>Druh nemovitosti</b>                | Rodinný dům    |
| <b>Vlastní prostředky</b>              | 0 Kč           |
| <b>Výše úvěru</b>                      | 1 000 000 Kč   |
| <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b>  | 33 %           |
| <b>Způsob čerpání</b>                  | Jednorázově    |
| <b>Způsob splácení</b>                 | Anuitně        |
| <b>Maximální výše měsíční splátky</b>  | 13 500 Kč      |
| <b>Splácení hypotečního úvěru</b>      |                |
| <b>Doba splatnosti / Počet splátek</b> | 10 let / 120   |
| <b>Úroková sazba</b>                   | 4,25 % p.a.    |
| <b>Doba fixace</b>                     | 5 let          |
| <b>Měsíční splátka</b>                 | 10 244 Kč      |
| <b>Poplatky a ceny</b>                 |                |
| <b>Zpracování hypotečního úvěru</b>    | 2 900 Kč       |
| <b>Odhad nemovitosti</b>               | 4 500 Kč       |
| <b>Čerpání úvěru</b>                   | Zdarma         |
| <b>Správa a vedení úvěru</b>           | 200 Kč / měsíc |

Zdroj: *Vlastní zpracování dat z unicreditbank.cz*

## 7.2.2 Vyhodnocení modelové situace č. 2

Tabulka č. 17 znázorňuje srovnání jednotlivých bank podle toho, kolik by Novákovi dané společnosti zaplatili peněz po dobu fixace úrokové sazby. Nejvyšší zatížení rozpočtu by Novákovým přinesl výběr Hypoteční banky, která má při porovnání s ostatními bankami nejvyšší anuitní měsíční splátky. Na poplatcích by rodina zaplatila nejvíce u UniCredit Bank, konkrétně částku 19 400 Kč po dobu 5 let.

Tabulka č. 17: *Náklady spojené s hypotečním úvěrem po dobu fixace u vybraných bank*

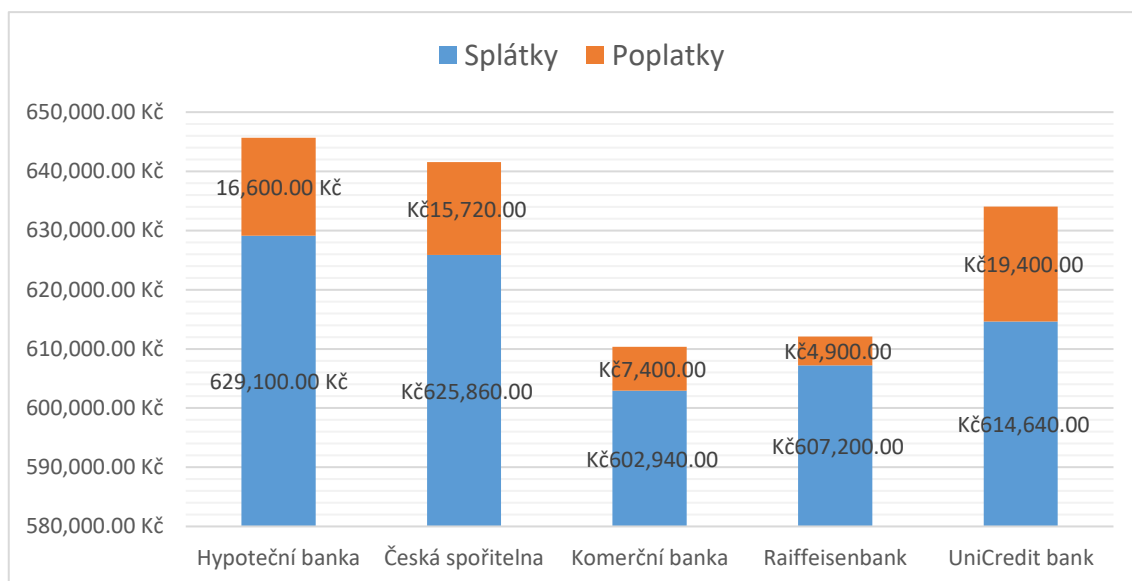
|                        | Hypoteční banka   | Česká spořitelna  | Komerční banka    | Raiffeisenbank    | UniCredit Bank    |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Měsíční splátka        | 10 485 Kč         | 10 431 Kč         | 10 049 Kč         | 10 120 Kč         | 10 244 Kč         |
| Jednorázové poplatky   | 7 600 Kč          | 9 900 Kč          | 7 400 Kč          | 4 900 Kč          | 7 400 Kč          |
| Správa a vedení úvěru  | 150 Kč/měsíc      | 97 Kč/měsíc       | Zdarma            | Zdarma            | 200 Kč/měsíc      |
| Anuitní splátky celkem | 629 100 Kč        | 625 860 Kč        | 602 940 Kč        | 607 200 Kč        | 614 640 Kč        |
| Poplatky celkem        | 16 600 Kč         | 15 720 Kč         | 7 400 Kč          | 4 900 Kč          | 19 400 Kč         |
| <b>Celkem</b>          | <b>645 700 Kč</b> | <b>641 580 Kč</b> | <b>610 340 Kč</b> | <b>612 100 Kč</b> | <b>634 040 Kč</b> |

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Nejlepší řešení z pohledu financování hypotečního úvěru v průběhu úvodních 5 let představuje pro Novákovi nabídka Komerční banky, u které by výdaje rodiny na splácení tohoto úvěru činily 610 340 Kč. U Raiffeisenbank jsou tyto náklady vyšší pouze o 1 760 Kč. Nejvyšší vstupní poplatky jsou vyžadovány pro získání hypotéky od České spořitelny, kde jsou žadatelé nuceni ihned na úvod zaplatit celkem 9 900 Kč.

Z následujícího grafu je zřejmé, jak velký je vliv poplatků na složení celkových nákladů souvisejících s hypotečním úvěrem u daných bank. Nejnížší poplatky jsou spojené s hypotečním úvěrem od Raiffeisenbank. Naopak poměrně vysoké poplatky by čekaly na žadatele u Hypoteční banky či UniCredit Bank. Upřednostnění hypotéky od Komerční banky před Hypoteční bankou by Novákovým v průběhu 5 let dohromady ušetřilo 35 360 Kč, které by rodina mohla využít k jiným účelům.

Graf č. 6: *Rozdělení nákladů spojených s hypotečním úvěrem po dobu fixace u vybraných bank*



Zdroj: *Vlastní zpracování*

Jak je výše uvedeno, anuitní měsíční splátky slouží k zaplacení úroků podle výše úrokové sazby a umoření dluhu. Na úrocích by rodina po dobu fixace zaplatila nejvíce Hypoteční bance. K umoření největší části úvěru by došlo u Komerční banky. Z těchto údajů plyne zůstatek úvěru, který zbývá v následujících letech splatit. Klientům je po skončení doby fixace nabízena možnost refinancovat hypoteční úvěr u jiné banky, právě na základě zůstatku úvěru. Z tohoto pohledu představuje nejlepší variantu hypotéka od Komerční banky, u které je zůstatek úvěru nejnižší, a to 547 777 Kč.

Tabulka č. 18: *Nesplacená část hypotečního úvěru po uplynutí doby fixace u vybraných bank*

|                        | Hypoteční banka   | Česká spořitelna  | Komerční banka    | Raiffeisenbank    | UniCredit Bank    |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Anuitní splátky celkem | 629 100 Kč        | 625 860 Kč        | 602 940 Kč        | 607 200 Kč        | 614 640 Kč        |
| z toho úrok            | 188 082 Kč        | 183 491 Kč        | 150 717 Kč        | 156 828 Kč        | 167 473 Kč        |
| z toho úmor            | 441 018 Kč        | 442 369 Kč        | 452 223 Kč        | 450 372 Kč        | 447 167 Kč        |
| <b>Zůstatek úvěru</b>  | <b>558 982 Kč</b> | <b>557 631 Kč</b> | <b>547 777 Kč</b> | <b>549 628 Kč</b> | <b>552 833 Kč</b> |

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Následující tabulka zachycuje celkové náklady související s hypotečním úvěrem při stejné úrokové sazbě i po zbytek doby splácení. Z tabulky vyplývá, že nejvyšší náklady jsou spojeny se splácením úvěru od Hypoteční banky. Naopak nejméně by Novákovi zaplatili za úvěr vedený Komerční bankou, a to vlivem nižších poplatků, zejména nulovým poplatkem za správu u vedení úvěru.

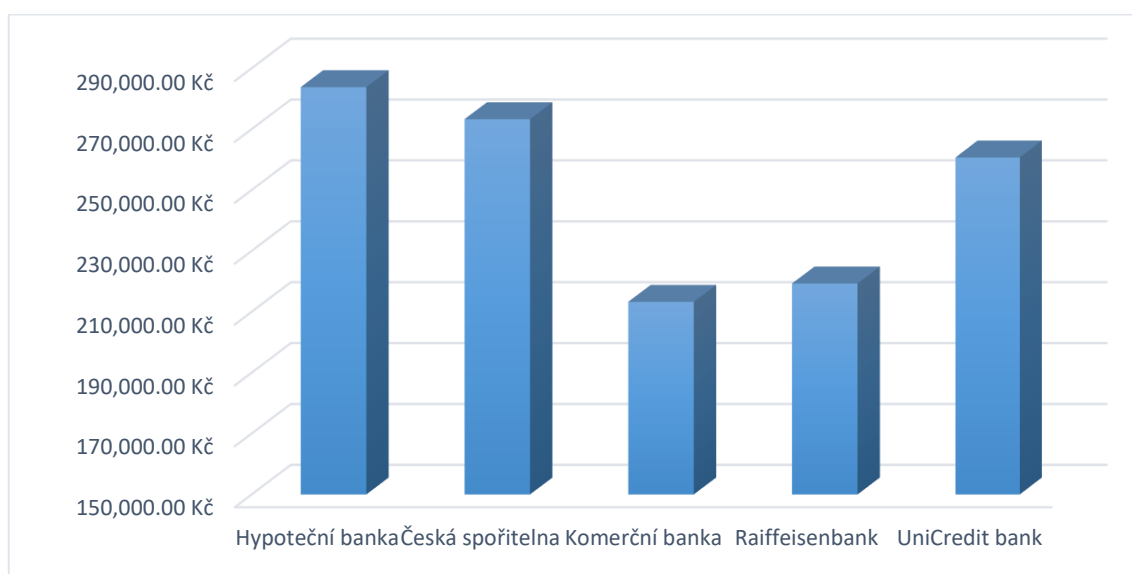
Tabulka č. 19: *Celkové náklady hypotečního úvěru při nezměněné úrokové sazbě u vybraných bank*

|                        | Hypoteční banka     | Česká spořitelna    | Komerční banka      | Raiffeisenbank      | UniCredit Bank      |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Anuitní splátky celkem | 1 258 200 Kč        | 1 251 720 Kč        | 1 205 880 Kč        | 1 214 400 Kč        | 1 229 280 Kč        |
| Poplatky celkem        | 25 600 Kč           | 21 540 Kč           | 7 400 Kč            | 4 900 Kč            | 31 400 Kč           |
| <b>Celkem</b>          | <b>1 283 800 Kč</b> | <b>1 273 260 Kč</b> | <b>1 213 280 Kč</b> | <b>1 219 300 Kč</b> | <b>1 260 680 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 7 zobrazuje výši přeplatku čerpaného úvěru u jednotlivých bank. Nejvyšší přeplatek lze pozorovat u Hypoteční banky. Jedná se o téměř 70 000 Kč vyšší částku, než je přeplatek úvěru spravovaného Komerční bankou.

Graf č. 7: *Přeplatek hypotečního úvěru při nezměněné úrokové sazbě u vybraných bank*



Zdroj: Vlastní zpracování



## 7.3 Doporučení žadatelům z modelových příkladů

V první modelové situaci byly porovnávány nabídky hypotečního úvěru pro manžele Svobodovi. Ti žádají o úvěr ve výši 2 250 000 Kč. Jejich vlastní prostředky tvoří 250 000 Kč. Peníze plánují použít na koupi jejich prvního společného bytu.

Jako nejvýhodnější se pro manželský pár jeví nabídka od společnosti UniCredit Bank. Přestože se jedná o nabídku, u které Svobodovi zaplatí na poplatcích nejvíce ze všech bank, celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem po dobu fixace jsou nejnižší. Je tomu tak díky výši anuitních měsíčních splátek, jež UniCredit Bank v současné době nabízí. Pomyslné vítězství této banky podtrhává také nejnižší zůstatek úvěru, který by zbýval manželům po uplynutí doby fixace splatit. Druhou příčku obsadila nabídka úvěru od České spořitelny. Ta v porovnání s UniCredit Bank nabízí žadatelům nižší podíl poplatků na celkových nákladech, ale také o cca 200 Kč vyšší měsíční splátku. Naopak jako nejméně výhodné se jeví nabídky Hypoteční banky a Komerční banky. Na úvěr od Hypoteční banky by Svobodovi museli po dobu 5 let vynaložit nejvyšší výdaje, zatímco úvěr od Komerční banky je spojen s nejvyšším zůstatkem ke splacení.

Fiktivní manželský pár by měl na základě svých preferencí volit úvěr od UniCredit Bank, případně České spořitelny. Následně, po uplynutí doby fixace, zanalyzovat aktuální nabídky jiných bank s možností případného refinancování úvěru u jiné banky.

Druhým modelovým příkladem byl hypoteční úvěr pro rodinu Novákových. Tato fiktivní rodina žádala o „americkou“ hypotéku ve výši 1 000 000 Kč na pořízení nového automobilu. Hodnota jejich zastavené nemovitosti činí 3 000 000 Kč.

Zde nejvýhodnější varianty představují nabídky Komerční banky či Raiffeisenbank. V obou případech se jedná o nabídku s poplatkem za správu a vedení úvěru zdarma. Absolutně nejvýhodnější řešení představuje nabídka od Komerční banky. Ta rodině nabízí nejnižší měsíční splátku a s tím spojené nejnižší náklady na hypoteční úvěr po dobu fixace, která byla stejně jako v prvním případě nastavena na 5 let. Nabídka Komerční banky znamená zároveň nejvyšší umoření hypotečního úvěru. I v tomto případě se poraženým stává Hypoteční banka, tentokrát následovaná Českou spořitelnou. U úvěrů od těchto společností se projevila vyšší anuitní splátka a již zmíněný poplatek za správu a vedení úvěru.

Novákovým bych doporučil využít nabídky Komerční banky, případně Raiffeisenbank a uzavřít úvěr právě s jednou z těchto bankovních institucí. Po skončení doby fixace připadá opět v úvahu možnost převést úvěr k jiné společnosti. Tuto variantu lze doporučit v případě výrazně výhodnější úrokové sazby a měsíční splátky, než je nabízena původní bankou, u které byl doposud hypoteční úvěr vedený.

## 8 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo představit varianty hypotečních úvěrů, které jsou nabízeny nejvýznamnějšími hypotečními bankami v České republice. Následně, na základě žádostí fiktivních žadatelů, jsou porovnány nabídky hypotečního úvěru vypracované těmito bankovními institucemi.

V teoretické části této práce byl nejprve krátce představen vývoj hypotečního bankovníctví na našem území. Následující kapitola definuje hypoteční zástavní listy a uvádí podmínky k jejich vydávání. Další část charakterizuje postavení hypotečních bank od dob založení první banky tohoto druhu až po současnost. Navazující oddíl předně definuje hypoteční úvěr z pohledu moci zákonodárné a popisuje jeho základní typy. Poté se práce zabývá úrokovou sazbou a faktory, které její výši ovlivňují. Na tuto část navazují kapitoly popisující možnosti čerpání a splácení nejen hypotečního úvěru. Závěr teoretické části je věnován možnostem finanční podpory, související s hypotečními úvěry, poskytované státem.

Praktická část začíná analýzou situace na hypotečním trhu. Postupně je rozebrán vývoj průměrné úrokové sazby nebo počet poskytnutých hypotečních úvěrů v období mezi lety 2005 až 2019. Následuje charakteristika tržního podílu jednotlivých hypotečních bank dle objemu poskytnutých peněz v rámci hypotečních obchodů. Na základě tohoto srovnání bylo v dalším oddílu práce pět největších bank poskytujících hypoteční úvěry krátce představeno. Konkrétně se jedná o společnosti Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit Bank. U těchto bankovních institucí byly shromážděny nejdůležitější informace z jejich historie a následně uvedeny varianty hypotečních úvěrů, kterými se jednotlivé banky liší od svých konkurentů na trhu.

Poslední část bakalářské práce je zaměřena na nabídku řešení v podobě hypotečního úvěru pro dva modelové příklady. V obou situacích jsou fiktivní žadatelé prvně představeni. Následně byly zpracovány nabídky hypotečních bank podle požadavků smyšlených domácností. Tyto nabídky jsou poté porovnány z různých hledisek. Závěr práce tvoří doporučení takového řešení, které žadatelům z obou modelových příkladů ušetří největší objem finančních prostředků.

Pro vypracování teoretické části jsem využil řadu publikací. Z mnoha děl bych zmínil např. *Financování bydlení* od dvojice autorek Lenky Vichnarové a Jolany Novákové nebo *Bydlení a bytová politika* od kolektivu autorů v čele s Olgou Polákovou. V kapitole zabývající se situací na hypotečním trhu vycházím především z dat Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Zdrojem pro získání nabídek od hypotečních bank se staly jejich webové stránky. Pro ověření jednotlivých nabídek proběhly následně konzultace s pracovníky daných peněžních ústavů.

Možnost navázání na práci či její rozšíření spatřuji v porovnání samotného hypotečního úvěru s hypotečním úvěrem v kombinaci s dalšími bankovními produkty. Zejména se jedná o spojení s životním pojištěním nebo se stavebním spořením.

# I. Summary

Mortgage loan is often associated with housing. Housing is of great importance to our lives, as it is a place where we spend a large part of our lives. Mortgage loan is one of the options for acquiring your own housing.

One of the aims of the thesis was to compare various variants of mortgage loans at five major mortgage banks in the Czech Republic. To do this, a mortgage market analysis was needed. The ranking of mortgage banks was determined using data from the Ministry for Regional Development of the Czech Republic. The aim of the thesis was to describe mainly the products that distinguish each bank from one another. Another aim of the work was to compare the individual offers of solutions from selected institutions for model situations. Mortgage calculators located on the websites of individual institutions served to obtain offers from these banking institutions. The obtained information was then consulted with the staff of each institution to verify it.

The evaluation of model situations was carried out on the basis of creation of redemption plans. The prerequisite for a possible comparison was to determine the same maturity of the loan and also the period of interest rate fixation. Individual offers were compared on the basis of the total costs associated with the mortgage loan. Total costs consisted of monthly payment and fees. In conclusion, the fictitious applicants were recommended a solution with the lowest financial burden on their family budget.

Keywords: mortgage loan, interest rate, fixation, bank, creditworthiness, amortization, offer

## II. Seznam použitých zdrojů

### Publikace

DVOŘÁK, P. (1999). *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. (1. vyd.). Praha: Linde Praha a. s.

GARTON-GOOD, J. (2004). *All about Mortgages*. (3. vyd.). Chicago: Dearborn Trade Publishing.

LÍŠKA, P., ELEK, Š. & MAREK, K. (2014). *Bankovní obchody*. (1. vyd.). Praha: Wolters Kluwer, a. s.

PAVELKA, F., BARDOVÁ, D. & OPLTOVÁ, R. (2008). *Úvěrové obchody*. (1. vyd.). Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s.

PAVELKA, F. & OPLTOVÁ, R. (2003). *Jak správně na hypotéky*. (2. vyd.). Praha: Nakladatelství CONSULTINVEST.

PETRÁŠKOVÁ, V. & HORVÁTHOVÁ, Z. (2010). *Vybrané kapitoly z finanční gramotnosti*. (1. vyd.). Č. Budějovice: Jihočeská Univerzita.

POLÁKOVÁ, O. & kolektiv. (2006). *Bydlení a bytová politika*. (1. vyd.). Praha: Ekopress, s. r. o.

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. & MÁLEK, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. (8. vyd.). Praha: GRADA Publishing, a.s.

REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P. & DVOŘÁK, P. (2015). *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. (6. vyd.). Praha: Management press.

SYROVÝ, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5. vyd.). Praha: GRADA Publishing, a.s.

VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PŮLPÁN, K., DVOŘÁK, P. & kolektiv. (1999). *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. (1. vyd.). Praha: Bankovní institut, a. s.

VICHNAROVÁ, L. & NOVÁKOVÁ, J. (2007). *Financování bydlení*. (1. vyd.). Brno: ERA group spol. s r.o.

## Internetové zdroje

- Aktualne.cz (2020). *Jednička na trhu hypoték zvyšuje náskok*. Dostupné z. <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/jednicka-na-trhu-hypotek-zvysuje-naskok-pred-konkurenci-znam/r~1a3d0a36ed5111e698c20025900fea04/>
- Banky.cz (2020). *Podmínky hypotéky*. Dostupné z. <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- Cennypapir.cz (2020). *Hypoteční zástavní listy*. Dostupné z. <https://www.cennypapir.cz/hypotecni-zastavni-listy/>
- Cnb.cz (2020). *Limity pro poskytování hypotečních úvěrů*. Dostupné z. <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/index.html>
- Cnb.cz (2020). *Předčasné splacení hypotečního úvěru*. Dostupné z. <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-vydala-stanovisko-jake-naklady-mohou-banky-uctovat-za-predcasne-splaceni-spotrebitelskeho-uveru-na-bydleni/>
- Csas.cz (2020). *Hypotéky*. Dostupné z. <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky>
- Csas.cz (2020). *Kdo jsme*. Dostupné z. <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- Finance.cz (2020). *Jakou zvolit délku fixace u hypotéky?* Dostupné z. <https://www.finance.cz/518973-fixace-uroku/>
- Finance.cz (2020). *Od 1. října se zpřísní podmínky hypotéky*. Dostupné z. <https://www.finance.cz/514726-cnb-hypoteka-nove-podminky/>
- Hypindex.cz (2019). *Hypindex - vývoj*. Dostupné z. <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- Hypindex.cz (2019). *Hypotéky po 15 letech*. Dostupné z. <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- Hypotecnibanka.cz (2020). *Nabídka hypoték*. Dostupné z. <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>
- Hypotecnibanka.cz (2020). *O bance*. Dostupné z. <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/>
- Kb.cz (2020). *Hypotéky*. Dostupné z. <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

- Kb.cz (2020). *O bance*. Dostupné z. <https://www.kb.cz/cs/o-bance>
- Mesec.cz (2020). *Refinancování hypotéky*. Dostupné z. <https://hypobudicek.mesec.cz/refinancovani.php>
- Mmr.cz (2020). *Hypoteční úvěry*. Dostupné z. <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery>
- Mortgagesmortgages.ca (2020). *How Do Lenders Evaluate Your Creditworthiness*. Dostupné z. [https://www.mortgagesmortgages.ca/blog/creditworthiness/lenders-evaluate-creditworthiness/?fbclid=IwAR33kXmUoRi3hi13rtluH9inPLj8xSr2\\_xc7wpD4YzgzzrFFZK6ANZco2WE4](https://www.mortgagesmortgages.ca/blog/creditworthiness/lenders-evaluate-creditworthiness/?fbclid=IwAR33kXmUoRi3hi13rtluH9inPLj8xSr2_xc7wpD4YzgzzrFFZK6ANZco2WE4)
- Mvcr.cz (2019). *Zákon č. 84/1995 Sb.* Dostupné z. [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=84/1995&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=84/1995&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- Mvcr.cz (2019). *Zákon č. 190/2004 Sb.* Dostupné z. [https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)
- Rb.cz (2020). *Nabídka hypoték*. Dostupné z. <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>
- Rb.cz (2020). *O společnosti*. Dostupné z. <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme>
- Unicreditbank.cz (2020). *Hypotéka*. Dostupné z. <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#>
- Unicreditbank.cz (2020). *O nás*. Dostupné z. <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html#home>



### III. Seznam tabulek

|   |    |
|---|----|
| Tabulka č. 1: <i>Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2005 - 2019</i> .....          | 29 |
| Tabulka č. 2: <i>Počet a smluvní jistina hyp. úvěrů u hypotečních bank za rok 2016</i> .....  | 30 |
| Tabulka č. 3: <i>Stav hypotečních úvěrů v krajích za rok 2019</i> .....                       | 31 |
| Tabulka č. 4: <i>Hypoteční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1</i> .....         | 40 |
| Tabulka č. 5: <i>Česká spořitelna, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1</i> .....        | 41 |
| Tabulka č. 6: <i>Komerční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1</i> .....          | 42 |
| Tabulka č. 7: <i>Raiffeisenbank a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1</i> .....           | 43 |
| Tabulka č. 8: <i>UniCredit Bank, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 1</i> .....          | 44 |
| Tabulka č. 9: <i>Náklady spojené s hyp. úvěrem po dobu fixace u vybraných bank</i> .....      | 45 |
| Tabulka č. 10: <i>Nesplacená část hyp. úvěru po uplynutí doby fixace u vybr. bank</i> .....   | 46 |
| Tabulka č. 11: <i>Celkové náklady hyp. úvěru při nezměněné úrok. sazbě u vybr. bank</i> ..... | 47 |
| Tabulka č. 12: <i>Hypoteční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2</i> .....        | 49 |
| Tabulka č. 13: <i>Česká spořitelna, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2</i> .....       | 50 |
| Tabulka č. 14: <i>Komerční banka, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2</i> .....         | 51 |
| Tabulka č. 15: <i>Raiffeisenbank a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2</i> .....          | 52 |
| Tabulka č. 16: <i>UniCredit Bank, a.s. - nabídka pro modelovou situaci č. 2</i> .....         | 53 |
| Tabulka č. 17: <i>Náklady spojené s hyp. úvěrem po dobu fixace u vybraných bank</i> .....     | 54 |
| Tabulka č. 18: <i>Nesplacená část hyp. úvěru po uplynutí doby fixace u vybr. bank</i> .....   | 55 |
| Tabulka č. 19: <i>Celkové náklady hyp. úvěru při nezměněné úrok. sazbě u vybr. bank</i> ..... | 56 |

### IV. Seznam grafů

|  |    |
|--|----|
| Graf č. 1: <i>Počet hyp. úvěrů s poskytnutým státním příspěvkem v letech 2002 – 2019</i> ..... | 25 |
| Graf č. 2: <i>Průměrná úroková sazba hyp. úvěrů v období let 2005 – 2020</i> .....             | 28 |
| Graf č. 3: <i>Tržní podíl hypotečních bank za rok 2016</i> .....                               | 30 |
| Graf č. 4: <i>Rozdělení nákladů spojených s hyp. úvěrem u vybraných bank</i> .....             | 46 |
| Graf č. 5: <i>Přeplatek hyp. úvěru při nezměněné úrokové sazbě u vybraných bank</i> .....      | 47 |
| Graf č. 6: <i>Rozdělení nákladů spojených s hyp. úvěrem u vybraných bank</i> .....             | 55 |
| Graf č. 7: <i>Přeplatek hyp. úvěru při nezměněné úrokové sazbě u vybraných bank</i> .....      | 56 |

## V. Seznam příloh

Příloha č. 1: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Hypoteční banka, a.s.*

Příloha č. 2: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Česká spořitelna, a. s.*

Příloha č. 3: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Komerční banka, a. s.*

Příloha č. 4: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Raiffeisenbank a. s.*

Příloha č. 5: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – UniCredit Bank a. s.*

Příloha č. 6: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Hypoteční banka, a.s.*

Příloha č. 7: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Česká spořitelna, a. s.*

Příloha č. 8: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Komerční banka, a. s.*

Příloha č. 9: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Raiffeisenbank a. s.*

Příloha č. 10: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – UniCredit Bank, a.s.*

## VI. Přílohy

Příloha č. 1: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Hypoteční banka, a.s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 15920       | 6281      | 9638      | 2240362             | 44             | 15920       | 5054      | 10866     | 1799433             |
| 2              | 15920       | 6254      | 9665      | 2230696             | 45             | 15920       | 5023      | 10896     | 1788537             |
| 3              | 15920       | 6227      | 9692      | 2221004             | 46             | 15920       | 4993      | 10927     | 1777610             |
| 4              | 15920       | 6200      | 9719      | 2211285             | 47             | 15920       | 4962      | 10957     | 1766653             |
| 5              | 15920       | 6173      | 9746      | 2201538             | 48             | 15920       | 4932      | 10988     | 1755665             |
| 6              | 15920       | 6146      | 9774      | 2191765             | 49             | 15920       | 4901      | 11018     | 1744647             |
| 7              | 15920       | 6119      | 9801      | 2181964             | 50             | 15920       | 4870      | 11049     | 1733598             |
| 8              | 15920       | 6091      | 9828      | 2172135             | 51             | 15920       | 4840      | 11080     | 1722518             |
| 9              | 15920       | 6064      | 9856      | 2162280             | 52             | 15920       | 4809      | 11111     | 1711407             |
| 10             | 15920       | 6036      | 9883      | 2152396             | 53             | 15920       | 4778      | 11142     | 1700265             |
| 11             | 15920       | 6009      | 9911      | 2142485             | 54             | 15920       | 4747      | 11173     | 1689092             |
| 12             | 15920       | 5981      | 9939      | 2132547             | 55             | 15920       | 4715      | 11204     | 1677888             |
| 13             | 15920       | 5953      | 9966      | 2122581             | 56             | 15920       | 4684      | 11236     | 1666652             |
| 14             | 15920       | 5926      | 9994      | 2112587             | 57             | 15920       | 4653      | 11267     | 1655385             |
| 15             | 15920       | 5898      | 10022     | 2102565             | 58             | 15920       | 4621      | 11298     | 1644087             |
| 16             | 15920       | 5870      | 10050     | 2092515             | 59             | 15920       | 4590      | 11330     | 1632757             |
| 17             | 15920       | 5842      | 10078     | 2082437             | 60             | 15920       | 4558      | 11362     | 1621396             |
| 18             | 15920       | 5813      | 10106     | 2072330             | 61             | 15920       | 4526      | 11393     | 1610002             |
| 19             | 15920       | 5785      | 10134     | 2062196             | 62             | 15920       | 4495      | 11425     | 1598577             |
| 20             | 15920       | 5757      | 10163     | 2052033             | 63             | 15920       | 4463      | 11457     | 1587120             |
| 21             | 15920       | 5729      | 10191     | 2041842             | 64             | 15920       | 4431      | 11489     | 1575631             |
| 22             | 15920       | 5700      | 10219     | 2031623             | 65             | 15920       | 4399      | 11521     | 1564110             |
| 23             | 15920       | 5672      | 10248     | 2021375             | 66             | 15920       | 4366      | 11553     | 1552557             |
| 24             | 15920       | 5643      | 10277     | 2011098             | 67             | 15920       | 4334      | 11585     | 1540972             |
| 25             | 15920       | 5614      | 10305     | 2000793             | 68             | 15920       | 4302      | 11618     | 1529354             |
| 26             | 15920       | 5586      | 10334     | 1990459             | 69             | 15920       | 4269      | 11650     | 1517704             |
| 27             | 15920       | 5557      | 10363     | 1980096             | 70             | 15920       | 4237      | 11683     | 1506021             |
| 28             | 15920       | 5528      | 10392     | 1969704             | 71             | 15920       | 4204      | 11715     | 1494306             |
| 29             | 15920       | 5499      | 10421     | 1959283             | 72             | 15920       | 4172      | 11748     | 1482558             |
| 30             | 15920       | 5470      | 10450     | 1948833             | 73             | 15920       | 4139      | 11781     | 1470777             |
| 31             | 15920       | 5440      | 10479     | 1938354             | 74             | 15920       | 4106      | 11814     | 1458963             |
| 32             | 15920       | 5411      | 10508     | 1927846             | 75             | 15920       | 4073      | 11847     | 1447117             |
| 33             | 15920       | 5382      | 10538     | 1917308             | 76             | 15920       | 4040      | 11880     | 1435237             |
| 34             | 15920       | 5352      | 10567     | 1906741             | 77             | 15920       | 4007      | 11913     | 1423324             |
| 35             | 15920       | 5323      | 10597     | 1896144             | 78             | 15920       | 3973      | 11946     | 1411378             |
| 36             | 15920       | 5293      | 10626     | 1885518             | 79             | 15920       | 3940      | 11980     | 1399398             |
| 37             | 15920       | 5264      | 10656     | 1874862             | 80             | 15920       | 3907      | 12013     | 1387385             |
| 38             | 15920       | 5234      | 10686     | 1864176             | 81             | 15920       | 3873      | 12047     | 1375339             |
| 39             | 15920       | 5204      | 10715     | 1853461             | 82             | 15920       | 3839      | 12080     | 1363259             |
| 40             | 15920       | 5174      | 10745     | 1842716             | 83             | 15920       | 3806      | 12114     | 1351145             |
| 41             | 15920       | 5144      | 10775     | 1831940             | 84             | 15920       | 3772      | 12148     | 1338997             |
| 42             | 15920       | 5114      | 10805     | 1821135             | 85             | 15920       | 3738      | 12182     | 1326815             |
| 43             | 15920       | 5084      | 10836     | 1810299             | 86             | 15920       | 3704      | 12216     | 1314600             |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 87             | 15920       | 3670      | 12250     | 1302350             | 134            | 15920       | 1955      | 13965     | 686335              |
| 88             | 15920       | 3636      | 12284     | 1290066             | 135            | 15920       | 1916      | 14004     | 672332              |
| 89             | 15920       | 3601      | 12318     | 1277748             | 136            | 15920       | 1877      | 14043     | 658289              |
| 90             | 15920       | 3567      | 12353     | 1265395             | 137            | 15920       | 1838      | 14082     | 644207              |
| 91             | 15920       | 3533      | 12387     | 1253008             | 138            | 15920       | 1798      | 14121     | 630086              |
| 92             | 15920       | 3498      | 12422     | 1240587             | 139            | 15920       | 1759      | 14161     | 615925              |
| 93             | 15920       | 3463      | 12456     | 1228130             | 140            | 15920       | 1719      | 14200     | 601725              |
| 94             | 15920       | 3429      | 12491     | 1215639             | 141            | 15920       | 1680      | 14240     | 587485              |
| 95             | 15920       | 3394      | 12526     | 1203113             | 142            | 15920       | 1640      | 14280     | 573206              |
| 96             | 15920       | 3359      | 12561     | 1190552             | 143            | 15920       | 1600      | 14319     | 558886              |
| 97             | 15920       | 3324      | 12596     | 1177956             | 144            | 15920       | 1560      | 14359     | 544527              |
| 98             | 15920       | 3288      | 12631     | 1165325             | 145            | 15920       | 1520      | 14399     | 530127              |
| 99             | 15920       | 3253      | 12666     | 1152659             | 146            | 15920       | 1480      | 14440     | 515688              |
| 100            | 15920       | 3218      | 12702     | 1139957             | 147            | 15920       | 1440      | 14480     | 501208              |
| 101            | 15920       | 3182      | 12737     | 1127220             | 148            | 15920       | 1399      | 14520     | 486687              |
| 102            | 15920       | 3147      | 12773     | 1114447             | 149            | 15920       | 1359      | 14561     | 472126              |
| 103            | 15920       | 3111      | 12808     | 1101639             | 150            | 15920       | 1318      | 14602     | 457525              |
| 104            | 15920       | 3075      | 12844     | 1088794             | 151            | 15920       | 1277      | 14642     | 442882              |
| 105            | 15920       | 3040      | 12880     | 1075914             | 152            | 15920       | 1236      | 14683     | 428199              |
| 106            | 15920       | 3004      | 12916     | 1062998             | 153            | 15920       | 1195      | 14724     | 413475              |
| 107            | 15920       | 2968      | 12952     | 1050046             | 154            | 15920       | 1154      | 14765     | 398709              |
| 108            | 15920       | 2931      | 12988     | 1037058             | 155            | 15920       | 1113      | 14807     | 383903              |
| 109            | 15920       | 2895      | 13025     | 1024033             | 156            | 15920       | 1072      | 14848     | 369055              |
| 110            | 15920       | 2859      | 13061     | 1010972             | 157            | 15920       | 1030      | 14889     | 354166              |
| 111            | 15920       | 2822      | 13097     | 997875              | 158            | 15920       | 989       | 14931     | 339235              |
| 112            | 15920       | 2786      | 13134     | 984741              | 159            | 15920       | 947       | 14973     | 324262              |
| 113            | 15920       | 2749      | 13171     | 971571              | 160            | 15920       | 905       | 15014     | 309248              |
| 114            | 15920       | 2712      | 13207     | 958363              | 161            | 15920       | 863       | 15056     | 294191              |
| 115            | 15920       | 2675      | 13244     | 945119              | 162            | 15920       | 821       | 15098     | 279093              |
| 116            | 15920       | 2638      | 13281     | 931838              | 163            | 15920       | 779       | 15140     | 263953              |
| 117            | 15920       | 2601      | 13318     | 918520              | 164            | 15920       | 737       | 15183     | 248770              |
| 118            | 15920       | 2564      | 13355     | 905164              | 165            | 15920       | 694       | 15225     | 233545              |
| 119            | 15920       | 2527      | 13393     | 891772              | 166            | 15920       | 652       | 15268     | 218277              |
| 120            | 15920       | 2490      | 13430     | 878341              | 167            | 15920       | 609       | 15310     | 202967              |
| 121            | 15920       | 2452      | 13468     | 864874              | 168            | 15920       | 567       | 15353     | 187614              |
| 122            | 15920       | 2414      | 13505     | 851369              | 169            | 15920       | 524       | 15396     | 172218              |
| 123            | 15920       | 2377      | 13543     | 837826              | 170            | 15920       | 481       | 15439     | 156779              |
| 124            | 15920       | 2339      | 13581     | 824245              | 171            | 15920       | 438       | 15482     | 141297              |
| 125            | 15920       | 2301      | 13619     | 810626              | 172            | 15920       | 394       | 15525     | 125772              |
| 126            | 15920       | 2263      | 13657     | 796970              | 173            | 15920       | 351       | 15569     | 110203              |
| 127            | 15920       | 2225      | 13695     | 783275              | 174            | 15920       | 308       | 15612     | 94591               |
| 128            | 15920       | 2187      | 13733     | 769542              | 175            | 15920       | 264       | 15656     | 78936               |
| 129            | 15920       | 2148      | 13771     | 755771              | 176            | 15920       | 220       | 15699     | 63237               |
| 130            | 15920       | 2110      | 13810     | 741961              | 177            | 15920       | 177       | 15743     | 47493               |
| 131            | 15920       | 2071      | 13848     | 728113              | 178            | 15920       | 133       | 15787     | 31706               |
| 132            | 15920       | 2033      | 13887     | 714226              | 179            | 15920       | 89        | 15831     | 15875               |
| 133            | 15920       | 1994      | 13926     | 700300              | 180            | 15920       | 44        | 15875     | 0                   |

Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel

Příloha č. 2: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Česká spořitelna, a. s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 15194       | 5025      | 10169     | 2239831             | 49             | 15194       | 3876      | 11319     | 1724044             |
| 2              | 15194       | 5002      | 10192     | 2229639             | 50             | 15194       | 3850      | 11344     | 1712700             |
| 3              | 15194       | 4980      | 10215     | 2219424             | 51             | 15194       | 3825      | 11369     | 1701331             |
| 4              | 15194       | 4957      | 10237     | 2209187             | 52             | 15194       | 3800      | 11395     | 1689937             |
| 5              | 15194       | 4934      | 10260     | 2198927             | 53             | 15194       | 3774      | 11420     | 1678517             |
| 6              | 15194       | 4911      | 10283     | 2188643             | 54             | 15194       | 3749      | 11445     | 1667071             |
| 7              | 15194       | 4888      | 10306     | 2178337             | 55             | 15194       | 3723      | 11471     | 1655600             |
| 8              | 15194       | 4865      | 10329     | 2168008             | 56             | 15194       | 3698      | 11497     | 1644104             |
| 9              | 15194       | 4842      | 10352     | 2157656             | 57             | 15194       | 3672      | 11522     | 1632581             |
| 10             | 15194       | 4819      | 10375     | 2147280             | 58             | 15194       | 3646      | 11548     | 1621033             |
| 11             | 15194       | 4796      | 10399     | 2136882             | 59             | 15194       | 3620      | 11574     | 1609460             |
| 12             | 15194       | 4772      | 10422     | 2126460             | 60             | 15194       | 3594      | 11600     | 1597860             |
| 13             | 15194       | 4749      | 10445     | 2116015             | 61             | 15194       | 3569      | 11626     | 1586234             |
| 14             | 15194       | 4726      | 10468     | 2105547             | 62             | 15194       | 3543      | 11652     | 1574583             |
| 15             | 15194       | 4702      | 10492     | 2095055             | 63             | 15194       | 3517      | 11678     | 1562905             |
| 16             | 15194       | 4679      | 10515     | 2084540             | 64             | 15194       | 3490      | 11704     | 1551201             |
| 17             | 15194       | 4655      | 10539     | 2074001             | 65             | 15194       | 3464      | 11730     | 1539472             |
| 18             | 15194       | 4632      | 10562     | 2063439             | 66             | 15194       | 3438      | 11756     | 1527716             |
| 19             | 15194       | 4608      | 10586     | 2052853             | 67             | 15194       | 3412      | 11782     | 1515933             |
| 20             | 15194       | 4585      | 10609     | 2042243             | 68             | 15194       | 3386      | 11809     | 1504125             |
| 21             | 15194       | 4561      | 10633     | 2031610             | 69             | 15194       | 3359      | 11835     | 1492290             |
| 22             | 15194       | 4537      | 10657     | 2020953             | 70             | 15194       | 3333      | 11861     | 1480428             |
| 23             | 15194       | 4513      | 10681     | 2010273             | 71             | 15194       | 3306      | 11888     | 1468541             |
| 24             | 15194       | 4490      | 10705     | 1999568             | 72             | 15194       | 3280      | 11914     | 1456626             |
| 25             | 15194       | 4466      | 10728     | 1988840             | 73             | 15194       | 3253      | 11941     | 1444685             |
| 26             | 15194       | 4442      | 10752     | 1978087             | 74             | 15194       | 3226      | 11968     | 1432717             |
| 27             | 15194       | 4418      | 10776     | 1967311             | 75             | 15194       | 3200      | 11994     | 1420723             |
| 28             | 15194       | 4394      | 10800     | 1956510             | 76             | 15194       | 3173      | 12021     | 1408702             |
| 29             | 15194       | 4370      | 10825     | 1945686             | 77             | 15194       | 3146      | 12048     | 1396654             |
| 30             | 15194       | 4345      | 10849     | 1934837             | 78             | 15194       | 3119      | 12075     | 1384579             |
| 31             | 15194       | 4321      | 10873     | 1923964             | 79             | 15194       | 3092      | 12102     | 1372477             |
| 32             | 15194       | 4297      | 10897     | 1913067             | 80             | 15194       | 3065      | 12129     | 1360348             |
| 33             | 15194       | 4273      | 10922     | 1902145             | 81             | 15194       | 3038      | 12156     | 1348192             |
| 34             | 15194       | 4248      | 10946     | 1891199             | 82             | 15194       | 3011      | 12183     | 1336009             |
| 35             | 15194       | 4224      | 10970     | 1880229             | 83             | 15194       | 2984      | 12210     | 1323798             |
| 36             | 15194       | 4199      | 10995     | 1869234             | 84             | 15194       | 2956      | 12238     | 1311561             |
| 37             | 15194       | 4175      | 11020     | 1858214             | 85             | 15194       | 2929      | 12265     | 1299296             |
| 38             | 15194       | 4150      | 11044     | 1847170             | 86             | 15194       | 2902      | 12292     | 1287003             |
| 39             | 15194       | 4125      | 11069     | 1836101             | 87             | 15194       | 2874      | 12320     | 1274683             |
| 40             | 15194       | 4101      | 11094     | 1825008             | 88             | 15194       | 2847      | 12347     | 1262336             |
| 41             | 15194       | 4076      | 11118     | 1813889             | 89             | 15194       | 2819      | 12375     | 1249961             |
| 42             | 15194       | 4051      | 11143     | 1802746             | 90             | 15194       | 2792      | 12403     | 1237559             |
| 43             | 15194       | 4026      | 11168     | 1791578             | 91             | 15194       | 2764      | 12430     | 1225128             |
| 44             | 15194       | 4001      | 11193     | 1780385             | 92             | 15194       | 2736      | 12458     | 1212670             |
| 45             | 15194       | 3976      | 11218     | 1769167             | 93             | 15194       | 2708      | 12486     | 1200184             |
| 46             | 15194       | 3951      | 11243     | 1757924             | 94             | 15194       | 2680      | 12514     | 1187671             |
| 47             | 15194       | 3926      | 11268     | 1746656             | 95             | 15194       | 2652      | 12542     | 1175129             |
| 48             | 15194       | 3901      | 11293     | 1735363             | 96             | 15194       | 2624      | 12570     | 1162559             |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 97             | 15194       | 2596      | 12598     | 1149962             | 139            | 15194       | 1359      | 13835     | 594656              |
| 98             | 15194       | 2568      | 12626     | 1137336             | 140            | 15194       | 1328      | 13866     | 580790              |
| 99             | 15194       | 2540      | 12654     | 1124682             | 141            | 15194       | 1297      | 13897     | 566893              |
| 100            | 15194       | 2512      | 12682     | 1111999             | 142            | 15194       | 1266      | 13928     | 552965              |
| 101            | 15194       | 2483      | 12711     | 1099288             | 143            | 15194       | 1235      | 13959     | 539006              |
| 102            | 15194       | 2455      | 12739     | 1086549             | 144            | 15194       | 1204      | 13990     | 525015              |
| 103            | 15194       | 2427      | 12768     | 1073782             | 145            | 15194       | 1173      | 14022     | 510994              |
| 104            | 15194       | 2398      | 12796     | 1060986             | 146            | 15194       | 1141      | 14053     | 496941              |
| 105            | 15194       | 2370      | 12825     | 1048161             | 147            | 15194       | 1110      | 14084     | 482856              |
| 106            | 15194       | 2341      | 12853     | 1035308             | 148            | 15194       | 1078      | 14116     | 468741              |
| 107            | 15194       | 2312      | 12882     | 1022426             | 149            | 15194       | 1047      | 14147     | 454593              |
| 108            | 15194       | 2283      | 12911     | 1009515             | 150            | 15194       | 1015      | 14179     | 440415              |
| 109            | 15194       | 2255      | 12940     | 996576              | 151            | 15194       | 984       | 14211     | 426204              |
| 110            | 15194       | 2226      | 12968     | 983607              | 152            | 15194       | 952       | 14242     | 411962              |
| 111            | 15194       | 2197      | 12997     | 970610              | 153            | 15194       | 920       | 14274     | 397688              |
| 112            | 15194       | 2168      | 13026     | 957583              | 154            | 15194       | 888       | 14306     | 383382              |
| 113            | 15194       | 2139      | 13056     | 944528              | 155            | 15194       | 856       | 14338     | 369044              |
| 114            | 15194       | 2109      | 13085     | 931443              | 156            | 15194       | 824       | 14370     | 354674              |
| 115            | 15194       | 2080      | 13114     | 918329              | 157            | 15194       | 792       | 14402     | 340272              |
| 116            | 15194       | 2051      | 13143     | 905186              | 158            | 15194       | 760       | 14434     | 325837              |
| 117            | 15194       | 2022      | 13173     | 892013              | 159            | 15194       | 728       | 14466     | 311371              |
| 118            | 15194       | 1992      | 13202     | 878811              | 160            | 15194       | 695       | 14499     | 296872              |
| 119            | 15194       | 1963      | 13231     | 865580              | 161            | 15194       | 663       | 14531     | 282341              |
| 120            | 15194       | 1933      | 13261     | 852319              | 162            | 15194       | 631       | 14564     | 267777              |
| 121            | 15194       | 1904      | 13291     | 839028              | 163            | 15194       | 598       | 14596     | 253181              |
| 122            | 15194       | 1874      | 13320     | 825708              | 164            | 15194       | 565       | 14629     | 238553              |
| 123            | 15194       | 1844      | 13350     | 812358              | 165            | 15194       | 533       | 14661     | 223891              |
| 124            | 15194       | 1814      | 13380     | 798978              | 166            | 15194       | 500       | 14694     | 209197              |
| 125            | 15194       | 1784      | 13410     | 785568              | 167            | 15194       | 467       | 14727     | 194470              |
| 126            | 15194       | 1754      | 13440     | 772128              | 168            | 15194       | 434       | 14760     | 179710              |
| 127            | 15194       | 1724      | 13470     | 758659              | 169            | 15194       | 401       | 14793     | 164918              |
| 128            | 15194       | 1694      | 13500     | 745159              | 170            | 15194       | 368       | 14826     | 150092              |
| 129            | 15194       | 1664      | 13530     | 731629              | 171            | 15194       | 335       | 14859     | 135233              |
| 130            | 15194       | 1634      | 13560     | 718069              | 172            | 15194       | 302       | 14892     | 120341              |
| 131            | 15194       | 1604      | 13590     | 704478              | 173            | 15194       | 269       | 14925     | 105415              |
| 132            | 15194       | 1573      | 13621     | 690857              | 174            | 15194       | 235       | 14959     | 90457               |
| 133            | 15194       | 1543      | 13651     | 677206              | 175            | 15194       | 202       | 14992     | 75464               |
| 134            | 15194       | 1512      | 13682     | 663525              | 176            | 15194       | 169       | 15026     | 60439               |
| 135            | 15194       | 1482      | 13712     | 649812              | 177            | 15194       | 135       | 15059     | 45380               |
| 136            | 15194       | 1451      | 13743     | 636069              | 178            | 15194       | 101       | 15093     | 30287               |
| 137            | 15194       | 1421      | 13774     | 622296              | 179            | 15194       | 68        | 15127     | 15160               |
| 138            | 15194       | 1390      | 13804     | 608491              | 180            | 15194       | 34        | 15160     | 0                   |

Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel

Příloha č. 3: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Komerční banka, a. s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 15964       | 6356      | 9607      | 2240393             | 49             | 15964       | 4963      | 11000     | 1745863             |
| 2              | 15964       | 6329      | 9634      | 2230758             | 50             | 15964       | 4932      | 11032     | 1734832             |
| 3              | 15964       | 6302      | 9662      | 2221096             | 51             | 15964       | 4901      | 11063     | 1723769             |
| 4              | 15964       | 6275      | 9689      | 2211407             | 52             | 15964       | 4870      | 11094     | 1712675             |
| 5              | 15964       | 6247      | 9716      | 2201691             | 53             | 15964       | 4838      | 11125     | 1701550             |
| 6              | 15964       | 6220      | 9744      | 2191947             | 54             | 15964       | 4807      | 11157     | 1690393             |
| 7              | 15964       | 6192      | 9771      | 2182176             | 55             | 15964       | 4775      | 11188     | 1679205             |
| 8              | 15964       | 6165      | 9799      | 2172377             | 56             | 15964       | 4744      | 11220     | 1667985             |
| 9              | 15964       | 6137      | 9827      | 2162550             | 57             | 15964       | 4712      | 11252     | 1656733             |
| 10             | 15964       | 6109      | 9854      | 2152696             | 58             | 15964       | 4680      | 11283     | 1645450             |
| 11             | 15964       | 6081      | 9882      | 2142814             | 59             | 15964       | 4648      | 11315     | 1634135             |
| 12             | 15964       | 6053      | 9910      | 2132904             | 60             | 15964       | 4616      | 11347     | 1622788             |
| 13             | 15964       | 6025      | 9938      | 2122966             | 61             | 15964       | 4584      | 11379     | 1611408             |
| 14             | 15964       | 5997      | 9966      | 2112999             | 62             | 15964       | 4552      | 11411     | 1599997             |
| 15             | 15964       | 5969      | 9994      | 2103005             | 63             | 15964       | 4520      | 11444     | 1588554             |
| 16             | 15964       | 5941      | 10023     | 2092982             | 64             | 15964       | 4488      | 11476     | 1577078             |
| 17             | 15964       | 5913      | 10051     | 2082931             | 65             | 15964       | 4455      | 11508     | 1565569             |
| 18             | 15964       | 5884      | 10079     | 2072852             | 66             | 15964       | 4423      | 11541     | 1554028             |
| 19             | 15964       | 5856      | 10108     | 2062744             | 67             | 15964       | 4390      | 11573     | 1542455             |
| 20             | 15964       | 5827      | 10136     | 2052608             | 68             | 15964       | 4357      | 11606     | 1530849             |
| 21             | 15964       | 5799      | 10165     | 2042443             | 69             | 15964       | 4325      | 11639     | 1519210             |
| 22             | 15964       | 5770      | 10194     | 2032249             | 70             | 15964       | 4292      | 11672     | 1507538             |
| 23             | 15964       | 5741      | 10222     | 2022027             | 71             | 15964       | 4259      | 11705     | 1495833             |
| 24             | 15964       | 5712      | 10251     | 2011775             | 72             | 15964       | 4226      | 11738     | 1484095             |
| 25             | 15964       | 5683      | 10280     | 2001495             | 73             | 15964       | 4193      | 11771     | 1472324             |
| 26             | 15964       | 5654      | 10309     | 1991186             | 74             | 15964       | 4159      | 11804     | 1460520             |
| 27             | 15964       | 5625      | 10338     | 1980847             | 75             | 15964       | 4126      | 11838     | 1448682             |
| 28             | 15964       | 5596      | 10368     | 1970480             | 76             | 15964       | 4093      | 11871     | 1436811             |
| 29             | 15964       | 5567      | 10397     | 1960083             | 77             | 15964       | 4059      | 11905     | 1424907             |
| 30             | 15964       | 5537      | 10426     | 1949656             | 78             | 15964       | 4025      | 11938     | 1412969             |
| 31             | 15964       | 5508      | 10456     | 1939200             | 79             | 15964       | 3992      | 11972     | 1400997             |
| 32             | 15964       | 5478      | 10485     | 1928715             | 80             | 15964       | 3958      | 12006     | 1388991             |
| 33             | 15964       | 5449      | 10515     | 1918200             | 81             | 15964       | 3924      | 12040     | 1376951             |
| 34             | 15964       | 5419      | 10545     | 1907655             | 82             | 15964       | 3890      | 12074     | 1364877             |
| 35             | 15964       | 5389      | 10574     | 1897081             | 83             | 15964       | 3856      | 12108     | 1352770             |
| 36             | 15964       | 5359      | 10604     | 1886477             | 84             | 15964       | 3822      | 12142     | 1340628             |
| 37             | 15964       | 5329      | 10634     | 1875842             | 85             | 15964       | 3787      | 12176     | 1328451             |
| 38             | 15964       | 5299      | 10664     | 1865178             | 86             | 15964       | 3753      | 12211     | 1316241             |
| 39             | 15964       | 5269      | 10694     | 1854484             | 87             | 15964       | 3718      | 12245     | 1303995             |
| 40             | 15964       | 5239      | 10725     | 1843759             | 88             | 15964       | 3684      | 12280     | 1291716             |
| 41             | 15964       | 5209      | 10755     | 1833004             | 89             | 15964       | 3649      | 12314     | 1279401             |
| 42             | 15964       | 5178      | 10785     | 1822219             | 90             | 15964       | 3614      | 12349     | 1267052             |
| 43             | 15964       | 5148      | 10816     | 1811403             | 91             | 15964       | 3579      | 12384     | 1254668             |
| 44             | 15964       | 5117      | 10846     | 1800556             | 92             | 15964       | 3544      | 12419     | 1242248             |
| 45             | 15964       | 5087      | 10877     | 1789679             | 93             | 15964       | 3509      | 12454     | 1229794             |
| 46             | 15964       | 5056      | 10908     | 1778772             | 94             | 15964       | 3474      | 12489     | 1217305             |
| 47             | 15964       | 5025      | 10939     | 1767833             | 95             | 15964       | 3439      | 12525     | 1204780             |
| 48             | 15964       | 4994      | 10969     | 1756864             | 96             | 15964       | 3404      | 12560     | 1192220             |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 97             | 15964       | 3368      | 12596     | 1179624             | 139            | 15964       | 1784      | 14180     | 617203              |
| 98             | 15964       | 3332      | 12631     | 1166993             | 140            | 15964       | 1744      | 14220     | 602983              |
| 99             | 15964       | 3297      | 12667     | 1154326             | 141            | 15964       | 1703      | 14260     | 588723              |
| 100            | 15964       | 3261      | 12703     | 1141624             | 142            | 15964       | 1663      | 14300     | 574423              |
| 101            | 15964       | 3225      | 12739     | 1128885             | 143            | 15964       | 1623      | 14341     | 560082              |
| 102            | 15964       | 3189      | 12774     | 1116111             | 144            | 15964       | 1582      | 14381     | 545700              |
| 103            | 15964       | 3153      | 12811     | 1103300             | 145            | 15964       | 1542      | 14422     | 531278              |
| 104            | 15964       | 3117      | 12847     | 1090453             | 146            | 15964       | 1501      | 14463     | 516816              |
| 105            | 15964       | 3081      | 12883     | 1077570             | 147            | 15964       | 1460      | 14504     | 502312              |
| 106            | 15964       | 3044      | 12919     | 1064651             | 148            | 15964       | 1419      | 14545     | 487767              |
| 107            | 15964       | 3008      | 12956     | 1051695             | 149            | 15964       | 1378      | 14586     | 473182              |
| 108            | 15964       | 2971      | 12993     | 1038702             | 150            | 15964       | 1337      | 14627     | 458555              |
| 109            | 15964       | 2934      | 13029     | 1025673             | 151            | 15964       | 1295      | 14668     | 443887              |
| 110            | 15964       | 2898      | 13066     | 1012607             | 152            | 15964       | 1254      | 14710     | 429177              |
| 111            | 15964       | 2861      | 13103     | 999504              | 153            | 15964       | 1212      | 14751     | 414426              |
| 112            | 15964       | 2824      | 13140     | 986364              | 154            | 15964       | 1171      | 14793     | 399633              |
| 113            | 15964       | 2786      | 13177     | 973187              | 155            | 15964       | 1129      | 14835     | 384799              |
| 114            | 15964       | 2749      | 13214     | 959973              | 156            | 15964       | 1087      | 14877     | 369922              |
| 115            | 15964       | 2712      | 13252     | 946721              | 157            | 15964       | 1045      | 14919     | 355003              |
| 116            | 15964       | 2674      | 13289     | 933432              | 158            | 15964       | 1003      | 14961     | 340043              |
| 117            | 15964       | 2637      | 13327     | 920105              | 159            | 15964       | 961       | 15003     | 325040              |
| 118            | 15964       | 2599      | 13364     | 906741              | 160            | 15964       | 918       | 15045     | 309994              |
| 119            | 15964       | 2562      | 13402     | 893339              | 161            | 15964       | 876       | 15088     | 294907              |
| 120            | 15964       | 2524      | 13440     | 879899              | 162            | 15964       | 833       | 15130     | 279776              |
| 121            | 15964       | 2486      | 13478     | 866421              | 163            | 15964       | 790       | 15173     | 264603              |
| 122            | 15964       | 2448      | 13516     | 852905              | 164            | 15964       | 748       | 15216     | 249387              |
| 123            | 15964       | 2409      | 13554     | 839351              | 165            | 15964       | 705       | 15259     | 234128              |
| 124            | 15964       | 2371      | 13592     | 825759              | 166            | 15964       | 661       | 15302     | 218826              |
| 125            | 15964       | 2333      | 13631     | 812128              | 167            | 15964       | 618       | 15345     | 203480              |
| 126            | 15964       | 2294      | 13669     | 798459              | 168            | 15964       | 575       | 15389     | 188091              |
| 127            | 15964       | 2256      | 13708     | 784751              | 169            | 15964       | 531       | 15432     | 172659              |
| 128            | 15964       | 2217      | 13747     | 771004              | 170            | 15964       | 488       | 15476     | 157183              |
| 129            | 15964       | 2178      | 13786     | 757218              | 171            | 15964       | 444       | 15520     | 141664              |
| 130            | 15964       | 2139      | 13824     | 743394              | 172            | 15964       | 400       | 15563     | 126100              |
| 131            | 15964       | 2100      | 13864     | 729530              | 173            | 15964       | 356       | 15607     | 110493              |
| 132            | 15964       | 2061      | 13903     | 715628              | 174            | 15964       | 312       | 15651     | 94842               |
| 133            | 15964       | 2022      | 13942     | 701686              | 175            | 15964       | 268       | 15696     | 79146               |
| 134            | 15964       | 1982      | 13981     | 687705              | 176            | 15964       | 224       | 15740     | 63406               |
| 135            | 15964       | 1943      | 14021     | 673684              | 177            | 15964       | 179       | 15784     | 47621               |
| 136            | 15964       | 1903      | 14060     | 659623              | 178            | 15964       | 135       | 15829     | 31792               |
| 137            | 15964       | 1863      | 14100     | 645523              | 179            | 15964       | 90        | 15874     | 15919               |
| 138            | 15964       | 1824      | 14140     | 631383              | 180            | 15964       | 45        | 15919     | 0                   |

Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel



Příloha č. 4: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – Raiffeisenbank a. s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 15799       | 6075      | 9724      | 2240276             | 49             | 15799       | 4731      | 11068     | 1741295             |
| 2              | 15799       | 6049      | 9750      | 2230526             | 50             | 15799       | 4701      | 11098     | 1730197             |
| 3              | 15799       | 6022      | 9777      | 2220749             | 51             | 15799       | 4672      | 11128     | 1719070             |
| 4              | 15799       | 5996      | 9803      | 2210946             | 52             | 15799       | 4641      | 11158     | 1707912             |
| 5              | 15799       | 5970      | 9830      | 2201116             | 53             | 15799       | 4611      | 11188     | 1696724             |
| 6              | 15799       | 5943      | 9856      | 2191260             | 54             | 15799       | 4581      | 11218     | 1685506             |
| 7              | 15799       | 5916      | 9883      | 2181377             | 55             | 15799       | 4551      | 11248     | 1674258             |
| 8              | 15799       | 5890      | 9909      | 2171468             | 56             | 15799       | 4520      | 11279     | 1662979             |
| 9              | 15799       | 5863      | 9936      | 2161532             | 57             | 15799       | 4490      | 11309     | 1651670             |
| 10             | 15799       | 5836      | 9963      | 2151569             | 58             | 15799       | 4460      | 11340     | 1640331             |
| 11             | 15799       | 5809      | 9990      | 2141579             | 59             | 15799       | 4429      | 11370     | 1628960             |
| 12             | 15799       | 5782      | 10017     | 2131562             | 60             | 15799       | 4398      | 11401     | 1617560             |
| 13             | 15799       | 5755      | 10044     | 2121518             | 61             | 15799       | 4367      | 11432     | 1606128             |
| 14             | 15799       | 5728      | 10071     | 2111447             | 62             | 15799       | 4337      | 11463     | 1594665             |
| 15             | 15799       | 5701      | 10098     | 2101349             | 63             | 15799       | 4306      | 11494     | 1583172             |
| 16             | 15799       | 5674      | 10125     | 2091224             | 64             | 15799       | 4275      | 11525     | 1571647             |
| 17             | 15799       | 5646      | 10153     | 2081071             | 65             | 15799       | 4243      | 11556     | 1560092             |
| 18             | 15799       | 5619      | 10180     | 2070890             | 66             | 15799       | 4212      | 11587     | 1548505             |
| 19             | 15799       | 5591      | 10208     | 2060683             | 67             | 15799       | 4181      | 11618     | 1536887             |
| 20             | 15799       | 5564      | 10235     | 2050447             | 68             | 15799       | 4150      | 11650     | 1525237             |
| 21             | 15799       | 5536      | 10263     | 2040185             | 69             | 15799       | 4118      | 11681     | 1513556             |
| 22             | 15799       | 5508      | 10291     | 2029894             | 70             | 15799       | 4087      | 11713     | 1501844             |
| 23             | 15799       | 5481      | 10318     | 2019576             | 71             | 15799       | 4055      | 11744     | 1490099             |
| 24             | 15799       | 5453      | 10346     | 2009229             | 72             | 15799       | 4023      | 11776     | 1478324             |
| 25             | 15799       | 5425      | 10374     | 1998855             | 73             | 15799       | 3991      | 11808     | 1466516             |
| 26             | 15799       | 5397      | 10402     | 1988453             | 74             | 15799       | 3960      | 11840     | 1454676             |
| 27             | 15799       | 5369      | 10430     | 1978023             | 75             | 15799       | 3928      | 11871     | 1442805             |
| 28             | 15799       | 5341      | 10458     | 1967564             | 76             | 15799       | 3896      | 11904     | 1430901             |
| 29             | 15799       | 5312      | 10487     | 1957077             | 77             | 15799       | 3863      | 11936     | 1418966             |
| 30             | 15799       | 5284      | 10515     | 1946562             | 78             | 15799       | 3831      | 11968     | 1406998             |
| 31             | 15799       | 5256      | 10543     | 1936019             | 79             | 15799       | 3799      | 12000     | 1394998             |
| 32             | 15799       | 5227      | 10572     | 1925447             | 80             | 15799       | 3766      | 12033     | 1382965             |
| 33             | 15799       | 5199      | 10600     | 1914847             | 81             | 15799       | 3734      | 12065     | 1370900             |
| 34             | 15799       | 5170      | 10629     | 1904218             | 82             | 15799       | 3701      | 12098     | 1358802             |
| 35             | 15799       | 5141      | 10658     | 1893560             | 83             | 15799       | 3669      | 12130     | 1346672             |
| 36             | 15799       | 5113      | 10687     | 1882874             | 84             | 15799       | 3636      | 12163     | 1334509             |
| 37             | 15799       | 5084      | 10715     | 1872158             | 85             | 15799       | 3603      | 12196     | 1322313             |
| 38             | 15799       | 5055      | 10744     | 1861414             | 86             | 15799       | 3570      | 12229     | 1310084             |
| 39             | 15799       | 5026      | 10773     | 1850641             | 87             | 15799       | 3537      | 12262     | 1297822             |
| 40             | 15799       | 4997      | 10802     | 1839838             | 88             | 15799       | 3504      | 12295     | 1285527             |
| 41             | 15799       | 4968      | 10832     | 1829007             | 89             | 15799       | 3471      | 12328     | 1273199             |
| 42             | 15799       | 4938      | 10861     | 1818146             | 90             | 15799       | 3438      | 12361     | 1260837             |
| 43             | 15799       | 4909      | 10890     | 1807256             | 91             | 15799       | 3404      | 12395     | 1248442             |
| 44             | 15799       | 4880      | 10920     | 1796336             | 92             | 15799       | 3371      | 12428     | 1236014             |
| 45             | 15799       | 4850      | 10949     | 1785387             | 93             | 15799       | 3337      | 12462     | 1223552             |
| 46             | 15799       | 4821      | 10979     | 1774409             | 94             | 15799       | 3304      | 12496     | 1211057             |
| 47             | 15799       | 4791      | 11008     | 1763400             | 95             | 15799       | 3270      | 12529     | 1198528             |
| 48             | 15799       | 4761      | 11038     | 1752363             | 96             | 15799       | 3236      | 12563     | 1185964             |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 97             | 15799       | 3202      | 12597     | 1173367             | 139            | 15799       | 1692      | 14108     | 612416              |
| 98             | 15799       | 3168      | 12631     | 1160736             | 140            | 15799       | 1654      | 14146     | 598270              |
| 99             | 15799       | 3134      | 12665     | 1148071             | 141            | 15799       | 1615      | 14184     | 584086              |
| 100            | 15799       | 3100      | 12699     | 1135372             | 142            | 15799       | 1577      | 14222     | 569864              |
| 101            | 15799       | 3066      | 12734     | 1122638             | 143            | 15799       | 1539      | 14260     | 555604              |
| 102            | 15799       | 3031      | 12768     | 1109870             | 144            | 15799       | 1500      | 14299     | 541305              |
| 103            | 15799       | 2997      | 12802     | 1097068             | 145            | 15799       | 1462      | 14338     | 526967              |
| 104            | 15799       | 2962      | 12837     | 1084231             | 146            | 15799       | 1423      | 14376     | 512591              |
| 105            | 15799       | 2927      | 12872     | 1071359             | 147            | 15799       | 1384      | 14415     | 498176              |
| 106            | 15799       | 2893      | 12906     | 1058453             | 148            | 15799       | 1345      | 14454     | 483722              |
| 107            | 15799       | 2858      | 12941     | 1045511             | 149            | 15799       | 1306      | 14493     | 469229              |
| 108            | 15799       | 2823      | 12976     | 1032535             | 150            | 15799       | 1267      | 14532     | 454696              |
| 109            | 15799       | 2788      | 13011     | 1019524             | 151            | 15799       | 1228      | 14571     | 440125              |
| 110            | 15799       | 2753      | 13046     | 1006478             | 152            | 15799       | 1188      | 14611     | 425514              |
| 111            | 15799       | 2717      | 13082     | 993396              | 153            | 15799       | 1149      | 14650     | 410864              |
| 112            | 15799       | 2682      | 13117     | 980279              | 154            | 15799       | 1109      | 14690     | 396174              |
| 113            | 15799       | 2647      | 13152     | 967127              | 155            | 15799       | 1070      | 14729     | 381445              |
| 114            | 15799       | 2611      | 13188     | 953939              | 156            | 15799       | 1030      | 14769     | 366676              |
| 115            | 15799       | 2576      | 13223     | 940715              | 157            | 15799       | 990       | 14809     | 351866              |
| 116            | 15799       | 2540      | 13259     | 927456              | 158            | 15799       | 950       | 14849     | 337017              |
| 117            | 15799       | 2504      | 13295     | 914161              | 159            | 15799       | 910       | 14889     | 322128              |
| 118            | 15799       | 2468      | 13331     | 900830              | 160            | 15799       | 870       | 14929     | 307199              |
| 119            | 15799       | 2432      | 13367     | 887463              | 161            | 15799       | 829       | 14970     | 292229              |
| 120            | 15799       | 2396      | 13403     | 874060              | 162            | 15799       | 789       | 15010     | 277219              |
| 121            | 15799       | 2360      | 13439     | 860621              | 163            | 15799       | 748       | 15051     | 262168              |
| 122            | 15799       | 2324      | 13475     | 847146              | 164            | 15799       | 708       | 15091     | 247077              |
| 123            | 15799       | 2287      | 13512     | 833634              | 165            | 15799       | 667       | 15132     | 231945              |
| 124            | 15799       | 2251      | 13548     | 820086              | 166            | 15799       | 626       | 15173     | 216772              |
| 125            | 15799       | 2214      | 13585     | 806501              | 167            | 15799       | 585       | 15214     | 201558              |
| 126            | 15799       | 2178      | 13622     | 792879              | 168            | 15799       | 544       | 15255     | 186304              |
| 127            | 15799       | 2141      | 13658     | 779221              | 169            | 15799       | 503       | 15296     | 171007              |
| 128            | 15799       | 2104      | 13695     | 765526              | 170            | 15799       | 462       | 15337     | 155670              |
| 129            | 15799       | 2067      | 13732     | 751793              | 171            | 15799       | 420       | 15379     | 140291              |
| 130            | 15799       | 2030      | 13769     | 738024              | 172            | 15799       | 379       | 15420     | 124871              |
| 131            | 15799       | 1993      | 13806     | 724218              | 173            | 15799       | 337       | 15462     | 109409              |
| 132            | 15799       | 1955      | 13844     | 710374              | 174            | 15799       | 295       | 15504     | 93905               |
| 133            | 15799       | 1918      | 13881     | 696493              | 175            | 15799       | 254       | 15546     | 78360               |
| 134            | 15799       | 1881      | 13919     | 682574              | 176            | 15799       | 212       | 15588     | 62772               |
| 135            | 15799       | 1843      | 13956     | 668618              | 177            | 15799       | 169       | 15630     | 47143               |
| 136            | 15799       | 1805      | 13994     | 654624              | 178            | 15799       | 127       | 15672     | 31471               |
| 137            | 15799       | 1767      | 14032     | 640593              | 179            | 15799       | 85        | 15714     | 15757               |
| 138            | 15799       | 1730      | 14070     | 626523              | 180            | 15799       | 43        | 15757     | 0                   |

Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel

Příloha č. 5: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 1 – UniCredit Bank  
Czech Republic and Slovakia, a.s.*

| Období<br>(měsíc) | Anuita<br>(Kč) | Úrok<br>(Kč) | Úmor<br>(Kč) | Zůstatek<br>úvěru<br>(Kč) | Období<br>(měsíc) | Anuita<br>(Kč) | Úrok<br>(Kč) | Úmor<br>(Kč) | Zůstatek<br>úvěru<br>(Kč) |
|-------------------|----------------|--------------|--------------|---------------------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|---------------------------|
| 1                 | 14992          | 4669         | 10323        | 2239677                   | 47                | 14992          | 3636         | 11356        | 1740906                   |
| 2                 | 14992          | 4647         | 10345        | 2229332                   | 48                | 14992          | 3612         | 11380        | 1729526                   |
| 3                 | 14992          | 4626         | 10366        | 2218965                   | 49                | 14992          | 3589         | 11403        | 1718122                   |
| 4                 | 14992          | 4604         | 10388        | 2208578                   | 50                | 14992          | 3565         | 11427        | 1706695                   |
| 5                 | 14992          | 4583         | 10409        | 2198168                   | 51                | 14992          | 3541         | 11451        | 1695245                   |
| 6                 | 14992          | 4561         | 10431        | 2187737                   | 52                | 14992          | 3518         | 11475        | 1683770                   |
| 7                 | 14992          | 4540         | 10453        | 2177285                   | 53                | 14992          | 3494         | 11498        | 1672272                   |
| 8                 | 14992          | 4518         | 10474        | 2166810                   | 54                | 14992          | 3470         | 11522        | 1660750                   |
| 9                 | 14992          | 4496         | 10496        | 2156314                   | 55                | 14992          | 3446         | 11546        | 1649203                   |
| 10                | 14992          | 4474         | 10518        | 2145797                   | 56                | 14992          | 3422         | 11570        | 1637633                   |
| 11                | 14992          | 4453         | 10540        | 2135257                   | 57                | 14992          | 3398         | 11594        | 1626039                   |
| 12                | 14992          | 4431         | 10562        | 2124695                   | 58                | 14992          | 3374         | 11618        | 1614421                   |
| 13                | 14992          | 4409         | 10583        | 2114112                   | 59                | 14992          | 3350         | 11642        | 1602779                   |
| 14                | 14992          | 4387         | 10605        | 2103507                   | 60                | 14992          | 3326         | 11666        | 1591113                   |
| 15                | 14992          | 4365         | 10627        | 2092879                   | 61                | 14992          | 3302         | 11691        | 1579422                   |
| 16                | 14992          | 4343         | 10649        | 2082230                   | 62                | 14992          | 3277         | 11715        | 1567707                   |
| 17                | 14992          | 4321         | 10672        | 2071558                   | 63                | 14992          | 3253         | 11739        | 1555968                   |
| 18                | 14992          | 4298         | 10694        | 2060864                   | 64                | 14992          | 3229         | 11764        | 1544204                   |
| 19                | 14992          | 4276         | 10716        | 2050149                   | 65                | 14992          | 3204         | 11788        | 1532416                   |
| 20                | 14992          | 4254         | 10738        | 2039411                   | 66                | 14992          | 3180         | 11812        | 1520604                   |
| 21                | 14992          | 4232         | 10760        | 2028650                   | 67                | 14992          | 3155         | 11837        | 1508767                   |
| 22                | 14992          | 4209         | 10783        | 2017867                   | 68                | 14992          | 3131         | 11861        | 1496906                   |
| 23                | 14992          | 4187         | 10805        | 2007062                   | 69                | 14992          | 3106         | 11886        | 1485020                   |
| 24                | 14992          | 4165         | 10828        | 1996235                   | 70                | 14992          | 3081         | 11911        | 1473109                   |
| 25                | 14992          | 4142         | 10850        | 1985385                   | 71                | 14992          | 3057         | 11935        | 1461173                   |
| 26                | 14992          | 4120         | 10872        | 1974512                   | 72                | 14992          | 3032         | 11960        | 1449213                   |
| 27                | 14992          | 4097         | 10895        | 1963617                   | 73                | 14992          | 3007         | 11985        | 1437228                   |
| 28                | 14992          | 4075         | 10918        | 1952700                   | 74                | 14992          | 2982         | 12010        | 1425218                   |
| 29                | 14992          | 4052         | 10940        | 1941759                   | 75                | 14992          | 2957         | 12035        | 1413183                   |
| 30                | 14992          | 4029         | 10963        | 1930796                   | 76                | 14992          | 2932         | 12060        | 1401123                   |
| 31                | 14992          | 4006         | 10986        | 1919811                   | 77                | 14992          | 2907         | 12085        | 1389039                   |
| 32                | 14992          | 3984         | 11009        | 1908802                   | 78                | 14992          | 2882         | 12110        | 1376929                   |
| 33                | 14992          | 3961         | 11031        | 1897771                   | 79                | 14992          | 2857         | 12135        | 1364794                   |
| 34                | 14992          | 3938         | 11054        | 1886716                   | 80                | 14992          | 2832         | 12160        | 1352633                   |
| 35                | 14992          | 3915         | 11077        | 1875639                   | 81                | 14992          | 2807         | 12185        | 1340448                   |
| 36                | 14992          | 3892         | 11100        | 1864539                   | 82                | 14992          | 2781         | 12211        | 1328237                   |
| 37                | 14992          | 3869         | 11123        | 1853416                   | 83                | 14992          | 2756         | 12236        | 1316001                   |
| 38                | 14992          | 3846         | 11146        | 1842269                   | 84                | 14992          | 2731         | 12261        | 1303740                   |
| 39                | 14992          | 3823         | 11169        | 1831100                   | 85                | 14992          | 2705         | 12287        | 1291453                   |
| 40                | 14992          | 3800         | 11193        | 1819907                   | 86                | 14992          | 2680         | 12312        | 1279140                   |
| 41                | 14992          | 3776         | 11216        | 1808691                   | 87                | 14992          | 2654         | 12338        | 1266802                   |
| 42                | 14992          | 3753         | 11239        | 1797452                   | 88                | 14992          | 2629         | 12364        | 1254439                   |
| 43                | 14992          | 3730         | 11262        | 1786190                   | 89                | 14992          | 2603         | 12389        | 1242050                   |
| 44                | 14992          | 3706         | 11286        | 1774904                   | 90                | 14992          | 2577         | 12415        | 1229635                   |
| 45                | 14992          | 3683         | 11309        | 1763595                   | 91                | 14992          | 2551         | 12441        | 1217194                   |
| 46                | 14992          | 3659         | 11333        | 1752262                   | 92                | 14992          | 2526         | 12466        | 1204728                   |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 93             | 14992       | 2500      | 12492     | 1192235             | 137            | 14992       | 1307      | 13685     | 616129              |
| 94             | 14992       | 2474      | 12518     | 1179717             | 138            | 14992       | 1278      | 13714     | 602415              |
| 95             | 14992       | 2448      | 12544     | 1167173             | 139            | 14992       | 1250      | 13742     | 588673              |
| 96             | 14992       | 2422      | 12570     | 1154602             | 140            | 14992       | 1221      | 13771     | 574902              |
| 97             | 14992       | 2396      | 12596     | 1142006             | 141            | 14992       | 1193      | 13799     | 561103              |
| 98             | 14992       | 2370      | 12623     | 1129384             | 142            | 14992       | 1164      | 13828     | 547275              |
| 99             | 14992       | 2343      | 12649     | 1116735             | 143            | 14992       | 1136      | 13857     | 533419              |
| 100            | 14992       | 2317      | 12675     | 1104060             | 144            | 14992       | 1107      | 13885     | 519533              |
| 101            | 14992       | 2291      | 12701     | 1091359             | 145            | 14992       | 1078      | 13914     | 505619              |
| 102            | 14992       | 2265      | 12728     | 1078631             | 146            | 14992       | 1049      | 13943     | 491676              |
| 103            | 14992       | 2238      | 12754     | 1065877             | 147            | 14992       | 1020      | 13972     | 477704              |
| 104            | 14992       | 2212      | 12780     | 1053097             | 148            | 14992       | 991       | 14001     | 463703              |
| 105            | 14992       | 2185      | 12807     | 1040290             | 149            | 14992       | 962       | 14030     | 449673              |
| 106            | 14992       | 2159      | 12834     | 1027456             | 150            | 14992       | 933       | 14059     | 435614              |
| 107            | 14992       | 2132      | 12860     | 1014596             | 151            | 14992       | 904       | 14088     | 421526              |
| 108            | 14992       | 2105      | 12887     | 1001709             | 152            | 14992       | 875       | 14118     | 407408              |
| 109            | 14992       | 2079      | 12914     | 988795              | 153            | 14992       | 845       | 14147     | 393262              |
| 110            | 14992       | 2052      | 12940     | 975855              | 154            | 14992       | 816       | 14176     | 379086              |
| 111            | 14992       | 2025      | 12967     | 962888              | 155            | 14992       | 787       | 14206     | 364880              |
| 112            | 14992       | 1998      | 12994     | 949893              | 156            | 14992       | 757       | 14235     | 350645              |
| 113            | 14992       | 1971      | 13021     | 936872              | 157            | 14992       | 728       | 14265     | 336380              |
| 114            | 14992       | 1944      | 13048     | 923824              | 158            | 14992       | 698       | 14294     | 322086              |
| 115            | 14992       | 1917      | 13075     | 910749              | 159            | 14992       | 668       | 14324     | 307762              |
| 116            | 14992       | 1890      | 13102     | 897647              | 160            | 14992       | 639       | 14354     | 293409              |
| 117            | 14992       | 1863      | 13130     | 884517              | 161            | 14992       | 609       | 14383     | 279025              |
| 118            | 14992       | 1835      | 13157     | 871360              | 162            | 14992       | 579       | 14413     | 264612              |
| 119            | 14992       | 1808      | 13184     | 858176              | 163            | 14992       | 549       | 14443     | 250169              |
| 120            | 14992       | 1781      | 13211     | 844965              | 164            | 14992       | 519       | 14473     | 235696              |
| 121            | 14992       | 1753      | 13239     | 831726              | 165            | 14992       | 489       | 14503     | 221193              |
| 122            | 14992       | 1726      | 13266     | 818459              | 166            | 14992       | 459       | 14533     | 206660              |
| 123            | 14992       | 1698      | 13294     | 805166              | 167            | 14992       | 429       | 14563     | 192096              |
| 124            | 14992       | 1671      | 13321     | 791844              | 168            | 14992       | 399       | 14594     | 177503              |
| 125            | 14992       | 1643      | 13349     | 778495              | 169            | 14992       | 368       | 14624     | 162879              |
| 126            | 14992       | 1615      | 13377     | 765118              | 170            | 14992       | 338       | 14654     | 148225              |
| 127            | 14992       | 1588      | 13405     | 751714              | 171            | 14992       | 308       | 14685     | 133540              |
| 128            | 14992       | 1560      | 13432     | 738281              | 172            | 14992       | 277       | 14715     | 118825              |
| 129            | 14992       | 1532      | 13460     | 724821              | 173            | 14992       | 247       | 14746     | 104080              |
| 130            | 14992       | 1504      | 13488     | 711333              | 174            | 14992       | 216       | 14776     | 89303               |
| 131            | 14992       | 1476      | 13516     | 697817              | 175            | 14992       | 185       | 14807     | 74496               |
| 132            | 14992       | 1448      | 13544     | 684273              | 176            | 14992       | 155       | 14838     | 59659               |
| 133            | 14992       | 1420      | 13572     | 670700              | 177            | 14992       | 124       | 14868     | 44790               |
| 134            | 14992       | 1392      | 13600     | 657100              | 178            | 14992       | 93        | 14899     | 29891               |
| 135            | 14992       | 1363      | 13629     | 643471              | 179            | 14992       | 62        | 14930     | 14961               |
| 136            | 14992       | 1335      | 13657     | 629814              | 180            | 14992       | 31        | 14961     | 0                   |

Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel

Příloha č. 6: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Hypoteční banka, a.s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 10485       | 3958      | 6526      | 993474              | 47             | 10485       | 2658      | 7827      | 663598              |
| 2              | 10485       | 3932      | 6552      | 986921              | 48             | 10485       | 2627      | 7858      | 655740              |
| 3              | 10485       | 3907      | 6578      | 980343              | 49             | 10485       | 2596      | 7889      | 647851              |
| 4              | 10485       | 3881      | 6604      | 973739              | 50             | 10485       | 2564      | 7920      | 639931              |
| 5              | 10485       | 3854      | 6630      | 967108              | 51             | 10485       | 2533      | 7952      | 631979              |
| 6              | 10485       | 3828      | 6657      | 960452              | 52             | 10485       | 2502      | 7983      | 623996              |
| 7              | 10485       | 3802      | 6683      | 953769              | 53             | 10485       | 2470      | 8015      | 615981              |
| 8              | 10485       | 3775      | 6709      | 947059              | 54             | 10485       | 2438      | 8047      | 607934              |
| 9              | 10485       | 3749      | 6736      | 940323              | 55             | 10485       | 2406      | 8078      | 599856              |
| 10             | 10485       | 3722      | 6763      | 933561              | 56             | 10485       | 2374      | 8110      | 591746              |
| 11             | 10485       | 3695      | 6789      | 926771              | 57             | 10485       | 2342      | 8142      | 583603              |
| 12             | 10485       | 3668      | 6816      | 919955              | 58             | 10485       | 2310      | 8175      | 575428              |
| 13             | 10485       | 3641      | 6843      | 913112              | 59             | 10485       | 2278      | 8207      | 567221              |
| 14             | 10485       | 3614      | 6870      | 906241              | 60             | 10485       | 2245      | 8240      | 558982              |
| 15             | 10485       | 3587      | 6898      | 899344              | 61             | 10485       | 2213      | 8272      | 550710              |
| 16             | 10485       | 3560      | 6925      | 892419              | 62             | 10485       | 2180      | 8305      | 542405              |
| 17             | 10485       | 3532      | 6952      | 885467              | 63             | 10485       | 2147      | 8338      | 534067              |
| 18             | 10485       | 3505      | 6980      | 878487              | 64             | 10485       | 2114      | 8371      | 525696              |
| 19             | 10485       | 3477      | 7007      | 871479              | 65             | 10485       | 2081      | 8404      | 517292              |
| 20             | 10485       | 3450      | 7035      | 864444              | 66             | 10485       | 2048      | 8437      | 508855              |
| 21             | 10485       | 3422      | 7063      | 857381              | 67             | 10485       | 2014      | 8471      | 500385              |
| 22             | 10485       | 3394      | 7091      | 850290              | 68             | 10485       | 1981      | 8504      | 491881              |
| 23             | 10485       | 3366      | 7119      | 843171              | 69             | 10485       | 1947      | 8538      | 483343              |
| 24             | 10485       | 3338      | 7147      | 836024              | 70             | 10485       | 1913      | 8572      | 474771              |
| 25             | 10485       | 3309      | 7176      | 828848              | 71             | 10485       | 1879      | 8605      | 466166              |
| 26             | 10485       | 3281      | 7204      | 821645              | 72             | 10485       | 1845      | 8640      | 457526              |
| 27             | 10485       | 3252      | 7232      | 814412              | 73             | 10485       | 1811      | 8674      | 448853              |
| 28             | 10485       | 3224      | 7261      | 807151              | 74             | 10485       | 1777      | 8708      | 440145              |
| 29             | 10485       | 3195      | 7290      | 799861              | 75             | 10485       | 1742      | 8743      | 431402              |
| 30             | 10485       | 3166      | 7319      | 792543              | 76             | 10485       | 1708      | 8777      | 422625              |
| 31             | 10485       | 3137      | 7348      | 785195              | 77             | 10485       | 1673      | 8812      | 413813              |
| 32             | 10485       | 3108      | 7377      | 777818              | 78             | 10485       | 1638      | 8847      | 404966              |
| 33             | 10485       | 3079      | 7406      | 770412              | 79             | 10485       | 1603      | 8882      | 396084              |
| 34             | 10485       | 3050      | 7435      | 762977              | 80             | 10485       | 1568      | 8917      | 387168              |
| 35             | 10485       | 3020      | 7465      | 755512              | 81             | 10485       | 1533      | 8952      | 378215              |
| 36             | 10485       | 2991      | 7494      | 748018              | 82             | 10485       | 1497      | 8988      | 369228              |
| 37             | 10485       | 2961      | 7524      | 740494              | 83             | 10485       | 1462      | 9023      | 360204              |
| 38             | 10485       | 2931      | 7554      | 732941              | 84             | 10485       | 1426      | 9059      | 351145              |
| 39             | 10485       | 2901      | 7584      | 725357              | 85             | 10485       | 1390      | 9095      | 342051              |
| 40             | 10485       | 2871      | 7614      | 717744              | 86             | 10485       | 1354      | 9131      | 332920              |
| 41             | 10485       | 2841      | 7644      | 710100              | 87             | 10485       | 1318      | 9167      | 323753              |
| 42             | 10485       | 2811      | 7674      | 702426              | 88             | 10485       | 1282      | 9203      | 314550              |
| 43             | 10485       | 2780      | 7704      | 694722              | 89             | 10485       | 1245      | 9240      | 305310              |
| 44             | 10485       | 2750      | 7735      | 686987              | 90             | 10485       | 1209      | 9276      | 296034              |
| 45             | 10485       | 2719      | 7765      | 679221              | 91             | 10485       | 1172      | 9313      | 286721              |
| 46             | 10485       | 2689      | 7796      | 671425              | 92             | 10485       | 1135      | 9350      | 277371              |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 93             | 10485       | 1098      | 9387      | 267984              | 107            | 10485       | 564       | 9921      | 132599              |
| 94             | 10485       | 1061      | 9424      | 258560              | 108            | 10485       | 525       | 9960      | 122639              |
| 95             | 10485       | 1023      | 9461      | 249099              | 109            | 10485       | 485       | 9999      | 112640              |
| 96             | 10485       | 986       | 9499      | 239600              | 110            | 10485       | 446       | 10039     | 102601              |
| 97             | 10485       | 948       | 9536      | 230064              | 111            | 10485       | 406       | 10079     | 92522               |
| 98             | 10485       | 911       | 9574      | 220489              | 112            | 10485       | 366       | 10119     | 82404               |
| 99             | 10485       | 873       | 9612      | 210877              | 113            | 10485       | 326       | 10159     | 72245               |
| 100            | 10485       | 835       | 9650      | 201227              | 114            | 10485       | 286       | 10199     | 62046               |
| 101            | 10485       | 797       | 9688      | 191539              | 115            | 10485       | 246       | 10239     | 51807               |
| 102            | 10485       | 758       | 9727      | 181813              | 116            | 10485       | 205       | 10280     | 41527               |
| 103            | 10485       | 720       | 9765      | 172047              | 117            | 10485       | 164       | 10320     | 31207               |
| 104            | 10485       | 681       | 9804      | 162244              | 118            | 10485       | 124       | 10361     | 20846               |
| 105            | 10485       | 642       | 9843      | 152401              | 119            | 10485       | 83        | 10402     | 10443               |
| 106            | 10485       | 603       | 9882      | 142520              | 120            | 10485       | 41        | 10443     | 0                   |

*Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel*

Příloha č. 7: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Česká spořitelna, a. s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 10431       | 3867      | 6565      | 993435              | 47             | 10431       | 2591      | 7840      | 662353              |
| 2              | 10431       | 3841      | 6590      | 986845              | 48             | 10431       | 2561      | 7870      | 654483              |
| 3              | 10431       | 3816      | 6616      | 980229              | 49             | 10431       | 2531      | 7901      | 646582              |
| 4              | 10431       | 3790      | 6641      | 973588              | 50             | 10431       | 2500      | 7931      | 638651              |
| 5              | 10431       | 3765      | 6667      | 966921              | 51             | 10431       | 2469      | 7962      | 630689              |
| 6              | 10431       | 3739      | 6693      | 960229              | 52             | 10431       | 2439      | 7993      | 622696              |
| 7              | 10431       | 3713      | 6719      | 953510              | 53             | 10431       | 2408      | 8024      | 614672              |
| 8              | 10431       | 3687      | 6745      | 946765              | 54             | 10431       | 2377      | 8055      | 606618              |
| 9              | 10431       | 3661      | 6771      | 939995              | 55             | 10431       | 2346      | 8086      | 598532              |
| 10             | 10431       | 3635      | 6797      | 933198              | 56             | 10431       | 2314      | 8117      | 590415              |
| 11             | 10431       | 3608      | 6823      | 926375              | 57             | 10431       | 2283      | 8149      | 582266              |
| 12             | 10431       | 3582      | 6849      | 919525              | 58             | 10431       | 2251      | 8180      | 574086              |
| 13             | 10431       | 3555      | 6876      | 912649              | 59             | 10431       | 2220      | 8212      | 565874              |
| 14             | 10431       | 3529      | 6903      | 905747              | 60             | 10431       | 2188      | 8243      | 557631              |
| 15             | 10431       | 3502      | 6929      | 898818              | 61             | 10431       | 2156      | 8275      | 549356              |
| 16             | 10431       | 3475      | 6956      | 891862              | 62             | 10431       | 2124      | 8307      | 541048              |
| 17             | 10431       | 3449      | 6983      | 884879              | 63             | 10431       | 2092      | 8339      | 532709              |
| 18             | 10431       | 3422      | 7010      | 877869              | 64             | 10431       | 2060      | 8372      | 524337              |
| 19             | 10431       | 3394      | 7037      | 870832              | 65             | 10431       | 2027      | 8404      | 515933              |
| 20             | 10431       | 3367      | 7064      | 863767              | 66             | 10431       | 1995      | 8437      | 507497              |
| 21             | 10431       | 3340      | 7092      | 856676              | 67             | 10431       | 1962      | 8469      | 499028              |
| 22             | 10431       | 3312      | 7119      | 849557              | 68             | 10431       | 1930      | 8502      | 490526              |
| 23             | 10431       | 3285      | 7147      | 842410              | 69             | 10431       | 1897      | 8535      | 481991              |
| 24             | 10431       | 3257      | 7174      | 835236              | 70             | 10431       | 1864      | 8568      | 473423              |
| 25             | 10431       | 3230      | 7202      | 828034              | 71             | 10431       | 1831      | 8601      | 464822              |
| 26             | 10431       | 3202      | 7230      | 820805              | 72             | 10431       | 1797      | 8634      | 456188              |
| 27             | 10431       | 3174      | 7258      | 813547              | 73             | 10431       | 1764      | 8668      | 447521              |
| 28             | 10431       | 3146      | 7286      | 806261              | 74             | 10431       | 1730      | 8701      | 438820              |
| 29             | 10431       | 3118      | 7314      | 798947              | 75             | 10431       | 1697      | 8735      | 430085              |
| 30             | 10431       | 3089      | 7342      | 791605              | 76             | 10431       | 1663      | 8768      | 421316              |
| 31             | 10431       | 3061      | 7371      | 784235              | 77             | 10431       | 1629      | 8802      | 412514              |
| 32             | 10431       | 3032      | 7399      | 776835              | 78             | 10431       | 1595      | 8836      | 403678              |
| 33             | 10431       | 3004      | 7428      | 769408              | 79             | 10431       | 1561      | 8871      | 394807              |
| 34             | 10431       | 2975      | 7456      | 761951              | 80             | 10431       | 1527      | 8905      | 385902              |
| 35             | 10431       | 2946      | 7485      | 754466              | 81             | 10431       | 1492      | 8939      | 376963              |
| 36             | 10431       | 2917      | 7514      | 746952              | 82             | 10431       | 1458      | 8974      | 367989              |
| 37             | 10431       | 2888      | 7543      | 739409              | 83             | 10431       | 1423      | 9009      | 358980              |
| 38             | 10431       | 2859      | 7572      | 731836              | 84             | 10431       | 1388      | 9043      | 349937              |
| 39             | 10431       | 2830      | 7602      | 724235              | 85             | 10431       | 1353      | 9078      | 340859              |
| 40             | 10431       | 2800      | 7631      | 716603              | 86             | 10431       | 1318      | 9113      | 331745              |
| 41             | 10431       | 2771      | 7661      | 708943              | 87             | 10431       | 1283      | 9149      | 322596              |
| 42             | 10431       | 2741      | 7690      | 701253              | 88             | 10431       | 1247      | 9184      | 313412              |
| 43             | 10431       | 2712      | 7720      | 693533              | 89             | 10431       | 1212      | 9220      | 304193              |
| 44             | 10431       | 2682      | 7750      | 685783              | 90             | 10431       | 1176      | 9255      | 294938              |
| 45             | 10431       | 2652      | 7780      | 678003              | 91             | 10431       | 1140      | 9291      | 285647              |
| 46             | 10431       | 2622      | 7810      | 670193              | 92             | 10431       | 1104      | 9327      | 276320              |



| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 93             | 10431       | 1068      | 9363      | 266957              | 107            | 10431       | 549       | 9883      | 132008              |
| 94             | 10431       | 1032      | 9399      | 257557              | 108            | 10431       | 510       | 9921      | 122087              |
| 95             | 10431       | 996       | 9436      | 248122              | 109            | 10431       | 472       | 9959      | 112128              |
| 96             | 10431       | 959       | 9472      | 238650              | 110            | 10431       | 434       | 9998      | 102130              |
| 97             | 10431       | 923       | 9509      | 229141              | 111            | 10431       | 395       | 10037     | 92094               |
| 98             | 10431       | 886       | 9545      | 219596              | 112            | 10431       | 356       | 10075     | 82018               |
| 99             | 10431       | 849       | 9582      | 210013              | 113            | 10431       | 317       | 10114     | 71904               |
| 100            | 10431       | 812       | 9619      | 200394              | 114            | 10431       | 278       | 10153     | 61750               |
| 101            | 10431       | 775       | 9657      | 190737              | 115            | 10431       | 239       | 10193     | 51558               |
| 102            | 10431       | 738       | 9694      | 181043              | 116            | 10431       | 199       | 10232     | 41326               |
| 103            | 10431       | 700       | 9731      | 171312              | 117            | 10431       | 160       | 10272     | 31054               |
| 104            | 10431       | 662       | 9769      | 161543              | 118            | 10431       | 120       | 10311     | 20743               |
| 105            | 10431       | 625       | 9807      | 151736              | 119            | 10431       | 80        | 10351     | 10391               |
| 106            | 10431       | 587       | 9845      | 141891              | 120            | 10431       | 40        | 10391     | 0                   |

*Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel*



Příloha č. 8: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Komerční banka, a. s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 10049       | 3200      | 6849      | 993151              | 47             | 10049       | 2116      | 7933      | 653244              |
| 2              | 10049       | 3178      | 6871      | 986281              | 48             | 10049       | 2090      | 7958      | 645286              |
| 3              | 10049       | 3156      | 6893      | 979388              | 49             | 10049       | 2065      | 7984      | 637302              |
| 4              | 10049       | 3134      | 6915      | 972474              | 50             | 10049       | 2039      | 8009      | 629293              |
| 5              | 10049       | 3112      | 6937      | 965537              | 51             | 10049       | 2014      | 8035      | 621258              |
| 6              | 10049       | 3090      | 6959      | 958578              | 52             | 10049       | 1988      | 8061      | 613198              |
| 7              | 10049       | 3067      | 6981      | 951597              | 53             | 10049       | 1962      | 8086      | 605111              |
| 8              | 10049       | 3045      | 7004      | 944593              | 54             | 10049       | 1936      | 8112      | 596999              |
| 9              | 10049       | 3023      | 7026      | 937567              | 55             | 10049       | 1910      | 8138      | 588861              |
| 10             | 10049       | 3000      | 7048      | 930519              | 56             | 10049       | 1884      | 8164      | 580696              |
| 11             | 10049       | 2978      | 7071      | 923448              | 57             | 10049       | 1858      | 8190      | 572506              |
| 12             | 10049       | 2955      | 7094      | 916354              | 58             | 10049       | 1832      | 8217      | 564289              |
| 13             | 10049       | 2932      | 7116      | 909238              | 59             | 10049       | 1806      | 8243      | 556046              |
| 14             | 10049       | 2910      | 7139      | 902099              | 60             | 10049       | 1779      | 8269      | 547777              |
| 15             | 10049       | 2887      | 7162      | 894937              | 61             | 10049       | 1753      | 8296      | 539481              |
| 16             | 10049       | 2864      | 7185      | 887752              | 62             | 10049       | 1726      | 8322      | 531159              |
| 17             | 10049       | 2841      | 7208      | 880544              | 63             | 10049       | 1700      | 8349      | 522810              |
| 18             | 10049       | 2818      | 7231      | 873313              | 64             | 10049       | 1673      | 8376      | 514434              |
| 19             | 10049       | 2795      | 7254      | 866059              | 65             | 10049       | 1646      | 8402      | 506032              |
| 20             | 10049       | 2771      | 7277      | 858782              | 66             | 10049       | 1619      | 8429      | 497603              |
| 21             | 10049       | 2748      | 7301      | 851482              | 67             | 10049       | 1592      | 8456      | 489146              |
| 22             | 10049       | 2725      | 7324      | 844158              | 68             | 10049       | 1565      | 8483      | 480663              |
| 23             | 10049       | 2701      | 7347      | 836810              | 69             | 10049       | 1538      | 8511      | 472152              |
| 24             | 10049       | 2678      | 7371      | 829439              | 70             | 10049       | 1511      | 8538      | 463615              |
| 25             | 10049       | 2654      | 7394      | 822045              | 71             | 10049       | 1484      | 8565      | 455050              |
| 26             | 10049       | 2631      | 7418      | 814627              | 72             | 10049       | 1456      | 8592      | 446457              |
| 27             | 10049       | 2607      | 7442      | 807185              | 73             | 10049       | 1429      | 8620      | 437837              |
| 28             | 10049       | 2583      | 7466      | 799719              | 74             | 10049       | 1401      | 8648      | 429190              |
| 29             | 10049       | 2559      | 7490      | 792230              | 75             | 10049       | 1373      | 8675      | 420514              |
| 30             | 10049       | 2535      | 7514      | 784716              | 76             | 10049       | 1346      | 8703      | 411811              |
| 31             | 10049       | 2511      | 7538      | 777179              | 77             | 10049       | 1318      | 8731      | 403081              |
| 32             | 10049       | 2487      | 7562      | 769617              | 78             | 10049       | 1290      | 8759      | 394322              |
| 33             | 10049       | 2463      | 7586      | 762031              | 79             | 10049       | 1262      | 8787      | 385535              |
| 34             | 10049       | 2438      | 7610      | 754421              | 80             | 10049       | 1234      | 8815      | 376720              |
| 35             | 10049       | 2414      | 7634      | 746787              | 81             | 10049       | 1206      | 8843      | 367877              |
| 36             | 10049       | 2390      | 7659      | 739128              | 82             | 10049       | 1177      | 8871      | 359005              |
| 37             | 10049       | 2365      | 7683      | 731444              | 83             | 10049       | 1149      | 8900      | 350106              |
| 38             | 10049       | 2341      | 7708      | 723736              | 84             | 10049       | 1120      | 8928      | 341177              |
| 39             | 10049       | 2316      | 7733      | 716003              | 85             | 10049       | 1092      | 8957      | 332220              |
| 40             | 10049       | 2291      | 7757      | 708246              | 86             | 10049       | 1063      | 8986      | 323235              |
| 41             | 10049       | 2266      | 7782      | 700464              | 87             | 10049       | 1034      | 9014      | 314221              |
| 42             | 10049       | 2241      | 7807      | 692657              | 88             | 10049       | 1006      | 9043      | 305177              |
| 43             | 10049       | 2217      | 7832      | 684824              | 89             | 10049       | 977       | 9072      | 296105              |
| 44             | 10049       | 2191      | 7857      | 676967              | 90             | 10049       | 948       | 9101      | 287004              |
| 45             | 10049       | 2166      | 7882      | 669085              | 91             | 10049       | 918       | 9130      | 277874              |
| 46             | 10049       | 2141      | 7908      | 661177              | 92             | 10049       | 889       | 9159      | 268715              |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 93             | 10049       | 860       | 9189      | 259526              | 107            | 10049       | 440       | 9609      | 127752              |
| 94             | 10049       | 830       | 9218      | 250308              | 108            | 10049       | 409       | 9640      | 118113              |
| 95             | 10049       | 801       | 9248      | 241060              | 109            | 10049       | 378       | 9671      | 108442              |
| 96             | 10049       | 771       | 9277      | 231783              | 110            | 10049       | 347       | 9702      | 98740               |
| 97             | 10049       | 742       | 9307      | 222476              | 111            | 10049       | 316       | 9733      | 89008               |
| 98             | 10049       | 712       | 9337      | 213139              | 112            | 10049       | 285       | 9764      | 79244               |
| 99             | 10049       | 682       | 9367      | 203772              | 113            | 10049       | 254       | 9795      | 69449               |
| 100            | 10049       | 652       | 9397      | 194376              | 114            | 10049       | 222       | 9826      | 59622               |
| 101            | 10049       | 622       | 9427      | 184949              | 115            | 10049       | 191       | 9858      | 49764               |
| 102            | 10049       | 592       | 9457      | 175492              | 116            | 10049       | 159       | 9889      | 39875               |
| 103            | 10049       | 562       | 9487      | 166005              | 117            | 10049       | 128       | 9921      | 29954               |
| 104            | 10049       | 531       | 9517      | 156488              | 118            | 10049       | 96        | 9953      | 20001               |
| 105            | 10049       | 501       | 9548      | 146940              | 119            | 10049       | 64        | 9985      | 10017               |
| 106            | 10049       | 470       | 9578      | 137362              | 120            | 10049       | 32        | 10017     | 0                   |

*Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel*

Příloha č. 9: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – Raiffeisenbank a. s.*

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1              | 10120       | 3325      | 6795      | 993205              | 47             | 10120       | 2204      | 7916      | 654960              |
| 2              | 10120       | 3302      | 6817      | 986388              | 48             | 10120       | 2178      | 7942      | 647018              |
| 3              | 10120       | 3280      | 6840      | 979548              | 49             | 10120       | 2151      | 7968      | 639049              |
| 4              | 10120       | 3257      | 6863      | 972685              | 50             | 10120       | 2125      | 7995      | 631054              |
| 5              | 10120       | 3234      | 6886      | 965800              | 51             | 10120       | 2098      | 8022      | 623033              |
| 6              | 10120       | 3211      | 6908      | 958891              | 52             | 10120       | 2072      | 8048      | 614985              |
| 7              | 10120       | 3188      | 6931      | 951960              | 53             | 10120       | 2045      | 8075      | 606910              |
| 8              | 10120       | 3165      | 6954      | 945005              | 54             | 10120       | 2018      | 8102      | 598808              |
| 9              | 10120       | 3142      | 6978      | 938027              | 55             | 10120       | 1991      | 8129      | 590679              |
| 10             | 10120       | 3119      | 7001      | 931027              | 56             | 10120       | 1964      | 8156      | 582523              |
| 11             | 10120       | 3096      | 7024      | 924003              | 57             | 10120       | 1937      | 8183      | 574341              |
| 12             | 10120       | 3072      | 7047      | 916955              | 58             | 10120       | 1910      | 8210      | 566130              |
| 13             | 10120       | 3049      | 7071      | 909884              | 59             | 10120       | 1882      | 8237      | 557893              |
| 14             | 10120       | 3025      | 7094      | 902790              | 60             | 10120       | 1855      | 8265      | 549628              |
| 15             | 10120       | 3002      | 7118      | 895672              | 61             | 10120       | 1828      | 8292      | 541336              |
| 16             | 10120       | 2978      | 7142      | 888530              | 62             | 10120       | 1800      | 8320      | 533016              |
| 17             | 10120       | 2954      | 7165      | 881365              | 63             | 10120       | 1772      | 8347      | 524669              |
| 18             | 10120       | 2931      | 7189      | 874176              | 64             | 10120       | 1745      | 8375      | 516294              |
| 19             | 10120       | 2907      | 7213      | 866962              | 65             | 10120       | 1717      | 8403      | 507890              |
| 20             | 10120       | 2883      | 7237      | 859725              | 66             | 10120       | 1689      | 8431      | 499459              |
| 21             | 10120       | 2859      | 7261      | 852464              | 67             | 10120       | 1661      | 8459      | 491000              |
| 22             | 10120       | 2834      | 7285      | 845179              | 68             | 10120       | 1633      | 8487      | 482513              |
| 23             | 10120       | 2810      | 7310      | 837869              | 69             | 10120       | 1604      | 8515      | 473998              |
| 24             | 10120       | 2786      | 7334      | 830535              | 70             | 10120       | 1576      | 8544      | 465454              |
| 25             | 10120       | 2762      | 7358      | 823177              | 71             | 10120       | 1548      | 8572      | 456882              |
| 26             | 10120       | 2737      | 7383      | 815794              | 72             | 10120       | 1519      | 8601      | 448281              |
| 27             | 10120       | 2713      | 7407      | 808387              | 73             | 10120       | 1491      | 8629      | 439652              |
| 28             | 10120       | 2688      | 7432      | 800955              | 74             | 10120       | 1462      | 8658      | 430994              |
| 29             | 10120       | 2663      | 7457      | 793499              | 75             | 10120       | 1433      | 8687      | 422307              |
| 30             | 10120       | 2638      | 7481      | 786017              | 76             | 10120       | 1404      | 8716      | 413592              |
| 31             | 10120       | 2614      | 7506      | 778511              | 77             | 10120       | 1375      | 8745      | 404847              |
| 32             | 10120       | 2589      | 7531      | 770980              | 78             | 10120       | 1346      | 8774      | 396074              |
| 33             | 10120       | 2564      | 7556      | 763424              | 79             | 10120       | 1317      | 8803      | 387271              |
| 34             | 10120       | 2538      | 7581      | 755842              | 80             | 10120       | 1288      | 8832      | 378439              |
| 35             | 10120       | 2513      | 7607      | 748236              | 81             | 10120       | 1258      | 8861      | 369577              |
| 36             | 10120       | 2488      | 7632      | 740604              | 82             | 10120       | 1229      | 8891      | 360686              |
| 37             | 10120       | 2463      | 7657      | 732947              | 83             | 10120       | 1199      | 8920      | 351766              |
| 38             | 10120       | 2437      | 7683      | 725264              | 84             | 10120       | 1170      | 8950      | 342816              |
| 39             | 10120       | 2412      | 7708      | 717556              | 85             | 10120       | 1140      | 8980      | 333836              |
| 40             | 10120       | 2386      | 7734      | 709822              | 86             | 10120       | 1110      | 9010      | 324826              |
| 41             | 10120       | 2360      | 7760      | 702062              | 87             | 10120       | 1080      | 9040      | 315786              |
| 42             | 10120       | 2334      | 7785      | 694277              | 88             | 10120       | 1050      | 9070      | 306717              |
| 43             | 10120       | 2308      | 7811      | 686465              | 89             | 10120       | 1020      | 9100      | 297617              |
| 44             | 10120       | 2282      | 7837      | 678628              | 90             | 10120       | 990       | 9130      | 288486              |
| 45             | 10120       | 2256      | 7863      | 670765              | 91             | 10120       | 959       | 9161      | 279326              |
| 46             | 10120       | 2230      | 7889      | 662875              | 92             | 10120       | 929       | 9191      | 270135              |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 93             | 10120       | 898       | 9222      | 260913              | 107            | 10120       | 460       | 9660      | 128545              |
| 94             | 10120       | 868       | 9252      | 251661              | 108            | 10120       | 427       | 9692      | 118853              |
| 95             | 10120       | 837       | 9283      | 242378              | 109            | 10120       | 395       | 9725      | 109128              |
| 96             | 10120       | 806       | 9314      | 233064              | 110            | 10120       | 363       | 9757      | 99371               |
| 97             | 10120       | 775       | 9345      | 223719              | 111            | 10120       | 330       | 9789      | 89582               |
| 98             | 10120       | 744       | 9376      | 214344              | 112            | 10120       | 298       | 9822      | 79760               |
| 99             | 10120       | 713       | 9407      | 204937              | 113            | 10120       | 265       | 9855      | 69906               |
| 100            | 10120       | 681       | 9438      | 195498              | 114            | 10120       | 232       | 9887      | 60018               |
| 101            | 10120       | 650       | 9470      | 186028              | 115            | 10120       | 200       | 9920      | 50098               |
| 102            | 10120       | 619       | 9501      | 176527              | 116            | 10120       | 167       | 9953      | 40145               |
| 103            | 10120       | 587       | 9533      | 166994              | 117            | 10120       | 133       | 9986      | 30159               |
| 104            | 10120       | 555       | 9565      | 157430              | 118            | 10120       | 100       | 10019     | 20139               |
| 105            | 10120       | 523       | 9596      | 147834              | 119            | 10120       | 67        | 10053     | 10086               |
| 106            | 10120       | 492       | 9628      | 138205              | 120            | 10120       | 34        | 10086     | 0                   |

*Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel*

Příloha č. 10: *Umořovací plán pro modelovou situaci č. 2 – UniCredit Bank  
Czech Republic and Slovakia, a.s.*

| Období<br>(měsíc) | Anuita<br>(Kč) | Úrok<br>(Kč) | Úmor<br>(Kč) | Zůstatek<br>úvěru<br>(Kč) | Období<br>(měsíc) | Anuita<br>(Kč) | Úrok<br>(Kč) | Úmor<br>(Kč) | Zůstatek<br>úvěru<br>(Kč) |
|-------------------|----------------|--------------|--------------|---------------------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|---------------------------|
| 1                 | 10244          | 3542         | 6702         | 993298                    | 47                | 10244          | 2358         | 7886         | 657925                    |
| 2                 | 10244          | 3518         | 6726         | 986572                    | 48                | 10244          | 2330         | 7914         | 650011                    |
| 3                 | 10244          | 3494         | 6750         | 979822                    | 49                | 10244          | 2302         | 7942         | 642070                    |
| 4                 | 10244          | 3470         | 6774         | 973049                    | 50                | 10244          | 2274         | 7970         | 634100                    |
| 5                 | 10244          | 3446         | 6798         | 966251                    | 51                | 10244          | 2246         | 7998         | 626102                    |
| 6                 | 10244          | 3422         | 6822         | 959430                    | 52                | 10244          | 2217         | 8026         | 618076                    |
| 7                 | 10244          | 3398         | 6846         | 952584                    | 53                | 10244          | 2189         | 8055         | 610021                    |
| 8                 | 10244          | 3374         | 6870         | 945714                    | 54                | 10244          | 2160         | 8083         | 601938                    |
| 9                 | 10244          | 3349         | 6894         | 938820                    | 55                | 10244          | 2132         | 8112         | 593826                    |
| 10                | 10244          | 3325         | 6919         | 931901                    | 56                | 10244          | 2103         | 8141         | 585685                    |
| 11                | 10244          | 3300         | 6943         | 924958                    | 57                | 10244          | 2074         | 8169         | 577516                    |
| 12                | 10244          | 3276         | 6968         | 917990                    | 58                | 10244          | 2045         | 8198         | 569317                    |
| 13                | 10244          | 3251         | 6993         | 910997                    | 59                | 10244          | 2016         | 8227         | 561090                    |
| 14                | 10244          | 3226         | 7017         | 903980                    | 60                | 10244          | 1987         | 8257         | 552833                    |
| 15                | 10244          | 3202         | 7042         | 896938                    | 61                | 10244          | 1958         | 8286         | 544547                    |
| 16                | 10244          | 3177         | 7067         | 889871                    | 62                | 10244          | 1929         | 8315         | 536232                    |
| 17                | 10244          | 3152         | 7092         | 882778                    | 63                | 10244          | 1899         | 8345         | 527888                    |
| 18                | 10244          | 3127         | 7117         | 875661                    | 64                | 10244          | 1870         | 8374         | 519513                    |
| 19                | 10244          | 3101         | 7142         | 868519                    | 65                | 10244          | 1840         | 8404         | 511110                    |
| 20                | 10244          | 3076         | 7168         | 861351                    | 66                | 10244          | 1810         | 8434         | 502676                    |
| 21                | 10244          | 3051         | 7193         | 854158                    | 67                | 10244          | 1780         | 8463         | 494213                    |
| 22                | 10244          | 3025         | 7219         | 846939                    | 68                | 10244          | 1750         | 8493         | 485719                    |
| 23                | 10244          | 3000         | 7244         | 839695                    | 69                | 10244          | 1720         | 8523         | 477196                    |
| 24                | 10244          | 2974         | 7270         | 832425                    | 70                | 10244          | 1690         | 8554         | 468642                    |
| 25                | 10244          | 2948         | 7296         | 825130                    | 71                | 10244          | 1660         | 8584         | 460058                    |
| 26                | 10244          | 2922         | 7321         | 817808                    | 72                | 10244          | 1629         | 8614         | 451444                    |
| 27                | 10244          | 2896         | 7347         | 810461                    | 73                | 10244          | 1599         | 8645         | 442799                    |
| 28                | 10244          | 2870         | 7373         | 803088                    | 74                | 10244          | 1568         | 8676         | 434123                    |
| 29                | 10244          | 2844         | 7399         | 795688                    | 75                | 10244          | 1538         | 8706         | 425417                    |
| 30                | 10244          | 2818         | 7426         | 788262                    | 76                | 10244          | 1507         | 8737         | 416680                    |
| 31                | 10244          | 2792         | 7452         | 780810                    | 77                | 10244          | 1476         | 8768         | 407912                    |
| 32                | 10244          | 2765         | 7478         | 773332                    | 78                | 10244          | 1445         | 8799         | 399113                    |
| 33                | 10244          | 2739         | 7505         | 765827                    | 79                | 10244          | 1414         | 8830         | 390283                    |
| 34                | 10244          | 2712         | 7531         | 758296                    | 80                | 10244          | 1382         | 8862         | 381421                    |
| 35                | 10244          | 2686         | 7558         | 750738                    | 81                | 10244          | 1351         | 8893         | 372528                    |
| 36                | 10244          | 2659         | 7585         | 743153                    | 82                | 10244          | 1319         | 8924         | 363604                    |
| 37                | 10244          | 2632         | 7612         | 735541                    | 83                | 10244          | 1288         | 8956         | 354648                    |
| 38                | 10244          | 2605         | 7639         | 727902                    | 84                | 10244          | 1256         | 8988         | 345660                    |
| 39                | 10244          | 2578         | 7666         | 720236                    | 85                | 10244          | 1224         | 9020         | 336641                    |
| 40                | 10244          | 2551         | 7693         | 712544                    | 86                | 10244          | 1192         | 9051         | 327589                    |
| 41                | 10244          | 2524         | 7720         | 704823                    | 87                | 10244          | 1160         | 9084         | 318506                    |
| 42                | 10244          | 2496         | 7748         | 697076                    | 88                | 10244          | 1128         | 9116         | 309390                    |
| 43                | 10244          | 2469         | 7775         | 689301                    | 89                | 10244          | 1096         | 9148         | 300242                    |
| 44                | 10244          | 2441         | 7802         | 681498                    | 90                | 10244          | 1063         | 9180         | 291062                    |
| 45                | 10244          | 2414         | 7830         | 673668                    | 91                | 10244          | 1031         | 9213         | 281849                    |
| 46                | 10244          | 2386         | 7858         | 665810                    | 92                | 10244          | 998          | 9246         | 272603                    |

| Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) | Období (měsíc) | Anuita (Kč) | Úrok (Kč) | Úmor (Kč) | Zůstatek úvěru (Kč) |
|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|
| 93             | 10244       | 965       | 9278      | 263325              | 107            | 10244       | 495       | 9749      | 129925              |
| 94             | 10244       | 933       | 9311      | 254014              | 108            | 10244       | 460       | 9784      | 120141              |
| 95             | 10244       | 900       | 9344      | 244670              | 109            | 10244       | 426       | 9818      | 110323              |
| 96             | 10244       | 867       | 9377      | 235292              | 110            | 10244       | 391       | 9853      | 100470              |
| 97             | 10244       | 833       | 9410      | 225882              | 111            | 10244       | 356       | 9888      | 90582               |
| 98             | 10244       | 800       | 9444      | 216438              | 112            | 10244       | 321       | 9923      | 80659               |
| 99             | 10244       | 767       | 9477      | 206961              | 113            | 10244       | 286       | 9958      | 70701               |
| 100            | 10244       | 733       | 9511      | 197450              | 114            | 10244       | 250       | 9993      | 60708               |
| 101            | 10244       | 699       | 9544      | 187906              | 115            | 10244       | 215       | 10029     | 50679               |
| 102            | 10244       | 665       | 9578      | 178327              | 116            | 10244       | 179       | 10064     | 40615               |
| 103            | 10244       | 632       | 9612      | 168715              | 117            | 10244       | 144       | 10100     | 30515               |
| 104            | 10244       | 598       | 9646      | 159069              | 118            | 10244       | 108       | 10136     | 20379               |
| 105            | 10244       | 563       | 9680      | 149389              | 119            | 10244       | 72        | 10172     | 10208               |
| 106            | 10244       | 529       | 9715      | 139674              | 120            | 10244       | 36        | 10208     | 0                   |

*Zdroj: Vlastní zpracování dat v programu MS Excel*