

Umořovací plán hypotečního úvěru

Autor: Ing. Oldřich Šoba, Ph.D.

Umořovací plán u hypotečního úvěru ve výši 1 000 000 Kč při splátkách každý měsíc po dobu 15 let (180 měsíčních splátek). Vývoj úrokové sazby úvěru byl v rámci jednotlivých fixačních období následující:

První fixační období úrokové sazby úvěru trvalo 3 roky při úrokové sazbě 4,50 % p.a.

Druhé fixační období úrokové sazby úvěru trvalo 5 let při úrokové sazbě 4,75 % p.a.

Třetí fixační období úrokové sazby úvěru trvalo 5 let při úrokové sazbě 4,80 % p.a.

Čtvrté fixační období úrokové sazby úvěru trvalo 2 roky při úrokové sazbě 4,40 % p.a.

$$a = D \cdot \frac{r}{1 - v^n}$$

Poznámka: diskontní faktor v zaokrouhľujte, prosím, vždy na minimálně 4 nejlépe 6 desetinných míst nebo používejte v kalkulačce paměti a nezaokrouhľujte vůbec. Pokud bude diskontní faktor zaokrouhlen na 1 nebo 2 desetinná může dojít při výpočtech k relativně velkým odchylkám.

1. fixační období:

D = 1 000 000 Kč, r = 4,50 % p.a., což odpovídá 0,375 % p.m., n = 180

Pořadí	Splátka	Úmor	Úrok	Nesplaceno
0.	x	x	x	1 000 000
1.	7 649,93	3 899,93	3 750,00	996 100,07
2.	7 649,93	3 914,56	3 735,38	992 185,51
3.	7 649,93	3 929,24	3 720,70	988 256,27
4.	7 649,93	3 943,97	3 705,96	984 312,30
5.	7 649,93	3 958,76	3 691,17	980 353,54
6.	7 649,93	3 973,61	3 676,33	976 379,93
7.	7 649,93	3 988,51	3 661,42	972 391,42
8.	7 649,93	4 003,47	3 646,47	968 387,96
9.	7 649,93	4 018,48	3 631,45	964 369,48
10.	7 649,93	4 033,55	3 616,39	960 335,93
11.	7 649,93	4 048,67	3 601,26	956 287,26
12.	7 649,93	4 063,86	3 586,08	952 223,40
13.	7 649,93	4 079,10	3 570,84	948 144,31
14.	7 649,93	4 094,39	3 555,54	944 049,92
15.	7 649,93	4 109,75	3 540,19	939 940,17
16.	7 649,93	4 125,16	3 524,78	935 815,01
17.	7 649,93	4 140,63	3 509,31	931 674,39
18.	7 649,93	4 156,15	3 493,78	927 518,23
19.	7 649,93	4 171,74	3 478,19	923 346,49
20.	7 649,93	4 187,38	3 462,55	919 159,11
21.	7 649,93	4 203,09	3 446,85	914 956,02
22.	7 649,93	4 218,85	3 431,09	910 737,18
23.	7 649,93	4 234,67	3 415,26	906 502,51
24.	7 649,93	4 250,55	3 399,38	902 251,96
25.	7 649,93	4 266,49	3 383,44	897 985,47
26.	7 649,93	4 282,49	3 367,45	893 702,98
27.	7 649,93	4 298,55	3 351,39	889 404,44
28.	7 649,93	4 314,67	3 335,27	885 089,77
29.	7 649,93	4 330,85	3 319,09	880 758,93
30.	7 649,93	4 347,09	3 302,85	876 411,84
31.	7 649,93	4 363,39	3 286,54	872 048,45
32.	7 649,93	4 379,75	3 270,18	867 668,70
33.	7 649,93	4 396,18	3 253,76	863 272,52
34.	7 649,93	4 412,66	3 237,27	858 859,86
35.	7 649,93	4 429,21	3 220,72	854 430,65
36.	7 649,93	4 445,82	3 204,11	849 984,84

2. fixační období:

D = 849 984,84 Kč, r = 4,75 % p.a., což odpovídá cca 0,3958 % p.m., n = 144

Pořadí	Splátka	Úmor	Úrok	Nesplaceno
37.	7 755,25	4 390,73	3 364,52	845 594,11
38.	7 755,25	4 408,11	3 347,14	841 186,00
39.	7 755,25	4 425,56	3 329,69	836 760,44
40.	7 755,25	4 443,08	3 312,18	832 317,36
41.	7 755,25	4 460,66	3 294,59	827 856,69
42.	7 755,25	4 478,32	3 276,93	823 378,37
43.	7 755,25	4 496,05	3 259,21	818 882,32
44.	7 755,25	4 513,85	3 241,41	814 368,48
45.	7 755,25	4 531,71	3 223,54	809 836,77
46.	7 755,25	4 549,65	3 205,60	805 287,12
47.	7 755,25	4 567,66	3 187,59	800 719,46
48.	7 755,25	4 585,74	3 169,51	796 133,72
49.	7 755,25	4 603,89	3 151,36	791 529,82
50.	7 755,25	4 622,12	3 133,14	786 907,71
51.	7 755,25	4 640,41	3 114,84	782 267,30
52.	7 755,25	4 658,78	3 096,47	777 608,52
53.	7 755,25	4 677,22	3 078,03	772 931,30
54.	7 755,25	4 695,73	3 059,52	768 235,56
55.	7 755,25	4 714,32	3 040,93	763 521,24
56.	7 755,25	4 732,98	3 022,27	758 788,26
57.	7 755,25	4 751,72	3 003,54	754 036,54
58.	7 755,25	4 770,53	2 984,73	749 266,01
59.	7 755,25	4 789,41	2 965,84	744 476,60
60.	7 755,25	4 808,37	2 946,89	739 668,23
61.	7 755,25	4 827,40	2 927,85	734 840,83
62.	7 755,25	4 846,51	2 908,74	729 994,32
63.	7 755,25	4 865,69	2 889,56	725 128,63
64.	7 755,25	4 884,95	2 870,30	720 243,68
65.	7 755,25	4 904,29	2 850,96	715 339,39
66.	7 755,25	4 923,70	2 831,55	710 415,68
67.	7 755,25	4 943,19	2 812,06	705 472,49
68.	7 755,25	4 962,76	2 792,50	700 509,73
69.	7 755,25	4 982,40	2 772,85	695 527,33
70.	7 755,25	5 002,13	2 753,13	690 525,20
71.	7 755,25	5 021,93	2 733,33	685 503,28
72.	7 755,25	5 041,80	2 713,45	680 461,47
73.	7 755,25	5 061,76	2 693,49	675 399,71
74.	7 755,25	5 081,80	2 673,46	670 317,92
75.	7 755,25	5 101,91	2 653,34	665 216,00
76.	7 755,25	5 122,11	2 633,15	660 093,89
77.	7 755,25	5 142,38	2 612,87	654 951,51
78.	7 755,25	5 162,74	2 592,52	649 788,77
79.	7 755,25	5 183,17	2 572,08	644 605,60
80.	7 755,25	5 203,69	2 551,56	639 401,91
81.	7 755,25	5 224,29	2 530,97	634 177,62
82.	7 755,25	5 244,97	2 510,29	628 932,65
83.	7 755,25	5 265,73	2 489,53	623 666,92
84.	7 755,25	5 286,57	2 468,68	618 380,35
85.	7 755,25	5 307,50	2 447,76	613 072,85
86.	7 755,25	5 328,51	2 426,75	607 744,34
87.	7 755,25	5 349,60	2 405,65	602 394,74
88.	7 755,25	5 370,78	2 384,48	597 023,97
89.	7 755,25	5 392,03	2 363,22	591 631,93
90.	7 755,25	5 413,38	2 341,88	586 218,55
91.	7 755,25	5 434,81	2 320,45	580 783,75
92.	7 755,25	5 456,32	2 298,94	575 327,43
93.	7 755,25	5 477,92	2 277,34	569 849,51
94.	7 755,25	5 499,60	2 255,65	564 349,91
95.	7 755,25	5 521,37	2 233,89	558 828,54
96.	7 755,25	5 543,22	2 212,03	553 285,32

3. fixační období:

D = 553 285,32 Kč, r = 4,80 % p.a., což odpovídá 0,40 % p.m., n = 84

Pořadí	Splátka	Úmor	Úrok	Nesplaceno
97.	7 768,19	5 555,05	2 213,14	547 730,27
98.	7 768,19	5 577,27	2 190,92	542 152,99
99.	7 768,19	5 599,58	2 168,61	536 553,41
100.	7 768,19	5 621,98	2 146,21	530 931,43
101.	7 768,19	5 644,47	2 123,73	525 286,96
102.	7 768,19	5 667,05	2 101,15	519 619,92
103.	7 768,19	5 689,71	2 078,48	513 930,20
104.	7 768,19	5 712,47	2 055,72	508 217,73
105.	7 768,19	5 735,32	2 032,87	502 482,41
106.	7 768,19	5 758,26	2 009,93	496 724,14
107.	7 768,19	5 781,30	1 986,90	490 942,84
108.	7 768,19	5 804,42	1 963,77	485 138,42
109.	7 768,19	5 827,64	1 940,55	479 310,78
110.	7 768,19	5 850,95	1 917,24	473 459,83
111.	7 768,19	5 874,35	1 893,84	467 585,48
112.	7 768,19	5 897,85	1 870,34	461 687,62
113.	7 768,19	5 921,44	1 846,75	455 766,18
114.	7 768,19	5 945,13	1 823,06	449 821,05
115.	7 768,19	5 968,91	1 799,28	443 852,14
116.	7 768,19	5 992,79	1 775,41	437 859,35
117.	7 768,19	6 016,76	1 751,44	431 842,60
118.	7 768,19	6 040,82	1 727,37	425 801,77
119.	7 768,19	6 064,99	1 703,21	419 736,79
120.	7 768,19	6 089,25	1 678,95	413 647,54
121.	7 768,19	6 113,60	1 654,59	407 533,94
122.	7 768,19	6 138,06	1 630,14	401 395,88
123.	7 768,19	6 162,61	1 605,58	395 233,27
124.	7 768,19	6 187,26	1 580,93	389 046,01
125.	7 768,19	6 212,01	1 556,18	382 834,00
126.	7 768,19	6 236,86	1 531,34	376 597,14
127.	7 768,19	6 261,81	1 506,39	370 335,33
128.	7 768,19	6 286,85	1 481,34	364 048,48
129.	7 768,19	6 312,00	1 456,19	357 736,48
130.	7 768,19	6 337,25	1 430,95	351 399,23
131.	7 768,19	6 362,60	1 405,60	345 036,63
132.	7 768,19	6 388,05	1 380,15	338 648,59
133.	7 768,19	6 413,60	1 354,59	332 234,99
134.	7 768,19	6 439,25	1 328,94	325 795,73
135.	7 768,19	6 465,01	1 303,18	319 330,72
136.	7 768,19	6 490,87	1 277,32	312 839,85
137.	7 768,19	6 516,83	1 251,36	306 323,02
138.	7 768,19	6 542,90	1 225,29	299 780,11
139.	7 768,19	6 569,07	1 199,12	293 211,04
140.	7 768,19	6 595,35	1 172,84	286 615,69
141.	7 768,19	6 621,73	1 146,46	279 993,96
142.	7 768,19	6 648,22	1 119,98	273 345,74
143.	7 768,19	6 674,81	1 093,38	266 670,93
144.	7 768,19	6 701,51	1 066,68	259 969,42
145.	7 768,19	6 728,32	1 039,88	253 241,10
146.	7 768,19	6 755,23	1 012,96	246 485,87
147.	7 768,19	6 782,25	985,94	239 703,62
148.	7 768,19	6 809,38	958,81	232 894,24
149.	7 768,19	6 836,62	931,58	226 057,63
150.	7 768,19	6 863,96	904,23	219 193,66
151.	7 768,19	6 891,42	876,77	212 302,24
152.	7 768,19	6 918,99	849,21	205 383,26
153.	7 768,19	6 946,66	821,53	198 436,60
154.	7 768,19	6 974,45	793,75	191 462,15
155.	7 768,19	7 002,35	765,85	184 459,80
156.	7 768,19	7 030,35	737,84	177 429,45

4. fixační období:

D = 177 429,45 Kč, r = 4,40 % p.a., což odpovídá cca 0,366667 % p.m., n = 24

Pořadí	Splátka	Úmor	Úrok	Nesplaceno
157.	7 736,49	7 085,91	650,57	170 343,54
158.	7 736,49	7 111,90	624,59	163 231,64
159.	7 736,49	7 137,97	598,52	156 093,67
160.	7 736,49	7 164,14	572,34	148 929,53
161.	7 736,49	7 190,41	546,07	141 739,11
162.	7 736,49	7 216,78	519,71	134 522,33
163.	7 736,49	7 243,24	493,25	127 279,09
164.	7 736,49	7 269,80	466,69	120 009,30
165.	7 736,49	7 296,45	440,03	112 712,84
166.	7 736,49	7 323,21	413,28	105 389,64
167.	7 736,49	7 350,06	386,43	98 039,58
168.	7 736,49	7 377,01	359,48	90 662,57
169.	7 736,49	7 404,06	332,43	83 258,51
170.	7 736,49	7 431,21	305,28	75 827,30
171.	7 736,49	7 458,45	278,03	68 368,85
172.	7 736,49	7 485,80	250,69	60 883,04
173.	7 736,49	7 513,25	223,24	53 369,79
174.	7 736,49	7 540,80	195,69	45 829,00
175.	7 736,49	7 568,45	168,04	38 260,55
176.	7 736,49	7 596,20	140,29	30 664,35
177.	7 736,49	7 624,05	112,44	23 040,30
178.	7 736,49	7 652,01	84,48	15 388,29
179.	7 736,49	7 680,06	56,42	7 708,22
180.	7 736,49	7 708,22	28,26	0,00
Suma (Kč)	1 392 480	1 000 000	392 480	x

