

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, Z. Ú., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**MOŽNOSTI ZHODNOCENÍ ÚSPOR Z POHLEDU
DROBNÉHO INVESTORA**

Autor práce: Marek Pechoč
Studijní obor: Management a marketing služeb – specializace
finanční služby
Forma studia: Kombinovaná
Vedoucí práce: Ing. Vlasta Doležalová
Katedra: Katedra managementu a marketingu služeb

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Vlastě Doležalové za cenné rady,
připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRAKT

PECHOČ, M. *Možnosti zhodnocení úspor z pohledu drobného investora:* bakalářská práce. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, 2018. 101s. Vedoucí bakalářské práce: Ing. Vlasta Doležalová

Klíčová slova: finance, úspory, investování, výnos, zhodnocení

Práce pojednává o možnostech zhodnocení úspor z pohledu drobného investora.

Hlavním cílem bakalářské práce je popsat a analyzovat možnosti zhodnocení úspor s pomocí vybraných investičních instrumentů a navržení vhodné investiční strategie při možnostech drobného investora střední třídy v podmínkách trhu ČR. Vedlejším cílem práce je finanční zabezpečení na stáří.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí. První část se zabývá charakteristikou samotných úspor a nakládání s nimi pomocí spoření a investování. Druhá část bakalářské práce analyzuje vybrané investiční a spořicí instrumenty na českém trhu. Podle výsledků jsou zpracovány modelové příklady.

ABSTRACT

PECHOČ, M. *Options for valorization savings from the point of view of a small investor*: Bachelor thesis. České Budějovice: The College of European and Regional Studies, 2018. 101 p. Supervisor: Ing. Vlasta Doležalová

Key words: finance, investment, savings, valorization, yield

The thesis deals with the possibilities of valorisation the savings from the point of view of a small investor. The main goal of the bachelor thesis is to describe and analyze the possibilities of savings valorisation with selected investment instruments. It will also examine the design of an appropriate investment strategy for a small middle class investor in the Czech market conditions. The secondary goal of the bachelor thesis is financial security for old age.

The bachelor thesis is divided into two parts. The first part deals with the characteristics of saving itself and its management by saving and investing. The second part of the bachelor thesis analyses selected investment and saving instruments on the Czech market. The model examples are based on results.

Obsah

Úvod.....	9
1 Cíl a metodika bakalářské práce	10
2 Vymezení pojmů investování a spoření	11
2.1 Investování	11
2.2 Spoření.....	12
2.3 Úspory z pohledu makroekonomie.....	13
2.4 Vybrané možnosti uložení úspor – produkty	14
2.4.1 Běžný bankovní účet	14
2.4.2 Termínované vklady.....	15
2.4.3 Spořicí účty	16
2.4.4 Penzijní spoření/připojištění.....	17
2.4.5 Investice do cenných papírů.....	19
2.4.6 Hotovost	20
2.4.7 Faktory ovlivňující rozhodování o uložení úspor	20
3 Teorie investování.....	22
3.1 Investiční trojúhelník – výnos (zisk), riziko a likvidita.....	22
3.2 Úroky.....	23
3.2.1 Jednoduché úročení.....	24
3.2.2 Složené úročení	25
3.2.3 Kombinované úročení	25
3.3 Základní investiční výpočty	26
3.3.1 Návratnost investic.....	26
3.3.2 Výnosnost investice	27
3.3.3 Pravidlo 72	27
3.4 Investiční principy	28

3.4.1	Investiční horizont.....	28
3.4.2	Investiční strategie ve vztahu k investičnímu horizontu.....	29
3.4.3	Riziko a jeho (ne)měření.....	30
3.4.4	Diverzifikace akcií.....	32
3.5	Investování do nemovitostí.....	33
3.5.1	Nemovitosti na pronájem.....	33
3.5.2	Nákup nemovitosti dle Donalda Trumpa.....	33
4	Analýza vybraných investic do cenných papírů.....	35
4.1	Akcie RM-SYSTÉM.....	36
4.1.1	e-Broker on-line nakupování akcií na burze RM-SYSTÉM.....	37
4.2	Výnosy akciových investic v čase.....	38
4.2.1	Komentář autora k akciovým investicím.....	40
4.3	Je vhodná doba na investování do akcií?.....	41
4.4	Shrnutí – akcie.....	42
5	Analýza vybraných bankovních a pojišťovacích produktů.....	44
5.1	Spořicí účet.....	44
5.2	Stavební spoření.....	47
5.2.1	Shrnutí - stavební spoření.....	49
5.3	Termínovaný vklad.....	50
5.4	Penzijní připojištění.....	52
5.4.1	Komentář k penzijnímu připojištění.....	55
6	Analýza vybraných investic do nemovitostí.....	56
6.1	Vybraná investiční nemovitost.....	56
6.1.1	Lokalita a infrastruktura.....	58
6.2	Financování a byznys plán vybrané investiční nemovitosti.....	60
6.2.1	Finanční plán – byt a investování na dluh.....	60
6.2.2	Shrnutí investic do nemovitostí.....	63

7	Komparace investičních instrumentů na českém trhu.....	64
7.1	Srovnání z pohledu investičního horizontu	64
7.1.1	Krátkodobý investiční horizont do tří let	64
7.1.2	Střednědobý investiční horizont 3 až 6 let	64
7.1.3	Dlouhodobý investiční horizont 7 až 15 let	64
7.1.4	Dlouhodobý investiční horizont 16 a více let	65
7.2	Komfort při investování	65
7.3	Hrubé porovnání výnosů a vlastností	66
7.4	Návrh investiční strategie drobného investora	68
7.4.1	Strategie – pan Medián.....	68
7.4.2	Strategie – pan Průměrný	69
7.4.3	Strategie – pan Nadprůměrný	70
	Závěr	71
	Seznam zkratk	78
	Seznam tabulek a grafů	79
	Seznam obrázků	80
	Přílohy.....	81

Úvod

Úspory jsou v našich životech velmi důležité. Představují finanční rezervu, kterou chceme v budoucnu použít na uspokojení našich budoucích potřeb. Naše potřeby mohou být plánované, jako například pořízení nového automobilu, nebo neplánované, třeba v případě nenadálé životní situace. Úspory tak představují zároveň i ochranu před půjčkami při neočekávaných výdajích. Naši předci často ukládali peníze v jejich nejlépe dostupné fyzické formě do matrací, kredencí apod. Své úspory tak pouze strádali, neinvestovali, a tudíž nezhodnocovali. V dnešní globalizované době je tyto přebytečné finance potřebné ochránit před inflací a v ideálním případě reálně zhodnotit nad inflaci. Na současném trhu se nabízí nepřeberné množství finančních produktů a možností, jak s penězi naložit. Pokud nejsou úspory vhodně uloženy, inflace je pomalu, ale jistě znehodnotí. Tato práce má jednoduchou a přehlednou formou čtenáře seznámit s vybranými nejběžnějšími způsoby uložení a zhodnocení úspor. V první části se práce věnuje úsporám a problematice investování a spoření. V druhé části rozebírá vybrané investiční produkty. V závěru se práce věnuje porovnání zmíněných investic a návrhu vhodné investiční strategie pro různé příjmové skupiny investorů.

Tato práce pojednává o vybraných způsobech nakládání s volnými finančními prostředky drobného investora v podmínkách trhu České republiky.

1 Cíl a metodika bakalářské práce

Hlavním cílem bakalářské práce je analyzovat možnosti zhodnocení úspor s pomocí vybraných investičních instrumentů a navržení vhodné investiční strategie při možnostech drobného investora střední třídy v podmínkách trhu České republiky. Vedlejším cílem práce je finanční zabezpečení na stáří.

Vzhledem k inflaci je potřeba nepotřebné finanční rezervy vhodně investovat.

Základní řešený problém je nalezení vhodné strategie investování osobních úspor v podmínkách trhu ČR.

V práci jsou analyzovány vybrané investiční nástroje na základě literatury, veřejně dostupných dat a vlastních výpočtů. Analyzovány jsou vybrané investice do cenných papírů, vybrané investice do bankovních a pojišťovacích produktů a vybrané investice do nemovitostí. Analýza se zaměřuje zejména na likviditu, riziko, výnosnost a komfort při investování. Jednotlivé analýzy vybraných investičních nástrojů jsou následně vyhodnoceny pomocí komparace. V průběhu výzkumu jsou zpracovány modelové situace, které přispěly k vyhodnocení a stanovení hypotéz.

Na základě výzkumné části je navržena vhodná strategie investování úspor drobného investora.

2 Vymezení pojmů investování a spoření

2.1 Investování

Princip investování je podle ekonomické teorie vzdání se současné spotřeby za účelem vyšší spotřeby v budoucnu. Podle Syrového¹: „*Investice jsou o tom, že si dnes odložíme peníze, abychom je mohli použít v budoucnu. Peníze, které máme dnes, si odkládáme na později.*“

V ekonomii bývají investice charakterizovány také jako odložená spotřeba.

Jak uvádí Gladiš²: „*Investiční operace je taková operace, která po důkladné analýze slibuje bezpečnost vkladu a přiměřený výnos. Operace, které nesplňují tyto podmínky, jsou spekulace.*“ Tato definice dobře vystihuje povahu investic v rámci této bakalářské práce. Tyto podmínky mnoho lidí při investování nesplňuje a stávají se z nich spekulanti. Správný investor by měl vždy volit rozumný kompromis mezi rizikem, výnosem a likviditou.

Dále dle Gladiše³ není na spekulacích nic špatného, ale zároveň pro většinu investorů spekulace nedoporučuje a záměnu investic za spekulace označuje za nejčastější chybu drobných investorů na kapitálových trzích.

Účelem investování u drobného investora je dosažení výnosu. Současný trh je pro drobného investora vysoce rozvinutý.

Mezi typické investice patří: akcie, dluhopisy, podílové fondy, nemovitosti, burzovní kontakty na komodity, investiční zlato a stříbro.

¹SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 13. ISBN 978-80-247-3486-6.

²GLADIŠ, D. *Naučte se investovat*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2006. s. 11. ISBN 978-80-247-1205-5.

³GLADIŠ, D. *Naučte se investovat*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2006. s. 11. ISBN 978-80-247-1205-5.

2.2 Spoření

Podstatou spoření je postupné ukládání menších finančních částek a jejich úročení. Spoření má dlouhodobý charakter.

Definice spoření podle Jandy⁴: „*Spoření je pravidelné odkládání peněz, u kterého je předem známá úroková sazba za časovou jednotku. Jde o nízkorizikový způsob, jak uchovat hodnotu peněz a ochránit je alespoň před inflací.*“

Definice spoření je dle ČNB⁵: „*Pravidelné ukládání peněz na bankovní účet či spořicí vklad, kde jsou prakticky bez rizika úročeny předem známou úrokovou sazbou.*“

Spořit lze prostřednictvím bank, družstevních záložen, spořitelů a investičních společností.

Základní produkty ke spoření v ČR:

- Stavební spoření
- Spořicí účty
- Penzijní spoření
- Hypoteční zástavní listy
- Termínované vklady
- Vkladní knížky

⁴JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 51. ISBN 978-80-247-3670-9.

⁵Česká národní banka - *Slovník pojmů*. [online]. Praha : ČNB, ©2003-2018 [cit. 2017-10-21]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/cs/obecně/slovník/s.html>>.

2.3 Úspory z pohledu makroekonomie

Pokud je zájem investovat, musí se nejdříve finanční prostředky uspořít. Úspory se vytvoří pouze za předpokladu, že část příjmu není použita na momentální spotřebu. Velikost úspor je přímo závislá na výši disponibilního příjmu a výši spotřeby. Výše spotřeby závisí na lidské individualitě a na časové preferenci dnešních statků před statky budoucími. Na úsporách do jisté míry závisí likvidita finančního sektoru. Úspory jsou základem peněžního oběhu. Bez úspor nejsou investice a bez investic není produkt ani zisk. Jedním z faktorů ovlivňujících držení a velikost úspor je úroková míra. Je to vlastně cena peněz. Úroková míra představuje výši odměny pro investora za odložení spotřeby do budoucna. Člověk je tvor nedočkavý, a pokud za odložení spotřeby nedostane patřičnou odměnu (úrok/výnos), preferuje současnou spotřebu před budoucí. Pokud je úrok (výnos) z investovaných prostředků větší než úroková míra půjčených peněz, lze investovat i na dluh.

Podle Fialové⁶ jsou úspory „*Vydělané a nespotřebované příjmy. Rozdíl mezi disponibilním důchodem a spotřebou. Poměr, v jakém se disponibilní důchody dělí na spotřebu a úspory, závisí na výši disponibilních příjmů.*“

Jak uvádí Holman⁷: „*Míra časové preference udává, kolikrát člověk oceňuje dnešní spotřebu více než budoucí spotřebu. Platí vztah: $t = 1 + r$, kde t je míra časové preference a r je úroková míra (vyjádřená jako desetinné číslo).*“⁸

Dle Holmana⁹ je funkce úspor odvozena ze spotřební funkce. Domácnosti rozdělují disponibilní důchod mezi úspory a spotřebu. „*Úspory jsou nespotřebovanou částí důchodu.*“ Platí vztah: $S = Yd - C$, kde S jsou úspory, Yd je disponibilní permanentní důchod a C je spotřeba. Velikost disponibilního důchodu je závislá na vlastnictví výrobních faktorů (práce, půda a kapitál), osobních vlastnostech, vynaloženém úsilí a makroekonomickém prostředí.

⁶FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 7. vyd. Praha : A plus, 2004. s. 204. ISBN 80-902514-7-1.

⁷HOLMAN, R. *Makroekonomie: středně pokročilý kurz*. Praha : C. H. Beck, 2004. s. 48. ISBN 80-7179-764-2.

⁸HOLMAN, R. *Ekonomie*. 5. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 305. ISBN 978-80-7400-006-5.

⁹HOLMAN, R. *Makroekonomie: středně pokročilý kurz*. Praha : C. H. Beck, 2004. s. 48. ISBN 80-7179-764-2.

2.4 Vybrané možnosti uložení úspor – produkty

2.4.1 Běžný bankovní účet

Běžný účet je základní bankovní produkt, který slouží pro správu osobních financí. Jeho hlavním účelem je zprostředkování bezhotovostních finančních transakcí mezi jednotlivými bankovními domy. Působení bank (bankovních domů) upravuje zákon č. 21/1992 Sb. (Zákon o bankách, ve znění pozdějších předpisů). Bez běžného účtu se v dnešní době lze jen těžko obejít, protože většina zaměstnavatelů preferuje bezhotovostní zaslání výplat.¹⁰ Zůstatek na běžném bankovním účtu představuje po hotovosti druhý nejlikvidnější způsob uložení finančních prostředků. Likviditu zajišťuje zejména on-line bankovníctví, bezhotovostní placení debetní kartou a výběr hotovosti na přepážce či v bankomatu. Mezi hlavní výhodu běžného účtu lze považovat pojištění vkladů. „*Výše náhrady se vypočítá z celkového objemu pojištěných pohledávek z vkladů jednotlivého vkladatele u dotčené banky nebo družstevní záložny a poskytuje se ve výši 100 % tohoto objemu, maximálně však do výše ekvivalentu 100 000 EUR pro jednoho vkladatele u jedné banky nebo družstevní záložny.*“¹¹ Z toho vyplývá, že při současném kurzu je pojištěná částka u jednotlivé banky cca 2,6 mil. Kč. V případě většího jmění tak lze doporučit prostředky diverzifikovat mezi více bank. Mezi hlavní nevýhody patří bankovní poplatky. Díky rostoucí konkurenci v bankovním sektoru však lze najít i banky téměř bez poplatků. Velkou výhodou peněz na bankovním účtu oproti hotovosti je ochrana peněz před zcizením. To je jeden z prapůvodních důvodů vzniku bank. Za největší nevýhodu běžného bankovního účtu lze považovat nulový nebo téměř nulový úrok. V současnosti se pohybují úroky od 0,00 % p.a. do 0,35 % p.a. u KB¹². Dle Syrového¹³ patří mezi hlavní výhody bankovního účtu vysoká likvidita, nízké riziko a pojištění vkladů. Za nevýhody uvádí záporný reálný výnos, poplatky a zdanění výnosů.

¹⁰Finance - Co je to běžný účet? [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/bezne-ucty/abeceda-beznych-uctu/co-je-to-bezny-ucet>>.

¹¹Česká národní banka - Jak jsou pojištěny vklady u bank a družstevních záložen v ČR [online]. Praha : ČNB, ©2003-2018 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/faq/jak_jsou_pojisteny_vklady_u_bank.html>.

¹²Kurzy - Nejlépe úročený běžný účet [online]. Praha : AliaWeb, ©2000-2018 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/bezne-ucty/Default.asp?MaxRows=50>>.

¹³SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 47. ISBN 80-247-0478-1.

2.4.2 Termínované vklady

Termínovaný vklad je běžný bankovní produkt určený pro dlouhodobé spoření. „*Termínovaný vklad je, jednoduše řečeno, obyčejný jednorázový vklad na bankovní účet, na kterém se vám po určitý čas (termín) vaše peníze úročí určitou sazbou. Termínované vklady nejsou určeny pro běžný platební styk. Nelze na ně posílat výplatu, ani z nich platit.*“¹⁴ Účet bývá úročen fixní (pevnou), variabilní (pohyblivou), popřípadě kombinovanou úrokovou sazbou. Fixní sazba je stanovena bankou při zřízení účtu. Variabilní sazba se mění dle aktuální situace na bankovním trhu a odvíjí se i od vyhlášených sazeb ČNB. „*Na termínované vklady nelze ukládat úplně libovolné částky v korunách českých, ale i v cizích měnách. Banky vyžadují určitý minimální vklad, který se pohybuje od 1 000 Kč do 100 000 Kč.*“¹⁵ Úrokové sazby se liší podle výše vkladu a časového horizontu vkladu. Nejkratší možný časový horizont je 7 dní, nejdelší možný je 10 let. V současnosti se úrokové sazby pohybují od 0,01 % p.a. do 3,2 % p.a.¹⁶ V zásadě lze říci, že výše úroku je přímo úměrná době uložení a výši vkladu. Nejvyšší úrokové sazby lze najít u družstevních záložen (tzv. kampeliček).

Syrový¹⁷ uvádí: „*Termínované vklady jsou vklady na pevnou částku (výše vkladu se během jeho trvání nemění), kterou klient ukládá do banky na určitou dobu.*“ Dále uvádí, že je u účtů často nabízené automatické prodloužení vkladu. To funguje automaticky, pokud si klient do termínu peníze nevybere a vklad se prodlouží znovu na stejné období. Hlavní výhodou termínovaného vkladu je z pohledu drobného investora pojištění do ekvivalentu 100 000 EUR, stejně jako u běžného účtu (platí i pro družstevní záložny). Hlavní nevýhody termínovaného vkladu jsou zdanění výnosů, nízká likvidita daná délkou vkladu (investičním horizontem) a často i vysokými poplatky v případě předčasného výběru. Termínovaný vklad tak není vhodný pro investory, kteří chtějí mít své úspory neustále k dispozici.

¹⁴Finance - *Co je to termínovaný vklad?* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/terminovane-vklady/abeceda-terminovanych-vkladu/co-je-to-terminovany-vklad/>>.

¹⁶Finance - *Srovnání termínovaných vkladů* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/terminovane-vklady/srovnani-terminovanych-vkladu/>>.

¹⁷SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 172. ISBN 80-247-0478-1.

2.4.3 Spořicí účty

Spořicí účty představují střední cestu mezi běžným bankovním účtem a termínovaným vkladem. „*Spořicí účet v sobě spojuje výhody dvou finančních produktů – termínovaného vkladu a běžného účtu. Z jednoho si bere větší zhodnocení, z toho druhého pak likviditu vložených prostředků. Navíc si za něj banky neúčtují žádné poplatky.*“¹⁸ Spořicí účet lze u většiny bank dostat k běžnému účtu zdarma.

Úroková sazba (výnos) je zpravidla podstatně nižší než u výše zmíněného termínovaného vkladu. Naopak likvidita je oproti termínovanému vkladu vyšší. Na současném trhu se vyskytují dvě základní formy spořicíh účtů. Spořicí účty s výpovědní lhůtou v řádu dní až 12 měsíců a spořicí účty bez výpovědní lhůty. U účtů bez výpovědní lhůty bývá zpravidla omezen počet výběrů za určené časové období. Většinou je první výběr v měsíci zdarma a další za poplatek dle sazebníku banky, např. účet eMax Plus od mBank. Úrokové sazby se v současnosti u spořicíh účtů s výpovědní lhůtou pohybují od 0,3 % p.a. do 2,7 % p.a. a pro spořicí účty bez výpovědní lhůty od 0,01 % p.a. do 1,2 % p.a.¹⁹ Spořicí účty bez výpovědní lhůty nelze považovat za vhodné ke dlouhodobému uložení finančních prostředků vzhledem k nízkým úrokovým sazbám, které nepokryjí ani inflaci.

Podle Jandy²⁰ jsou spořicí účty vhodné k uložení krátkodobých vkladů nepřevyšujících jeden rok. Pro uložení peněz na delší dobu jsou vzhledem k vyšším úrokům vhodnější termínované vklady. Hlavní úloha spořicího účtu spočívá v dostatečné likviditě, kdy dostupnost vložených prostředků je do dvou dnů.

Podle Syrového²¹ je spoření pomocí bankovních vkladů (spořicíh účtů) nejbezpečnější způsob uložení peněz, protože nabízejí pevný a předem známý výnos při vysoké bezpečnosti díky pojištění vkladů (platí pro krátkodobé vklady).

¹⁸Finance - *Co je to spořicí účet a jak funguje?* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/sporici-ucty-a-vklady/abeceda-sporicich-uctu/co-je-to-sporici-ucet/>>.

¹⁹Finance - *Nabídka spořicíh účtů a vkladů na českém trhu* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/sporici-ucty-a-vklady/srovnani-sporicich-uctu/>>.

²⁰JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 52. ISBN 978-80-247-3670-9.

²¹SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 46. ISBN 80-247-0478-1.

2.4.4 Penzijní spoření/připojištění

Penzijní spoření je upraveno zákonem č. 427/2011 Sb. (Zákon o doplňkovém penzijním spoření). Důchodové pojištění se v České republice rozděluje na první, druhý a třetí pilíř viz obr. 1. V návaznosti na důchodovou reformu bylo možné vstoupit do II. pilíře penzijního spoření do konce roku 2013. Proto se práce věnuje pouze třetímu pilíři, známému dříve jako penzijní připojištění.

Penzijní spoření je produkt podporovaný státem, určený pro finanční zabezpečení na stáří (neproduktivní věk). Dle demografické křivky je zřejmé, že poměr občanů v neproduktivním věku se bude zvyšovat a státní důchod neposkytne potřebné finanční zabezpečení na důstojné prožití stáří. Stát prozíravě podporuje penzijní spoření. Čím více lidí si bude spořit, tím bude menší tlak na důchodový systém v budoucnu. Dle Jandy²³ „jde o nízkorizikový způsob, jak uchovat hodnotu peněz a ochránit je alespoň před inflací.“

Podstatou penzijního spoření je postupné ukládání menších finančních částek během ekonomicky aktivního života. Ty se postupně sčítají a úročí na spořicímu účtu investora. Výplata spoření může být jednorázová nebo formou starobního důchodu.

Podle Syrového²⁴ je penzijní připojištění především spořicí produkt, ačkoliv název navádí k pojištění, protože je postaveno na pravidelném a dlouhodobém spoření. Prvky pojištění jsou pouze okrajové při stanovení výplaty nebo u určení výše penze.

Obr. 1: Pilíře důchodového pojištění²²



²²*iDnes - Tři pilíře důchodového systému* [online]. Praha : MAFRA, ©2013 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z WWW: <https://finance.idnes.cz/pilire-duchodoveho-systemu-dp3/penze.aspx?c=A130409_144532_viteze_ven>.

²³JANDA, J. *Spořit nebo investovat?*. Praha : Grada Publishing, 2011. s. 51. ISBN 978-80-247-3670-9.

²⁴SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 172. ISBN 80-247-0478-1.

Hlavní výhodou penzijního spoření je celkem motivující podpora státu, která spočívá ve státním příspěvku ve výši až 230 Kč měsíčně viz tabulka 1 a v možnosti snížení daňového základu. Daňový základ je možné snížit až o 24 000 Kč ročně. Tím lze docílit úspory na dani z příjmu až 3 600 Kč. Kromě státu může na penzijní spoření přispívat formou benefitu také zaměstnavatel. Výše příspěvku není regulována. Příspěvek je však pro zaměstnavatele daňově uznatelným nákladem do výše 5 % vyměřovacího základu sociálního pojištění. Tento příspěvek je v České republice velmi oblíbeným benefitem a jeho průměrná výše se pohybuje okolo 500 Kč.²⁵

Dle Syrového²⁶ je hlavní nevýhodou penzijního spoření velmi nízká likvidita (výběr trvá 5 měsíců) před dosažením věku šedesáti let a délky spoření nejméně 60 měsíců. Spoření je možné ukončit i dříve. Tím však investor ztratí nárok na veškeré státní příspěvky. Navíc přijde i o výnosy ze státních příspěvků. Zbylé výnosy a příspěvky od zaměstnavatele budou zdaněny srážkovou daní ve výši 15 %.

Tab. 1: Výše státních příspěvků²⁶

Měsíční vklad	Výše státního příspěvku 2018	Zhodnocení
Kč	Kč	%
100 (minimální vklad)	0	0
200	0	0
300	90	30
400	110	28
500	130	26
600	150	25
700	170	24
800	190	24
900	210	23
1000	230 (maximální výše)	23

²⁵Příspěvky - Příspěvek na penzijní připojištění pro rok 2018 [online]. Praha : Tomáš Janů, ©2018 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z WWW: <<https://www.prispevky.cz/ostatni/penzijni-pripojisti>>.

²⁶SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 172. ISBN 80-247-0478-1.

2.4.5 Investice do cenných papírů

Tato část se zabývá vybranými cennými papíry, zejména akciemi. Definice akcií dle Fialové²⁷ je: „*Akcie. Cenný papír, který dokládá vlastnictví jako podíl na kapitálu akciové společnosti. Zní většinou na pevnou částku na akcii vyznačenou, která je její nominální hodnotou. Výjimečně zní na podíl jako část akciového vlastnictví (akcie kvótní). Cena, za kterou se akcie prodává, je její kurz (market value). Svému majiteli přináší výnos zvaný dividenda (dividend), který je proměnlivý podle úspěšnosti hospodaření akciové společnosti a pravidel rozdělování zisku. Počet akcií, které budou vydány, jejich nominální hodnotu a výši akciového kapitálu určují stanovy akciové společnosti.*“

Akcie a podílové fondy jsou dle Jandy²⁸ „*základním pilířem pro drobného investora.*“ „*Akcie představují tradiční kapitálový investiční produkt svobodného světa určený pro zkušenějšího, a popravdě i trochu bohatšího investora. Zatímco podílové fondy představují přijatelnější formu investování pro začínajícího investora, který navíc nemusí disponovat velkou sumou peněz.*“

Jak uvádí Gladiš²⁹, akcie jsou podíl na podnikání. Pokud kupujeme akcie, kupujeme podíl v určité společnosti. Je proto potřeba rozeznat, zda je cena akcií racionální, a to podle skutečných hospodářských výsledků dané společnosti.

„*Jednou z nejdůležitějších vlastností úspěšného investora je trpělivost. Akciový trh je skvělý mechanismus, který přesouvá bohatství od netrpělivých k trpělivým. Dobré věci vyžadují čas.*“³⁰

²⁷FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 7. vyd. Praha : A plus, 2004. s. 8. ISBN 80-902514-7-1.

²⁸JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 91. ISBN 978-80-247-3670-9.

²⁹GLADIŠ, D. *Naučte se investovat*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2006. s. 30. ISBN 978-80-247-1205-5.

³⁰GLADIŠ, D. *Akciové investice*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2015. s. 103. ISBN 978-80-247-5375-1.

2.4.6 Hotovost

Hotovost není sama o sobě produkt. Je zde zmíněna, protože je nedílnou součástí úspor. Hotovost slouží pro uspokojení transakčních potřeb kdekoliv a kdykoliv. Úspory ve formě hotovosti byly v oblibě především u starších generací. Hotovost má dokonalou likviditu a v dnešním digitalizovaném světě poskytuje i určitý stupeň anonymity. Na druhou stranu, hotovost neposkytuje žádné zhodnocení a postupně díky inflaci ztrácí hodnotu. Za velké riziko při držení většího finančního obnosu lze považovat možnost odcizení (při vykradení domu, bytu apod.) nebo poškození (požár, povodně, děti, domácí zvířata apod.).

Hotovost lidé potřebují k uspokojení okamžitých potřeb. Dle Holmana³¹ domácnosti držícím hotovosti sledují následující motivy:

- Transakční motiv – nákup statků a služeb
- Opatrnostní motiv – vyhýbání se riziku nesolventnosti

2.4.7 Faktory ovlivňující rozhodování o uložení úspor

Vybrané základní faktory určující finanční rozhodování investorů:

- **Objem úspor**

Při malém objemu úspor mají lidé tendenci používat likvidnější produkty. To je dáno opatrnostním motivem. Naopak při velkém objemu úspor lidé mohou úspory diverzifikovat i do méně likvidních produktů.

- **Původ peněz (mentální účetnictví)**

Jak uvádí Kohout³²: „*Některé příjmy jsou chápány jako těžce vydělané, jiné mají charakter nalezených peněz.*“ *S těžce vydělanými penězi lidé zacházejí opatrněji, zatímco nečekané a bezpracné příjmy jsou schopni utratit s lehkým srdcem.*“

³¹HOLMAN, R. *Ekonomie*. 5. vyd. Praha : C.H. Beck, 2011. s. 454. ISBN 978-80-7400-006-5.

³²KOHOOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 55. ISBN 978-80-247-3315-9.

- **Postoj k riziku**

Zde hraje roli psychické rozpoložení jednotlivců. Nedůvěřiví a velmi opatrní lidé se uchylují k likvidnějším a bezpečnějším formám úspor (hotovost). Naopak lidé s tzv. srdcem hráče se nebojí investovat do rizikových produktů (akcie). Hnilica³³ rozděluje rozhodovatele dle jejich postoje na ty:

- se sklonem k riziku,
- s averzí k riziku,
- s neutrálním postojem k riziku.

- **Povědomí o produktech a finanční gramotnost**

Pokud lidé něco neznají, bojí se toho, což je přirozená lidská vlastnost. Finanční gramotnost je v ČR na nízké úrovni. Autor této BP vychází z vlastní zkušenosti, protože většina jeho finančních znalostí pochází ze samostudia. Dále podle Jandy³⁴ *„právě nízká suma vědomostí, která se označuje jako finanční gramotnost, je lákavá zejména pro ‚bouchače‘, kteří využívají naivitu nebo neznalost klienta.“*

- **Časový horizont**

Zde hrají roli plánované výdaje. Pokud si chce někdo za rok koupit drahý statek či službu, jen stěží uloží většinu peněz na termínovaný vklad na 10 let. Podle Syrového³⁵ platí *„čím kratší investiční horizont, tím konzervativnější investice“*.

- **Vzdělání**

S rostoucím vzděláním lidé ukládají peníze do složitějších a méně známých produktů.

³³HNILICA, J. FOTR, J. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. Praha : Grada Publishing, 2009. s. 85. ISBN 978-80-247-2560-4.

³⁴JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 25. ISBN 978-80-247-3670-9.

³⁵SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 67. ISBN 978-80-247-3486-6.

3 Teorie investování

3.1 Investiční trojúhelník – výnos (zisk), riziko a likvidita

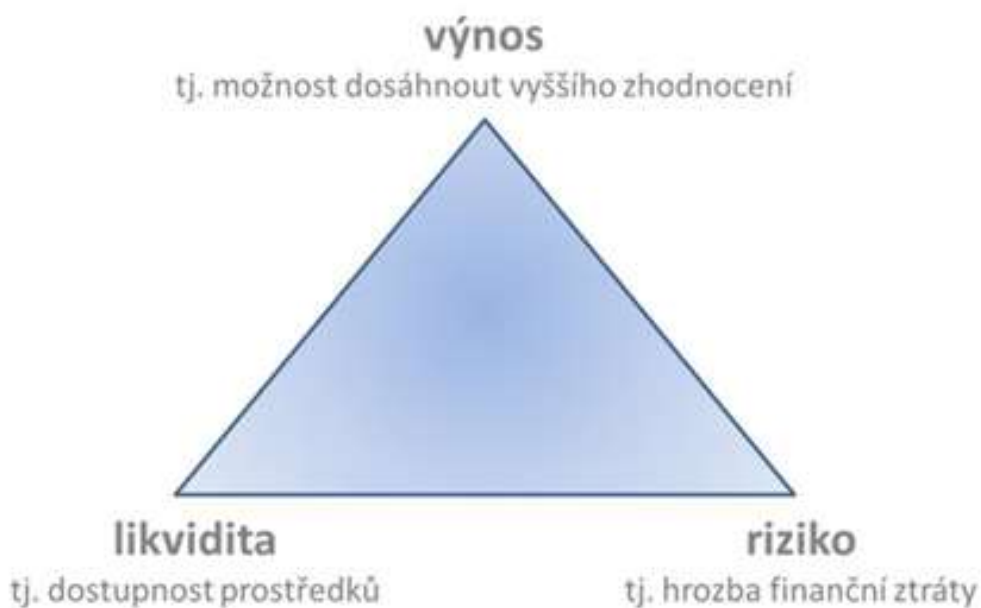
U každé investiční příležitosti investora zajímá především výnos, riziko a likvidita. Ideální parametry investice jsou vysoký výnos, nízké riziko a vysoká likvidita. Dosažení všech tří parametrů je však v praxi neuskutečnitelné. Investor musí vždy volit vhodný kompromis mezi zmíněnými parametry. Vysoký výnos bývá vykoupěn vysokým rizikem a případně i nízkou likviditou. Naopak vysoce likvidní a nízkoriziková investice má většinou velmi nízký výnos. Vysoké riziko však nezaručuje vysoký výnos.

Jak uvádí Šoba³⁶, než investor vyhodnotí investici dle investičního trojúhelníku, musí být splněny dva základní předpoklady. Investor musí disponovat dostatečnými zdroji (bohatstvím). Dle tohoto kritéria se aktiva následně dělí na nezbytná (například běžný a spořicí účet) a luxusní (například akcie a nemovitosti). S rostoucím příjmem poté narůstá podíl luxusních aktiv. Druhým předpokladem je kvalita investičního prostředí. To je tvořeno politickými, legislativními a obdobnými faktory. Například míra korupce, hrozba znárodnění, vymahatelnost práva apod. K samotnému hodnocení investičního trojúhelníku investor přistoupí až po splnění obou zmíněných předpokladů. Podle Kohouta³⁷ „*nic není zadarmo. Za vyšší výnosy se podle okolností platí vyšším rizikem. A když ne rizikem, tak alespoň likviditou.*“

³⁶ŠOBA, O. ŠIRŮČEK, M. *Finanční matematika v praxi*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2017. s. 162. ISBN 978-80-271-0250-1.

³⁷KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7.přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 13. ISBN 978-80-247-3315-9.

Obr. 2: Investiční trojúhelník³⁸



3.2 Úroky

Úrok je podle Fialové³⁹ „částka, kterou dlužník platí věřiteli za poskytnutí úvěru. Úroková sazba (interest rate) označuje poměr (vyjádřený v procentech) velikosti úroku k velikosti zapůjčeného kapitálu. Úroková sazba bývá diferencována podle délky období splatnosti; z dlouhodobého úvěru se obvykle platí vyšší úrok než z krátkodobého, protože věřitel si do ceny půjčky započítává větší riziko nesplacení půjčky a dlouhodobé snížení své likvidity.“ Fialová dále rozlišuje mezi úrokovou mírou nominální a reálnou, přičemž nominální představuje skutečně stanovený úrok a reálná je očištěná o inflaci. Je-li reálná úroková míra kladná, vklad neztrácí svou kupní sílu.

Podle Jandy⁴⁰ je úrok neboli úroková míra (též nazývaná jako úroková sazba) hlavním parametrem při spoření a půjčování finančních prostředků. V případě spoření je díky ní předem známá výše výnosu, v případě půjčky pak je předem známý celkový objem peněz, který je potřeba splatit. U obou případů se vypočítává stejně. Rozdíl je pouze v tom, kdo úrok platí. Úroková míra je vyjádřená v procentech. Základ tvoří

³⁸Proč se finančně vzdělávat - Výnos, riziko, likvidita [online]. Praha : Ministerstvo financí ČR, 2015 [cit. 2017-11-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.psfv.cz/cs/investice/investice-obecne>>.

³⁹FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 7. vyd. Praha : A plus, 2004. s. 204. ISBN 80-902514-7-1.

⁴⁰JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 41. ISBN 978-80-247-3670-9.

roční úroková míra, uváděná jako zkratka p.a. (per annum znamená v českém jazyce za rok nebo ročně). Úroková míra je tak jasným indikátorem výše výnosu v případě uložení peněz do úročeného instrumentu (termínovaný vklad, spořicí účet...) Úrokovou mírou často vyjadřují výnos i investiční společnosti, protože je to jednoduchý způsob vyjádření potenciálního výnosu. Výpočet úrokové míry se liší u míry v kratším časovém období, na úrovni jednoho roku, zcela odlišně se může úročit delší období dlouhé více let.

Úročení rozdělujeme dle způsobu úročení na jednoduché, složené a kombinované. Dle termínu výplaty úroku poté dělíme na polhůtní (na konci období) a na předlhůtní (na začátku období).

3.2.1 Jednoduché úročení

Jednoduché úročení je základní druh úročení a používá se zejména při vkladech na období kratšího jednoho roku. Janda⁴¹ uvádí vztah:

$$„\text{Úrok} = \text{vklad} \times \text{úroková míra} \times \text{čas}/100“,$$

kde úroková míra je roční (p.a.) a čas je vyjádřen v počtu let.

Příklad:

Jestliže máme 100 000 Kč a chceme vědět výši výnosu získanou za půl roku s úrokovou mírou 5 %, do výpočtu dosadíme následovně:

$$\text{Úrok} = 100\,000 \times 5 \times 0,5/100 = 250\,000/100 = \underline{2\,500\text{ Kč}}$$

Po půl roce se tak 100 000 Kč může zhodnotit například na termínovaném vkladu na 102 500 Kč.

⁴¹JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 41-42. ISBN 978-80-247-3670-9.

3.2.2 Složené úročení

Dle Radové⁴²: „Složené úročení vychází z toho, že vyplacené úroky se připočítávají k původnímu kapitálu a v následujícím úrokovém období se jako základ pro výpočet úroku bere již hodnota kapitálu zvýšená o úrok. Úročí se tedy již zúročený kapitál.“ Používá se, pokud úrokové období tvoří více celých úrokových období. Složené úročení může být použito například u termínovaných vkladů, popřípadě při reinvestování výnosu. Janda⁴¹ uvádí vztah:

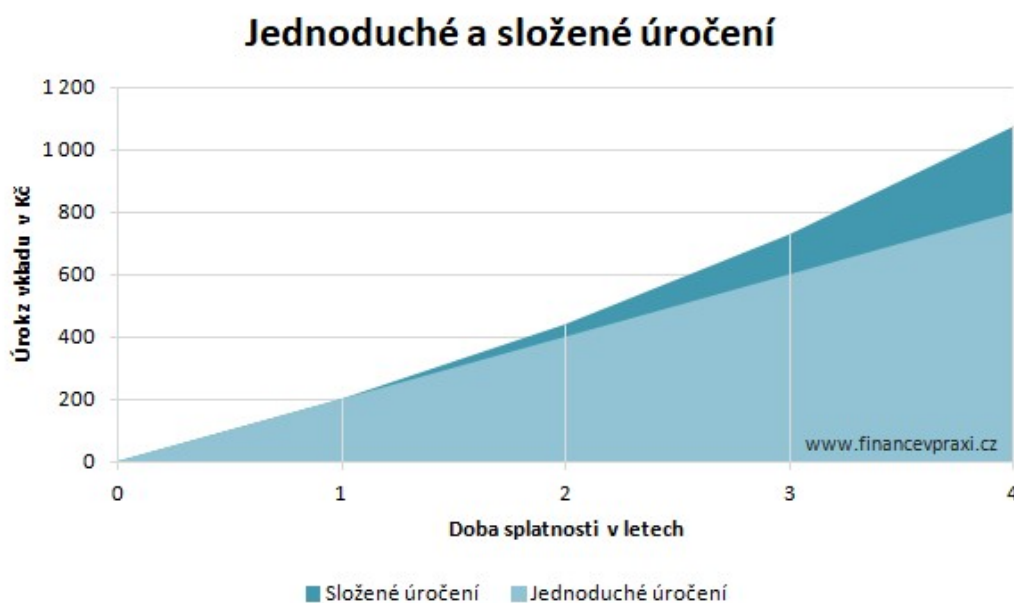
$$\text{„Složené úročení} = \text{vklad} \times (1 + \text{úroková sazba v \%}/100)^{\text{doba splatnosti}}\text{“}$$

Příklad: Uložíme 100 000 Kč při úrokové míře 5 % na dobu 5 let. Do výpočtu dosadíme následovně: Složené úročení = $100\,000 \times (1 + 5/100)^5 = \underline{127\,628,16 \text{ Kč}}$

3.2.3 Kombinované úročení

Podle Jandy⁴³ se kombinované úročení používá „v případech, kdy časová doba, po kterou se úročí, není vyjádřena v celých číslech,“ zatímco u složeného úročení se počítá s celými časovými obdobími. Například 2,5 roku.

Obr.3: Jednoduché a složené úročení⁴⁴



⁴²RADOVÁ, J. DVOŘÁK, P. MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozš. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013. s. 47. ISBN 978-80-247-4831-3.

⁴³JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha : Grada Publishing, 2013. s. 15. ISBN 978-80-247-4833-7.

⁴⁴*Finance v praxi - Jednoduché a složené úročení* [online]. Praha : TOPlist, ©2017-2018 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z WWW: <<http://www.financevpraxi.cz/finance-uroceni>>.

3.3 Základní investiční výpočty

3.3.1 Návratnost investic

Jak uvádí Janda⁴⁵, pojem návratnost investic se používá v účetnictví a byl převzat i ve světě akciových investic. Investor díky tomuto ukazateli zjistí dobu návratnosti investice, respektive kdy dosáhne výnos z investice nákupní hodnoty investice. Výsledek výpočtu návratnosti investice je základní předpoklad pro úspěšné investování. Při výpočtu se počítá s předpokládanými výnosy, a je tak vhodné zohlednit i riziko. Kromě návratnosti investice je důležitá i výnosnost investice.

U návratnosti investice se používá zkratka ROI (z anglického Return on Investment). ROI se počítá vůči prvotní investici a vyjadřuje čistý zisk, popřípadě ztrátu v procentech.

Platí vztah:

$$\text{Návratnost investice} = [(\text{čistý zisk} - \text{počáteční investice}) / \text{počáteční investice}] \times 100 [\%]$$

Příklady:

Investor koupí akcie ČEZ za 100 000 Kč a chce vědět, jaká je návratnost investice, pokud je udrží v portfoliu, dokud nevydělájí 120 000 Kč (přímý + nepřímý výnos).

$$\text{Návratnost investice} = [(120\,000 - 100\,000) / 100\,000] \times 100 = \underline{20\%}$$

Výnos investice je 20 %.

Investor koupí akcie ČEZ za 100 000 Kč, ale vzhledem ke špatným okolnostem je nucen akcie prodat za 80 000 Kč

$$\text{Návratnost investice} = [(80\,000 - 100\,000) / 100\,000] \times 100 = -20\%$$

Ztráta z této investice je 20 %.⁴⁶

ROI vyjadřuje výkonnost jakéhokoliv podnikání a výkonnost jakékoliv investice.

⁴⁵JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 44. ISBN 978-80-247-3670-9.

⁴⁶JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 45. ISBN 978-80-247-3670-9.

3.3.2 Výnosnost investice

Dalším významným ukazatelem pro investora je výnosnost investice. Podle Malého⁴⁷: „Požadovaná výnosnost v sobě zahrnuje i zohlednění rizika investice. Je-li očekávaná výnosnost investice vyšší či stejná jako požadovaná, je investice přijatelná.“ Díky tomuto ukazateli může investor porovnávat různé investice a rozhodnout se vzhledem k rizikům, kam peníze uložit, aby měly přijatelnou výnosnost. Nemusí se jednat pouze o finanční aktiva a nehmotné statky. Tímto ukazatelem lze vypočítat i například výnosnost investice do úsporných opatření (např. energie).

Příklad: Máme pole o hodnotě 100 000 Kč. Roční náklady činí 500 Kč. Roční výnos činí 2 000 Kč, výnosnost je tedy 1,5 %.⁴⁸

Další příklad: Firma prodá pole za 100 000 Kč a peníze reinvestuje do nákupu LED žárovek do administrativních budov. Výsledná roční úspora po instalaci 200 ks žárovek po 500 Kč činí 36 720 Kč. Výnosnost této investice je 36,72 % (počítáno oproti klasické vláknové žárovce).

3.3.3 Pravidlo 72

„První dochovaný odkaz na pravidlo 72 je datován k roku 1494 v Benátkách v díle ‚Summa de Arithmetica‘ od italského matematika a spolupracovníka Leonarda da Vinciho, Lucy Pacioliho (1445–1514). Toto pravidlo představil v pojednání týkajícím se odhadu doby, za kterou je možno zdvojnásobit investici.“⁴⁹

Jak uvádí Janda⁵⁰, pravidlo 72 je jednoduchá pomůcka na určení doby potřebné na zdvojnásobení původní investice (vkladu). Vypočítá se jednoduše vydělením čísla 72 očekávaným procentním zhodnocením. Například u ročního výnosu 8 % činí 9 let ($72/8=9$). Tento výpočet počítá s hrubým výnosem před zdaněním, a tak poskytuje pouze hrubou představu o době zdvojnásobení investice.

⁴⁷MALÝ, J. *Obchod nehmotnými statky*. Praha : C. H. Beck, 2002. s. 160. ISBN 80-7179-320-5.

⁴⁸JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 45. ISBN 978-80-247-3670-9.

⁴⁹JACHANOVÁ, L. *Einstein a Pacioli : Pravidlo 72* [online]. Brno: Přímé investice, 2013, 08.01.2013 [cit. 2018-01-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.primeinvestice.cz/news/einstein-a-pacioli-pravidlo-72>>.

⁵⁰JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 46. ISBN 978-80-247-3670-9.

Tab. 2: Pravidlo 72⁵¹

Pravidlo 72	
Roční výnos (%)	Čas potřebný na zdvojnásobení investice (roky)
2	36
3	24
4	18
6	12
8	9
9	8
12	6
14,4	5

3.4 Investiční principy

3.4.1 Investiční horizont

Jedním ze základních faktorů při finančním plánování je investiční horizont. Investiční horizont je doba, na kterou je investice plánována. V zásadě lze říci, že s rostoucím investičním horizontem klesá riziko. To je dáno krátkodobou volatilitou a trendem trhu, který je historicky růstový. V krátkém časovém období hrozí v případě náhlého poklesu trhů ztráta. V případě dobře diverzifikovaného portfolia a dlouhodobějšího investičního horizontu riziko klesá. To platí zejména u akciových trhů. Podle Kohouta⁵² se v dlouhém období ztrácí i rozdíly mezi investičními strategiemi. „Čím delší investiční horizont, tím menší rozdíl.“

Janda⁵⁴ uvádí: „Investiční horizont má velký vliv na riziko investice“ a „riziko dočasných poklesů omezíme tím, že si stanovíme investiční horizonty.“ Podle Jandy⁵⁵ „vývoj akciového trhu nelze předpovídat. Hrozí proto reálné nebezpečí, že investor, jehož horizont se pohybuje od několika měsíců do 3 nebo 4 let, vloží své peníze do akcií právě na začátku několikaletého poklesu nebo stagnace akciového trhu.“

⁵¹Vlastní zpracování.

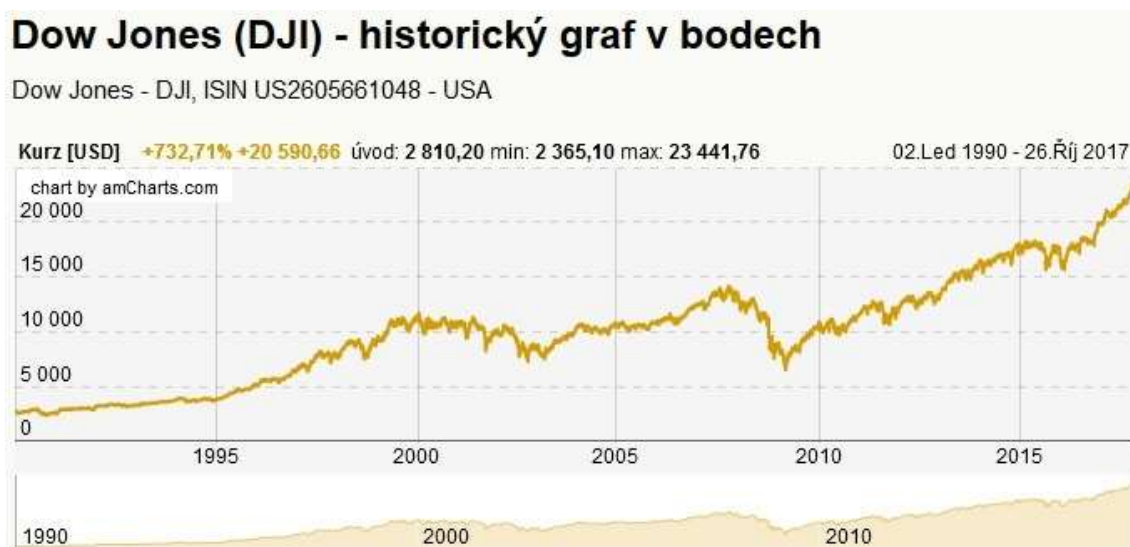
⁵²KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 195. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁵³*Kurzy - Dow Jones* [online]. Praha : AliaWeb, 2018 [cit. 2017-11-11]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/akcie-svet/historicke-indexy/>>.

⁵⁴JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 81. ISBN 978-80-247-3670-9.

⁵⁵JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. s. 51. ISBN 978-80-247-3670-9.

Obr. 4: Vývoj trhu od roku 1990⁵³



Na historickém grafu (DJI) viz obr. 4 lze názorně pozorovat jak volatilitu trhu, tak i dlouhodobý trend. Pokud by například investor investoval v roce 2007 před hospodářskou recesí, tak by v následujícím roce při prodeji akcií velmi prodělal. Aby dostal svou investici zpět v původní hodnotě, musel by čekat do roku 2013. A pokud by počkal až do roku 2017, dosáhl by výnosu (platí pro dobře diverzifikované portfolio). Nikdo neumí věštit a neví, kdy přijde stagnace trhu.

3.4.2 Investiční strategie ve vztahu k investičnímu horizontu

Jak uvádí Kohout⁵⁶, investiční strategie se podílí na výkonnosti portfolia z 93,6 %. Naproti tomu výběr správného okamžiku nákupu pouhými 2 % a výběr konkrétních titulů ovlivňuje 4 % výkonnosti portfolia. Strategii tak považuje za nejdůležitější faktor investování, protože lidé neumějí časovat trh, ani vybírat správné akcie.

Dle Kohouta⁵⁷ investiční strategie rozdělujeme na konzervativní, vyváženou, agresivní a jejich mezistupně.

⁵⁶KOHOOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 187. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁵⁷KOHOOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 188-192. ISBN 978-80-247-3315-9.

- **Konzervativní strategie**

U této strategie je kladen důraz na minimální výkyvy hodnoty portfolia. Konzervativní strategie zahrnuje převážně nástroje peněžního trhu (2/3) a dluhopisy (1/3), přičemž dosahuje výnosu cca 2,5 % při riziku 1,37 %. Tato strategie je vhodná v případě blízké potřeby peněz z důvodu její likvidity a bezpečnosti.

- **Vyvážená strategie**

Zde je už požadován zisk překonávající inflaci, na rozdíl od konzervativní se peníze přesouvají z nástrojů peněžního trhu do dluhopisů (1/2) a do akcií (1/2) při dosahovaném výnosu cca 6,5 % a riziku cca 9 %. Tato strategie je vhodná ve střednědobém horizontu (3 až 6 let).

- **Agresivní strategie**

U agresivní strategie je požadován maximální zisk. Veškeré finanční prostředky jsou uloženy v akciích. Požadovaný výnos je více než 8,5% a riziko je větší než 13,5%. Tato strategie je vhodná pouze v dlouhodobém horizontu (6 a více let), jelikož hodnota portfolia může poklesnout o 20 až 30 % krátce po počátku investice a může trvat pět a více let, než se hodnota investice vrátí na svou původní hodnotu.

3.4.3 Riziko a jeho (ne)měření

Definice rizika dle Fialové⁵⁸ je: „*možnost dosažení jiného než předpokládaného výsledku. Riziko podstupuje ekonomický subjekt při každém rozhodování založeném na očekávání budoucího vývoje. Riziko vyplývá z nedokonalé znalosti podmínek nebo změny podmínek proti jejich očekávanému vývoji. Pravděpodobnost rizika se dá do určité míry stanovit s pomocí matematických a statistických metod. Podnikatel porovnává riziko s výnosem. Obvykle platí, že s růstem výnosu roste i riziko.*“ Syrový⁵⁹ uvádí, že „*riziko v investičním prostředí je chápáno jako nejistota budoucího výnosu.*“

⁵⁸FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 7. vyd. Praha : A plus, 2004. s. 149. ISBN 80-902514-7-1.

⁵⁹SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 172. ISBN 80-247-0478-1.

Naproti tomu Gladiš⁶⁰ uvádí, že „*neexistuje objektivní definice rizika. Neexistuje objektivní způsob, jak riziko měřit. To, co se někomu zdá již příliš riskantní, jinému může stále připadat v pořádku.*“

Podle Kohouta⁶¹ se standardně riziko měří podle volatility, která vyjadřuje kolísavost kurzu akcií. Standardní výpočet pracuje s historickými výnosy za dané období. Tento výpočet je však pouze nepřesný odhad, protože historická volatilita nemusí ani zdaleka reprezentovat volatilitu současnou, a navíc nebere v potaz likviditu a současné politické a makroekonomické faktory. Tento výpočet slouží pouze pro hrubé nastínění tendence investice.

Dle Gladiše⁶² je moderní finanční teorie portfolia (MPT – Modern portfolio theory), která riziko definuje jako volatilitu, zcela mylná, protože většina kolapsů a krizí by dle této moderní finanční teorie neměla vůbec nastat. Gladiš dále uvádí, že měření a počítání investičního rizika akciových investic je z důvodu nevyzpytatelnosti trhů nesmyslné a neúčelné. Jako historické příklady uvádí, že pravděpodobnost bankrotu Ruska v roce 1998 byla 1:500 000 000 000 (tato situace by měla nastat jednou za 2,5 miliardy let), nebo že pravděpodobnost nejhoršího jednodenního propadu Dow Jones indexu o 29,2 % v roce 1987 byla 1:10⁵⁰. Přesto k těmto událostem došlo. Pro srovnání uvádí Gladiš, že při pravděpodobnosti výskytu události 1:20 000 000 je potřebná doba obchodování asi 100 tisíc let.

Další rizika kromě investičního rizika měřeného volatilitou, které by měl investor zvážit, jsou: riziko diverzifikace, politické riziko („*Politické riziko bylo ve 20. století vůbec nejvýznamnější příčinou ztrát na kapitálových trzích*“⁶³), transakční rizika, rizika nástroje, měnové riziko (především u aktiv denominovaných v cizí měně), riziko investičního horizontu, riziko likvidity, riziko inflace ad.

⁶⁰GLADIŠ, D. *Akciové investice*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2015. s. 85. ISBN 978-80-247-5375-1.

⁶¹KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 123. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁶²GLADIŠ, D. *Akciové investice*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2015. s. 86. ISBN 978-80-247-5375-1

⁶³KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 120. ISBN 978-80-247-3315-9.

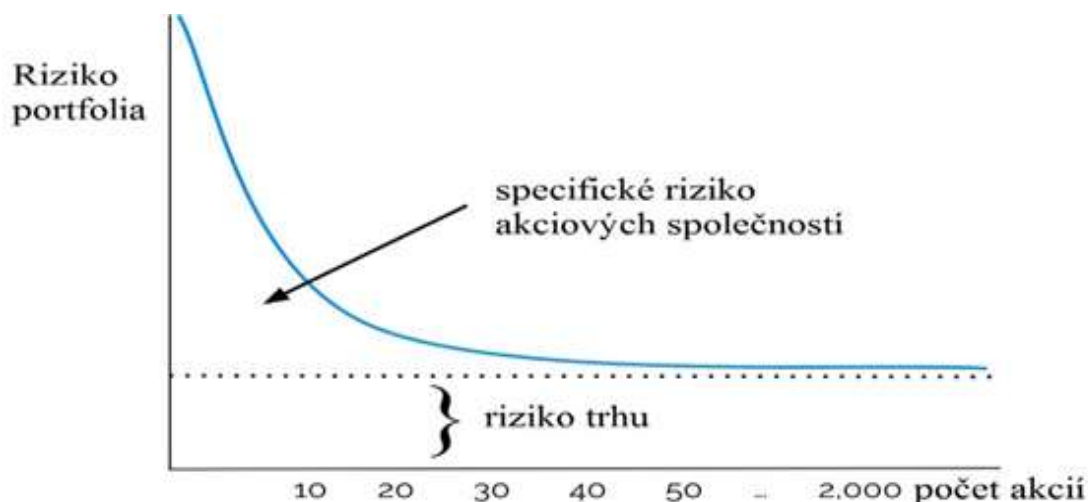
3.4.4 Diverzifikace akcií

Diverzifikaci definuje Fialová⁶⁴ jako: „*Různorodost. Pestrost, rozčlenění. Opakem koncentrace. Diverzifikace portfolia v držbě cenných papírů se provádí s cílem snížení rizika.*“ Dle Gladiše⁶⁵ slouží diverzifikace akcií v zájmu dlouhodobého přežití portfolia v případě horších časů a vzhledem k tomu má být patřičně široká. U portfolia soukromých osob doporučuje do dvaceti akciových titulů.

Kohout⁶⁶ uvádí ohledně diverzifikace akciového portfolia: „*Aby portfolio bylo dobře diverzifikované, stačí investovat do dvaceti různých titulů. Někdy postačuje i menší počet akcií než dvacet, je však nutné diverzifikovat napříč různými odvětvími tak, aby portfolio tvořilo reprezentativní průřez napříč trhem.*“

To platí zejména pro solidní akcie tzv. blue chips a v případě rozvíjejících odvětví je lepší větší počet pro správnou diverzifikaci, přičemž „*není vhodné vybrat jednu firmu jako reprezentanta celého odvětví.*“⁶⁷

Obr. 5: Diverzifikace a riziko⁶⁸



⁶⁴FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 7. vyd. Praha : A plus, 2004. s. 149. ISBN 80-902514-7-1.

⁶⁵GLADIŠ, D. *Naučte se investovat*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2006. s. 176. ISBN 978-80-247-1205-5.

⁶⁶KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 124. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁶⁷KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 127. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁶⁸Vlastní zpracování dle RASZKIEWICZ, O. *Diversification* [online]. Hawthorn : Raskfinance, 2018 [cit. 2018-01-01]. Dostupné z WWW: <<https://www.raskfinance.com/2017/04/21/what-is-diversification/>>.

3.5 Investování do nemovitostí

3.5.1 Nemovitosti na pronájem

Syrový⁶⁹ uvádí investování do nemovitosti na pronájem jako alternativu k 2. a 3. pilíři penzijního připojištění a doporučuje ho k diverzifikaci portfolia určeného k zajištění na stáří. Dle Kohouta⁷⁰ jsou výnosy investic do nemovitostí na pronájem velmi podobné akciovým investicím, protože nájem má znaky dividend z akcií s rozdílem nákladů na provoz a údržbu. Trh nemovitostí podléhá podobně jako akcie výkyvům, avšak na rozdíl od akcií lépe kopíruje inflaci a peněžní zásobu. Ceny nemovitostí rostou vůči peněžní zásobě stejně nebo rychleji, protože objem nemovitostí je spojen s výstavbou, která je pomalejší než růst objemu peněz v ekonomice. Celkový výnos = změna tržní hodnoty + nájemné – náklady.

3.5.2 Nákup nemovitosti dle Donalda Trumpa

Ross⁷¹ uvádí několik základních pouček při nákupu nemovitosti:

1. Sepsat byznys plán před koupí nemovitosti s následujícími položkami:⁷²

- Předpokládané náklady různých položek.
- Druh a náklady dostupného financování.
- Předpokládané příjmy.
- Předpokládaná časová osa příjmů a nákladů.

⁶⁹SYROVÝ, P. *Jak si spořit na důchod*. Praha : Grada Publishing, 2012. s. 160. ISBN 978-80-247-4479.

⁷⁰KOHOOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 173-175. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁷¹ROSS, G. H. *Trump strategies for real estate: billionaire lessons for the small investor*. 3.vyd. New Jersey : JohnWiley&Sons. 2005. s. 23-210. ISBN 0-471-71835-1.

⁷²ROSS, G. H. *Trump strategies for real estate: billionaire lessons for the small investor*. 3.vyd. New Jersey : JohnWiley&Sons. 2005. s. 43. ISBN 0-471-71835-1.

2. Při tvorbě časové osy je třeba si položit následující otázky:⁷³

- Je projekt krátkodobý (pět a méně let), či dlouhodobý?
- Chci předat vlastnictví této nemovitosti svým dědicům?
- Chci v budoucnu nemovitost prodat bez rozvoje?
- Chci nemovitost vylepšit a poté prodat?
- Budu schopen udržet nemovitost v případě krize, když nájemci půjdou dolů?
- Kdy bude potřeba výrazných kapitálových investic?
- Bude mít nemovitost dobrý výnos?

3. Při výběru nemovitosti se musí zvážit následující faktory:⁷⁴

- Atraktivitu a místní vybavenost lokality.
- Zda lokalita vzkvétá či stagnuje (infrastruktura).
- Vzhled nemovitosti a výhled z ní (výhled tzv. prodává).
- Demografické složení lokality.
- Získat a vyhodnotit názory sousedů na lokalitu.

⁷³ROSS, G. H. *Trump strategies for real estate: billionaire lessons for the small investor*. 3.vyd. New Jersey : JohnWiley&Sons. 2005. s. 210. ISBN 0-471-71835-1.

⁷⁴ROSS, G. H. *Trump strategies for real estate: billionaire lessons for the small investor*. 3.vyd. New Jersey : JohnWiley&Sons. 2005. s. 34-36. ISBN 0-471-71835-1.

4 Analýza vybraných investic do cenných papírů

Účelem investování do cenných papírů je přinést investorovi výnos. Výnos může mít následující formy:

- Přímý výnos – finanční tok vyplývající z vlastnictví aktiva (dividenda, úrok).
- Nepřímý výnos – spočívající v růstu hodnoty samotného aktiva a možnost budoucího prodeje se ziskem.

Proces investování rozděluje autor této BP na fáze:

- Plánování: V této fázi investor provádí průzkum trhu, hodnotí rizika, plánuje časový horizont a vybírá vhodnou investiční příležitost.
- Realizace: Nákup aktiva.
- Kontrola: Vyhodnocení stavu investice.
- Reakce: Pokračování, ukončení, popřípadě reinvestování.



Uložení úspor do cenných papírů lze považovat za nejrizikovější investici. Rizikovost je daná vysokou volatilitou na kapitálových trzích spjatou s cyklickým vývojem ekonomiky. Na druhou stranu může být investování do akcií nejziskovější produkt a v případě vhodné diverzifikace portfolia i celkem bezpečný. Dle názoru autora této BP spočívá největší půvab akcií ve vlastnictví podílu skutečné společnosti, která vytváří skutečné hodnoty a možnosti inkasovat dividendy. Investor musí na akciovém trhu počítat i s tím, že jeho akcie můžou spadnout ze 100 % nákupní hodnoty na 0 % hodnoty. Na druhou stranu, jak říkají Američané „sky is the limit“ (v překladu limit je nebe). Jsou známé i akciové tituly, které se zhodnotily o desítky tisíc % (Apple, Dell, Google apod.). Před začátkem obchodování autor této bakalářské práce doporučuje absolvovat přinejmenším on-line školení, nejlépe pak semináře, které nabízí RM-SYSTÉM⁷⁵ zcela zdarma.

⁷⁵RM-SYSTÉM - Semináře [online]. Praha : RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů, ©2008 [cit. 2017-10-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rmsystem.cz/vzdelavani/seminare>>.

Investovat do cenných papírů v ČR lze buď individuálně, například na burze RM-SYSTÉM, nebo kolektivně pomocí podílových fondů. Pro účel této bakalářské práce autor zvolil individuální investice do akcií.

Obr. 6: Příklad cenného papíru (akcie) v tištěné podobě⁷⁶



4.1 Akcie RM-SYSTÉM

RM-SYSTÉM je historií ověřená česká burza cenných papírů působící od roku 1993, která umožňuje obchodování s cennými papíry drobným investorům. Drobný investor může obchodovat na pobočce, telefonicky a nejpohodlněji on-line (od roku 2008) pomocí aplikace e-Broker. Tato burza nabízí české i zahraniční tituly. Ze zahraničních titulů lze obchodovat s tituly z USA, Německa, Polska a Maďarska. Pro otevření účtu stačí navštívit kteroukoliv pobočku Fio banky a předložit občanský průkaz, číslo svého bankovního účtu a podepsat smlouvu. S účtem klient získá přístup do on-line aplikace e-Broker. Zřízení a vedení účtu je zdarma včetně založení účtu v Centrálním depozitáři cenných papírů. Poplatky za anonymní obchody s investičními nástroji jsou uvedeny v ceníku, který je uveden v příloze č. 1.

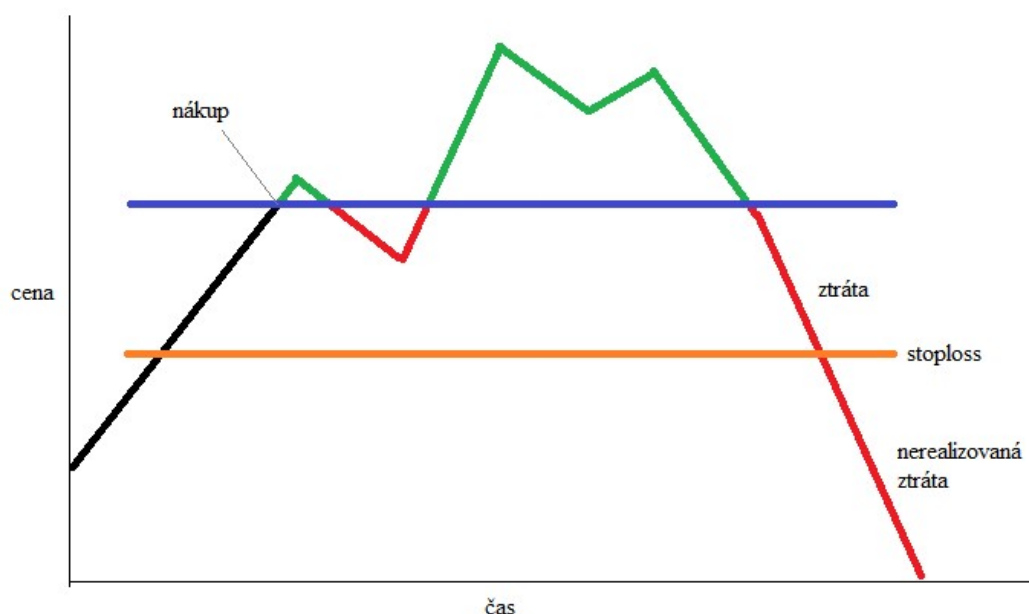
⁷⁶HERČÍK, J. *Galerie akcií*. Parnas [online]. Praha : 1.ČESKÁ GRAFICKÁ. ©1998 [cit. 2018-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.parnas.cz/index.html#galerieakcii>>.

4.1.1 e-Broker on-line nakupování akcií na burze RM-SYSTÉM

Internetová aplikace slouží k jednoduchému a rychlému obchodování, analýze situace na trhu a kontrole svého portfolia cenných papírů. On-line aukce je otevřená od 9:00 hod. do 17:00 hod. Pokyny lze zadávat od 8:50 hod do 21:00 hod. Přístup do aplikace je možný přes internet kdykoliv, a to na jakémkoliv zařízení připojeném k internetu například na počítači, chytrém telefonu, tabletu apod. Mezi základní funkce aplikace patří zpravodajství, inteligentní pokyny, obchodování na úvěr, technická a fundamentální analýza. Zabezpečení aplikace je realizováno šifrováním standardem SSL 128 bit. Klient se o své peníze nemusí bát, protože peníze lze on-line převést pouze na písemně schválený bankovní účet a pokyny lze navíc autorizovat i SMS kódem.⁷⁷

Páteří úspěšného on-line investování jsou inteligentní pokyny. Pro drobného investora je, dle názoru autora této BP, důležitý pokyn stoploss. Stoploss je předem nastavená mez hodnoty akcie, při níž nastane ztráta. Je to vlastně pojistka pro případ prudkého propadu nebo růstu, která slouží pro omezení maximální možné ztráty. Stoploss je potřeba nastavit s dostatečnou rezervou, aby nebyl aktivován běžnými výkyvy trhu. Pokud investor tuto funkci nevyužije, vystavuje se riziku krachu aktiva.

Obr. 7: Stoploss⁷⁸



⁷⁷RM-SYSTÉM - *Začínáme obchodovat* [online]. Praha : RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů, ©2008 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.rmsystem.cz/chci-obchodovat/zaciname-obchodovat>>.

⁷⁸Vlastní zpracování.

4.2 Výnosy akciových investic v čase

Podle Boeckha⁷⁹ akcie generují výnos v dlouhých obdobích 9–10 %. Podle Syrového⁸⁰ je průměrný výnos akciového trhu 9 %. Podle Kohouta⁸¹ je průměrný roční výnos 9,8 %. Kohout⁸² dále uvádí, že „jeden dolar investovaný do amerických akcií v roce 1925 by se za 70 let zhodnotil více než tisícinásobně: na 1114 dolarů. Ovšem investor, který by zmeškal 35 nejlepších měsíců z celkových 840, by zhodnotil svoji investici pouze desetinásobně. Jinými slovy, 99 % výnosů se odehrálo během 4 % času.“

Průměr totiž tvoří období hospodářského růstu s vysokými výnosy i období hospodářských recesí a krizí. Následující tabulka 3 ukazuje na průměrné výnosy akciových investic v závislosti na investičním horizontu a pravděpodobnosti ztráty. Uvedené procentní výnosy jsou nominální za posledních sto let z akciového indexu S&P 500 včetně dividend (p.a.).

Tab. 3 Výnosy akciových investic v závislosti na časovém horizontu⁸³

Hodnota intervalu (v %)	Doba investice (v letech)						
	1	3	5	10	15	20	30
	%						
50	-2,1	2,8	3,4	5,4	6,3	7,0	7,3
	23,4	16,1	14,7	13,5	12,1	11,7	10,8
80	-12,3	-3,3	-0,3	3,2	4,7	5,8	6,3
	33,8	23,3	19,6	16,4	15,4	14,3	12,3
98	-37,0	-22,8	-11,1	-1,6	1,6	3,6	5,4
	55,2	31,8	28,1	19,0	18,2	17,3	13,6
Průměr	10,6	9,4	9,1	9,2	9,3	9,3	9,3
Pravděpodobnost ztráty	29	16	11	3	0	0	0

⁷⁹BOECKH, J.A. *Velké oživení: Jak mohou investoři vydělat v novém světě peněz*. Praha : Grada Publishing, 2012. s. 135. ISBN 978-80-247-4170-3.

⁸⁰SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. s. 67. ISBN 80-247-0478-1.

⁸¹KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 19. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁸²KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. s. 30. ISBN 978-80-247-3315-9.

⁸³SYROVÝ, P. *Výnosy akciových investic*. [online]. Frýdek-Místek : KFP, ©2013 [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <<http://www.kfp.cz/page.php?page=investice&article=774>>.

V tabulce 3 je zřejmé, jak se s rostoucím investičním horizontem snižuje riziko ztráty. Teoretického nulového rizika je dosaženo až při patnáctiletém investičním horizontu. Možné výnosy z minulosti nelze přesně extrapolovat do budoucnosti. Poslouží však pro hrubou představu o možnostech výnosů akciového trhu, která je podrobněji rozebrána v následujících odstavcích. Pro široké pokrytí je zvolen interval 98 %. V příkladech se vychází z vlastních výpočtů autora této BP, které jsou uvedeny v příloze č. 2. Výpočty počítají s předpokladem dobře diverzifikovaného portfolia na úrovni výkonnosti trhu. Výpočet výnosů je zaokrouhlen na celé koruny, zahrnuje dividendy, zahrnuje reinvestice výnosů, je roční (p.a.).

- **Roční investice:** Při roční investici se výnos u 98 % případů pohybuje od -37 % do 55,2 %, a to s pravděpodobností ztráty 29 %. Z toho vychází, že je jednoprocenní pravděpodobnost dosažení větší ztráty než -37 % a jednoprocenní pravděpodobnost vyššího zisku než 55,2 %.

Příklad portfolia akcií při vkladu 100 000 Kč: Maximální hodnota portfolia je po jednom roce 155 200 Kč, minimální hodnota je 63 000 Kč a průměrná hodnota je 110 600 Kč. To vše s rizikem ztráty téměř 1:3. Pro srovnání, při hodu hrací kostkou máme pravděpodobnost dosažení čísla šest 1:6. Roční investici pro drobného investora tudíž lze považovat za hazard a nelze ji doporučit.

- **Tříletá investice:** U tříleté investice se výnos u 98 % případů pohybuje od -22,8 % do 31,8 % (p.a.), a to s rizikem ztráty 16 %. U jednoho procenta portfolií je dosaženo vyšší ztráty než -22,8 % a u jednoho je dosaženo vyššího výnosu než 31,8 %. Průměrný výnos je 9,4 %.

Příklad portfolia při vkladu 100 000 Kč: Maximální hodnota portfolia je po třech rocích 228 953 Kč, minimální hodnota je 46 010 Kč a průměrná hodnota je 130 934 Kč. To vše s rizikem ztráty téměř 1:6 (stejná jako při hodu hrací kostkou). Ačkoliv je riziko záporného výnosu u tříleté investice téměř poloviční oproti jednorocní, stále ji nelze doporučit pro drobného investora.

- Pětiletá investice:** U pětileté investice se výnos u 98 % případů pohybuje od -11,1 % do 28,1 %. Průměrný výnos dosahuje 9,1 %.

Příklad portfolia při vkladu 100 000 Kč: Maximální hodnota portfolia je po pěti rocích 344 942 Kč, minimální hodnota je 55 528 Kč a průměrná hodnota je 154 570 Kč. To vše s rizikem ztráty 11 % (téměř 1:10). Toto riziko již lze považovat za přijatelné pro odvážného drobného investora.
- Desetiletá investice:** U desetileté investice se výnos u 98 % případů pohybuje od -1,6 % do 18,2 %. Průměrný výnos dosahuje 9,2 % a riziko ztráty je 3 %.

Příklad portfolia při vkladu 100 000 Kč: Maximální hodnota portfolia je po deseti letech 569 468 Kč, minimální hodnota je 85 104 Kč a průměrná hodnota je 241 106 Kč. To vše s rizikem ztráty 3 %. Toto riziko již lze považovat za přijatelné i pro opatrnější drobné investory a je více než dobře vykoupeno kladnými výnosy.
- Patnáct let a více:** U patnáctileté investice se výnos u 98 % případů pohybuje od 1,6 % do 18,2 %. Průměrný výnos činí 9,3 % (průměr platí i pro horizont 20 a 30 let).

Příklad portfolia při vkladu 100 000 Kč: Maximální hodnota portfolia je úctyhodných 1 228 180 Kč, minimální hodnota je 126 883 Kč a průměrná hodnota je též úctyhodných 1 228 180 Kč. To vše při statisticky nulové pravděpodobnosti ztráty. Tento investiční horizont (popřípadě delší) lze považovat za vysoce vhodný k relativně bezpečnému dlouhodobému uložení a zhodnocení úspor. Zejména pak pro účel zhodnocení úspor určených pro děti nebo na důchod.

4.2.1 Komentář autora k akciovým investicím

Výše zmíněné příklady a výpočty (též uvedené v příloze č. 2) jsou čistě orientační a pravděpodobně nereflektují budoucí vývoj akciového trhu v příštích desetiletích. Akciový trh je velmi volatilní a dle názoru autora této BP ani velmi dlouhý investiční horizont nemusí zaručit kladný výnos, což je však vykoupeno možností vysokých výnosů. K zápornému výnosu však může velkou měrou přispět kombinace nerozumně nastaveného pokynu stoploss (čím delší horizont, tím nižší úroveň pokynu prodeje)

v kombinaci s ekonomickou krizí, popř. krachem na burze. Výše zmíněné příklady mají poskytnout hrubou představu o možnostech trhu. Výpočty též počítají s průměrnými hodnotami, které je možné dosáhnout při perfektní diverzifikaci akciového portfolia a dosažení výkonnosti trhu. Výpočty jsou vztaženy k akciovému trhu USA, protože likvidita a kapitalizace českého trhu neposkytují potřebnou diverzifikaci. Drobný investor dle názoru autora této BP může v příštích desetiletích předpokládat optimistický výnos kolem 8 % a cokoliv navíc je bonus. Investování do akcií by mělo být až po náležitém vzdělání investora. Z literatury autor této BP doporučuje zejména knihy Investiční strategie pro třetí tisíciletí od Pavla Kohouta a knihu Inteligentní investor od Benjamina Grahama, kterou uznává i známý investor a miliardář Warren E. Buffet⁸⁴: „Zdaleka nejlepší kniha o investování, která byla kdy napsána.“

Přímé aktivní investování do akcií shledává autor této BP za časově náročné, neboť vyžaduje pravidelné sledování situace na trhu. Přímé pasivní investování (systém „kup a drž“) je pro drobného investora mnohem pohodlnější, přičemž výnosy mohou být velice podobné, a navíc investor ušetří za transakční poplatky (viz příloha č. 1). Dále investice ve výši 100 000 Kč (viz příklady výše) ani zdaleka neposkytne perfektní diverzifikaci. Výše minimální investice do akcií je dána nominální hodnotou jedné akcie. Investovat do jedné akcie je velmi rizikové, protože se sčítá riziko trhu a specifické riziko akciové společnosti. Autor této BP doporučuje minimální investici do portfolia okolo 10 000 amerických dolarů (v současnosti cca 207 tis. Kč) v rámci zajištění diverzity portfolia, což je pro mnoho drobných investorů v podmínkách ČR vysoká částka.

4.3 Je vhodná doba na investování do akcií?

Nejvhodnější doba pro akciové investice je, dle zkušeností z hospodářské recese z roku 2008, zhruba rok po začátku recese, respektive krize, což lze vidět na obrázku 8 níže. Pokud investor nakoupil akcie v roce 2008, musel na návrat investice na původní hodnotu čekat až do roku 2013. Při srovnání křivky na obrázku 8 z období před rokem 2008 s křivkou od roku 2009 a se současným tvarem křivky, je zřejmá korelace

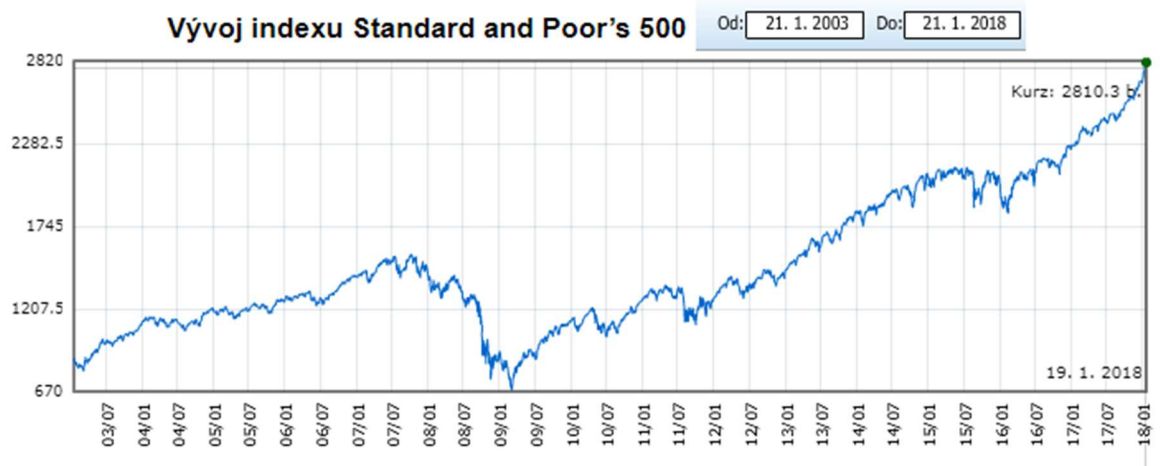
⁸⁴GRAHAM, B. *Inteligentní investor*. Praha : Grada Publishing, 2007. s. 1. ISBN 978-80-247-1792-0.

s hospodářským cyklem, která se dle názoru autora této BP nachází ve fázi expanze téměř u vrcholu. Dále je nutno vzít v potaz fakt, že hospodářské cykly se posledních sto let objevují zhruba do deseti let od posledního cyklu a nyní v roce 2018 se nacházíme deset let od cyklu posledního. Vzhledem k těmto náznakům a podezřením nedoporučuji v současném roce (tj. 2018) investovat do akcií. Dle názoru autora této BP je současný akciový trh nadhodnocen a vhodný okamžik na investování přijde až kolem roku 2020 (pokud v dohledné době nastane recese).

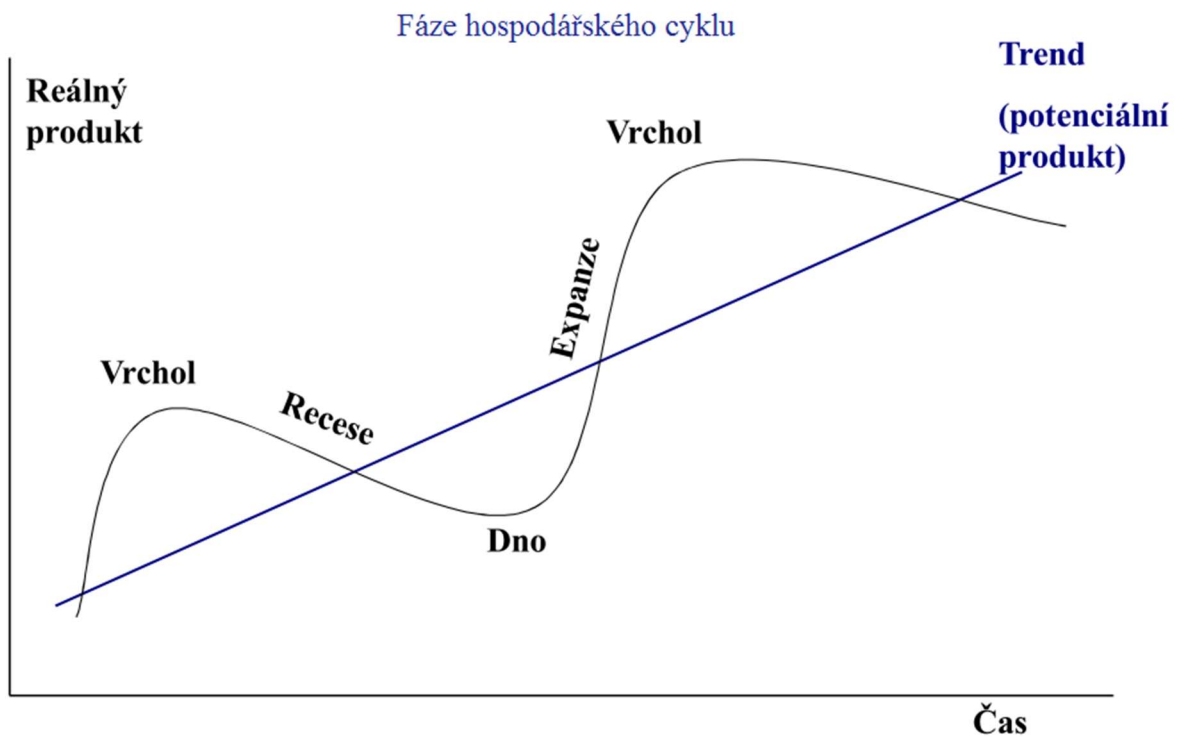
4.4 Shrnutí – akcie

- Akcie poskytují možnost vysokých, ale rizikových výnosů.
- Zřízení akciového účtu je jednoduché a zcela zdarma.
- Akcie jsou vhodné pro dlouhodobější uložení finančních prostředků (10 a více let).
- Akcie vyžadují dodatečné vzdělávání a neustálé sledování vývoje trhu.
- Pasivní investování je uživatelsky nejpohodlnější a investor ušetří na poplatcích.
- Nejvhodnější doba na nákup akcií je zhruba rok po začátku recese.
- Nejvhodnější doba na prodej akcií je na vrcholu hospodářského cyklu.
- Pokyn stoploss je velmi důležitý pro minimalizaci ztrát u konzervativního portfolia. Může však ztrátu i způsobit při prudkém jednodenním výkyvu trhu. Je vhodný zejména při krátkodobém investičním horizontu.
- Velká výhoda v ČR je osvobození od daně při prodeji akcií, pokud doba držení akcií přesáhne 6 měsíců (tzv. „časový test“). Co se týče dividend, ty jsou zdaněny už před výplatou srážkovou daní 15 % dle § 4 zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- Akcie patří mezi kapitálově náročnější investice.
- Likvidita akcií je vysoká. Zpeněžit akcie lze většinou do dvou pracovních dnů.
- Akcie jsou v krátkodobém investičním horizontu vysoce rizikové.

Obr.8: Vývoj indexu S&P 500 od roku 2003 do roku 2018⁸⁵



Obr. 9: Fáze hospodářského cyklu⁸⁶



⁸⁵Vývoj indexu Standard and Poor's 500 [online]. Praha : Fio, ©2017 [cit. 2018-01-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.akcie.cz/kurzy-svet/indexy-svet/sp500>>.

⁸⁶DUŠEK, J. *Makroekonomie: Přednáška č. 6 - Hospodářské cykly a ekonomický růst* [online]: České Budějovice : VŠERS, 2017 [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <<http://infodiskwww.vsers.cz/dusek/MAE/Prednasky/06%20-%20Prednaska%20-%20Hospodarske%20cykly,%20ekonomicky%20rust.pdf>>.

5 Analýza vybraných bankovních a pojišťovacích produktů

5.1 Spořicí účet

Spořicí účet je základní bankovní produkt určený ke shromažďování volných finančních prostředků. Zřízen bývá obvykle zdarma současně jako doplněk běžného bankovního účtu, popřípadě lze jej snadno otevřít prostřednictvím on-line bankovníctví.

Pro účel výpočtu vzorového uložení úspor je vybrán spořicí účet FÉR spoření PLUS od Sberbank. Při výběru autor použil internetový srovnávač.⁸⁷ Důvody výběru tohoto konkrétního produktu jsou: žádná výpovědní lhůta, pevný úrok 0,53 % bez pásmového úročení, bez nutnosti běžného účtu, bez omezení výše vkladu, neomezený počet i objem vkladů a výběrů z účtu. Na tomto účtu nejsou žádné poplatky za vedení účtu, výpisy, příchozí platby. Jediný poplatek je 5 Kč za odchozí platbu mimo Sberbank. Navíc peníze jsou kdykoliv k dispozici.

Nejvyšší úroky poskytují spořitelní družstva (kampeličky). Spořitelní družstva jsou vynechána z důvodu pravidla 10:1. Pravidlo 1:10 platí dle předpisu č. 333/2014 Sb., Změna zákona o spořitelních a úvěrových družstvech. Úročen je maximálně desetinásobek vkladu členského podílu. Chce-li investor uložit na úročený účet například 100 000 Kč, musí mít minimální členský družstevní vklad 10 000 Kč. Vklad na účtu je pojištěn do ekvivalentu 100 tis. EUR stejně jako u bank. Členský družstevní vklad pojištěn není a v případě zkrachování družstva o něj investor přijde.

Ostatní poskytovatele spořicíh účtů uvedených v tabulce 4 autor této BP nevybral z důvodu nesmyslných a nepohodlných podmínek. Například: příjem 35 tis. Kč měsíčně u MONETA Money Bank, pětikrát měsíčně platit platební kartou u Air Bank, snížení úroku na 0,10 % při výběru u Banky CREDITAS a poplatky u Raiffeisenbank. Ostatní spořicí účty na českém trhu mají úrok menší než 0,50 % a velmi často nízké pásmové úročení, například u mBank a Raiffeisenbank.

⁸⁷Měšec - *Spořicí účty - srovnání* [online]. Praha : Internet Info, 2018, 21. 1. 2018 [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <<https://www.mesec.cz/produkty/sporici-ucty/>>.

Tab. 4: Srovnání úroků vybraných spořicíh účtů⁸⁸

Finanční instituce	Úroková sazba
Air Bank, a. s.	1 %
MONETA Money Bank	1,1 %
Equa bank a.s.	0,8 %
Raiffeisenbank a.s.	0,75 %
MONETA Money Bank	0,7 %
Artesa, spořitelní družstvo*	0,6 %
Sberbank CZ, a.s.	0,53 %
Banka CREDITAS	0,5 %
WaldviertlerSparkasse Bank AG	0,5 %
ING Bank N.V.	0,5 %
Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo*	0,4 %
Expobank	0,35 %
mBank	0,3 %
Česká spořitelna, a.s.	0,2 %
Fio banka, a.s.	0,15 %
Komerční banka, a.s.	0,06 %
UniCredit Bank	0,05 %
UniCredit Bank	0,01 %
*Nutnost dodržení pravidla 10:1 (úročný vklad: členský vklad do družstva)	

Tato tabulka 4 slouží pouze pro hrubé porovnání vybraných účtů z pohledu výše nabízených úrokových sazeb a nezohledňuje, zda jsou úroky připisovány měsíčně, čtvrtletně, nebo ročně. U naprosté většiny spořicíh účtů je podmínka vlastnictví běžného účtu. Vyjma spořicího účtu FÉR spoření PLUS od Sberbank.

⁸⁸Měsíc - Spořicí účty - srovnání [online]. Praha : InternetInfo, 2018 [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <https://www.mesec.cz/produkty/sporiciucty/?tridit=_sl2&smer=s&_sl1=pocatecni_vklad&_sl2=max_do_sazitelny_urok&_sl3=platebni_karta_k_uctu>.

Tab. 5: Výnosy ze spořicího účtu v čase⁸⁹

FÉR spoření PLUS od Sberbank 0,53 % p.a. vč. započítané srážkové daně 15 %			
rok	Kč	rok	Kč
1.	100 451	9.	104 133
2.	100 904	10.	104 603
3.	101 359	11.	105 074
4.	101 816	12.	105 548
5.	102 276	13.	106 025
6.	102 737	14.	106 503
7.	103 201	15.	106 983
8.	103 666		

Z tabulky 5 je zřejmé, že výnos po zdanění je velmi nízký a pokud Česká národní banka v dohledné době nesníží inflační cíl na nulu, tak výnos zdaleka nepokryje ani inflaci. Výnos z patnáctiročního vkladu ve výši 6 983 Kč lze považovat za velmi slabý. Spořicí účty ostatních institucí se pohybují od 0,05 % do 1,1 %, a to pouze při splnění dalších podmínek (například platby platebními kartami, vysokým měsíčním kreditním příjmem, vlastnictvím devizového účtu a další). Výpočet v tabulce 5 je pouze orientační a platí za předpokladu zachování úrokové sazby. Srážková daň 15 % je zaokrouhlena dle zákona č. 192/2012 Sb. na celé koruny dolů.

Dle pravidla 72 dojde ke zdvojnásobení vkladu hypoteticky za 136 let. Reálné zhodnocení po odečtení inflace je záporné. Nevýhody spořicího účtu vidí autor této BP v častém omezení výše úspor, respektive výrazném poklesu úrokové sazby v případě překročení limitní částky (tzv. pásmové úročení dle výše zůstatku, např. u mBank a Air Bank) a velmi nízké úrokové sazby. Za hlavní výhody spořicího účtu lze považovat vysokou likviditu oproti termínovaným vkladům a pojištění vkladu do ekvivalentu 100 000 EUR stejně jako u běžného účtu a termínovaného vkladu. Likvidita je u spořicího účtu vysoká a uložení peněz je bezstarostné. Pro drobného investora autor doporučuje používat spořicí účet pouze pro potřeby nutné likvidní rezervy jako doplněk běžného bankovního účtu. Ačkoliv se účet jmenuje „spořicí“ na dlouhodobé spoření, nelze jej považovat za vhodný z pohledu výnosu. Spořicí účet může posloužit pouze pro snížení znehodnocování peněz inflací, nikoliv však pro jejich reálné zhodnocení.

⁸⁹Vlastní zpracování.

5.2 Stavební spoření

Stavební spoření v ČR je vzhledem k poskytované státní podpoře velmi oblíbený spořicí produkt. Tento produkt nemusí být použit na stavební účely. Výše státní podpory je 10 % z vložené částky, z maximálně 20 000 Kč, tj. 2 000 Kč ročně. Pokud investor naspoří v kalendářním roce více než 20 000 Kč, přebytek se započítává do následujícího kalendářního roku. Státní podpora je vyplácena formou záloh za kalendářní rok. Pro přiznání státní podpory nemá vliv, zda je spořena měsíčně menší částka, nebo jednorázově částka větší. Rozhodná je částka naspořená v kalendářním roce. Minimální potřebná doba spoření pro přiznání státní podpory činí šest let. V případě předčasného ukončení spoření účastník ztratí celou státní podporu a může platit i poplatek dle sazebníku konkrétní stavební spořitelny.

Pro modelové příklady je vybráno stavební spoření od Českomoravské stavební spořitelny. Poplatek za uzavření spoření je 1 % z cílové částky. Poplatky za vedení účtu jsou 420 Kč ročně. Výpovědní lhůta je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce od podání (výpověď je vhodné podat tři měsíce před koncem šestileté doby spoření). Měsíční vklad činí 1 700 Kč. Cílová částka je 136 tis. Kč před zdaněním úroků. Z důvodu likvidity je zvoleno nejkratší možné šestileté spoření.

Tab. 6: Výpočet stavebního spoření na 6 let u jednoho účastníka⁹⁰

Stavební spoření ČMSS na 6 let – 1 účastník	
	Kč
Měsíční vklad	1 700
Vklady celkem (vč. poplatku za uzavření)	123 760
Úroky	3 897
Daň	585
Státní podpora	12 319
Poplatek za uzavření	1 360
Poplatky za vedení účtu	2 520
Průměrný čistý roční výnos	1958,50
Výnos celkem	11 751
Naspořená částka	135 511

⁹⁰Českomoravská stavební spořitelna - Kalkulačka stavebního spoření [online]. Praha : Českomoravská stavební spořitelna, ©2018 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/kalkulacky/stavebni-sporeni>>.

Z tabulky 6 je zřejmé, že poplatky převyšují úroky a čistý roční výnos 1 958,50 Kč je jen díky státní podpoře. Při spoření 1 700 Kč měsíčně tak výnos dosahuje průměrně 163,20 Kč měsíčně. Průměrný roční výnos z ročního vkladu tak dosahuje 9,5 %.

Tab. 7: Výpočet stavebního spoření na 6 let u dvou účastníků⁹¹

Stavební spoření ČMSS na 6 let – 2 dospělí účastníci	
	Kč
Měsíční vklad (2 x 1 700 Kč)	3 400
Vklady celkem (vč. poplatku za uzavření)	247 520
Úroky	7 794
Daň	1 170
Státní podpora	24 638
Poplatek za uzavření	2 720
Poplatky za vedení účtu	5 040
Průměrný čistý roční výnos	3 917
Výnos celkem	23 502
Naspořená částka	271 022

Tabulka 7 shrnuje spoření manželů při uzavření dvou smluv. Výnosy a poplatky jsou stejné, jen násobeny dvěma a je také využito dvojí státní podpory.

Tab. 8: Výpočet stavebního spoření na 6 let u čtyř účastníků⁹²

Stavební spoření ČMSS na 6 let – 4 účastníci (2 dospělí + 2 děti)	
	Kč
Měsíční vklad (4 x 1 700 Kč)	6 800
Vklady celkem (vč. poplatku za uzavření)	492 320
Úroky	15 588
Daň	2 340
Státní podpora	49 276
Poplatek za uzavření	2 720
Poplatky za vedení účtu	10 080
Průměrný čistý roční výnos	8 287,3
Výnos celkem	49 724
Naspořená částka	542 044

⁹¹Vlastní zpracování.

⁹²Vlastní zpracování.

Uvedená tabulka 8 platí v případě spoření na celou čtyřčlennou rodinu při uzavření čtyř smluv. Z toho jsou dvě smlouvy na dospělé a dvě smlouvy na děti. ČMSS nabízí slevu na poplatku za uzavření účtu pro stavební spoření pro děti. Sleva je do maximální výše 2 000 Kč na dítě. V příkladu uvedeném v tabulce 8 se na poplatcích uspoří celkem 2 720 Kč. Při spoření 6 800 Kč měsíčně tak výnos dosahuje průměrně 690,60 Kč měsíčně. Průměrný roční výnos z ročního vkladu tak dosahuje 10,2 %.

5.2.1 Shrnutí - stavební spoření

Stavební spoření pouze díky státní podpoře dosahuje dobrého zhodnocení převyšujícího současnou inflaci. Veškeré úroky jsou pohlceny vysokými poplatky (uzavření spoření, vedení a výpisy) a výnosu je dosaženo jen při poskytnutí státní podpory. Vzhledem k maximální státní podpoře a nízkým úrokům je nejvýhodnější spořit 20 000 Kč ročně, respektive 1 700 měsíčně. Stavební spoření je vhodné pouze k postupnému spoření a vyšší jednorázové vklady se sice lépe zúročí, ale investor zbytečně ztratí likviditu a možnost ostatní přebytečné finance jinak investovat. Dosažený průměrný výnos jednoho spoření ve výši 9,5 % z ročního vkladu lze považovat za velmi dobrý. Stavební spoření je vhodné i pro děti z důvodu slevy na poplatku za uzavření smlouvy. Jediná nevýhoda u dětského účtu je nemožnost předčasného vypovězení bez rozhodnutí opatrovnického soudu. Hlavní nevýhoda stavebního spoření spočívá v jeho nízké likviditě před dosažením zákonné lhůty šesti let. Další nevýhoda je dobré zhodnocení pouze limitovaného objemu prostředků vzhledem ke stropu státního příspěvku. V případě nouze lze peníze předčasně vybrat, investor však musí počítat se sankčním poplatkem, ztrátou státní podpory a tříměsíční výpovědní lhůtou. Pozor si investor musí dát i na včasné podání výpovědi smlouvy a na pře-spoření přes cílovou částku. Pře-spoření může být sankcionováno vypovězením smlouvy, vysokým poplatkem a popřípadě zvýšením cílové částky.

Stavební spoření poskytuje ochranu před současnou inflací a lze ho doporučit všem drobným investorům bez ohledu na výši příjmů.

5.3 Termínovaný vklad

Termínované vklady jsou dalším zástupcem běžných bankovních produktů. Při výběru vzorového termínovaného vkladu je použit on-line srovnávač.⁹³ Nejvyšší úroky poskytují spořitelní družstva, která však jsou z výběru opět vyřazena z důvodu pravidla 10:1 (úročený vklad: členský družstevní vklad). U bank se úroky pohybují od 0,01 % do 2,5 %. Úroky jsou u některých bank podmíněny například využíváním platební karty, výší vkladu, měsíčním příjmem na běžném účtu a absencí předčasného výběru.

Pro vzorový příklad je vybrán termínovaný vklad od Banky CREDITAS. Tento účet nabízí garantovaný úrok bez nepříjemných podmínek. Při zřízení je automaticky založen i běžný bankovní účet. Vedení a založení obou účtů je zdarma. Termínovaný vklad je možný do výše 20 % vkladu předčasně převést na vázaný běžný účet bez sankcí. Dále je možné bezplatné převádění úroků na vázaný běžný bankovní účet. Výše vkladu není pásmově úročena. Pásmové úročení je jen podle časového horizontu vkladu. Vklad lze v průběhu času bezplatně navyšovat.

Tab. 9: Příklad termínovaného vkladu dle doby uložení⁹⁴

Výše vkladu 100 000 Kč – připisování úroků na konci období			
Doba uložení (roky)	5	7	10
Roční úroková sazba (%)	1,5	2,0	2,5
Výnos po zdanění (Kč)	6 375	11 900	21 250
Částka k výběru (Kč)	106 375	111 900	121 250

Z tabulky 9 je zřejmé, že již při sedmiletém termínovaném vkladu roční úroková sazba dosahuje inflační cíl ČNB 2 %⁹⁵. Při započítání srážkové daně je však výnos pod 2 %. Teprve při desetiletém vkladu je předpoklad, že výnos mírně překoná inflaci. Termínovaný vklad lze doporučit pouze velmi opatrným investorům z důvodu nízké

⁹³Měšec - *Termínované vklady: srovnání* [online]. Praha : Internet Info, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <https://www.mesec.cz/produkty/terminovane-vklady/?tridit=_sl1&směr=s&_sl1=max_dosazitelny_urok&_sl2=urokova_sazba>.

⁹⁴CREDITAS - *Termínované vklady* [online]. Olomouc : Banka CREDITAS, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.creditas.cz/terminovane-vklady>>.

⁹⁵Česká národní banka - *Aktuální prognóza ČNB*. [online]. Praha : ČNB, ©2003-2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognóza/#inlace>.

likvidity před vypršením smluvní lhůty pro ukončení vkladu. Zhodnocení na desetiletém vkladu zajistí pouze ochranu před inflací. Pro dokreslení obrazu o výši úrokových sazeb na trhu je uvedena srovnávací tabulka 10. Tabulka srovnává pouze aktuální úrokové sazby bez ohledu na ostatní podmínky finančních institucí.

Tab. 10: Srovnání úroků vybraných termínovaných vkladů⁹⁶

Finanční instituce	Úroková sazba (%) od - do
Artesa, spořitelní družstvo*	2,5 – 3,2
NEY spořitelní družstvo*	0,5 - 3,2
Banka CREDITAS	1,5 - 2,5
J & T BANKA, a.s.	0,55 - 1,4
Moravský Peněžní Ústav-spořitelní družstvo*	1,3
Peněžní dům, spořitelní družstvo*	0,9 - 1,2
Expobank	0,9
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	0,5 - 0,6
Raiffeisenbank a.s.	0,01 - 0,5
MONETA Money Bank	0,5
VolksbankRaiffeisenbankNordoberpfalz	0,1 - 0,3
Sberbank CZ, a.s.	0,2
UniCredit Bank	0,2
WaldviertlerSparkasse Bank AG	0,2
PPF banka a.s.	0,2
mBank	0,1
Československá obchodní banka, a. s.	0,05
Era/Poštovní spořitelna	0,05
Komerční banka, a.s.	0,01
*Nutnost dodržení pravidla 10:1 (úročený vklad:členský vklad do družstva)	

⁹⁶Měsíc - Termínované vklady - srovnání [online]. Praha : InternetInfo, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <https://www.mesec.cz/produkty/terminovane-vklady/?tridit=_sl1&směr=s&_sl1=max_dosazitelny_urok&_sl2=urokova_sazba>.

5.4 Penzijní připojištění

Pro výpočet příkladu penzijního spoření je použito vzorové penzijní připojištění od NN Penzijní společnosti. Výše uspořené částky nezávisí jen na objemu vkladů, ale i na zvolené strategii spoření účastnického fondu. Strategie se rozděluje dle volatility na dynamickou, vyváženou, konzervativní a popřípadě jejich kombinaci. Strategii je vhodné zvolit s ohledem na investiční horizont. Čím je časový horizont kratší, tím konzervativnější strategii je vhodné zvolit. Například u mladého člověka je vhodné zvolit dynamickou strategii, protože z dlouhodobého hlediska poskytuje nejvyšší zhodnocení. Naopak s rostoucím věkem je vhodné přejít ke konzervativnější strategii z důvodu nízké volatility a malého, ale jistého zhodnocení. Výplata spoření může být jednorázová, nebo formou starobního důchodu. Jak uvádí Syrový⁹⁷: „K zajištění doživotní renty vlastního důchodu je pro měsíční doživotní příjem 5 000 Kč zapotřebí zhruba jednoho milionu korun.“ Níže uvedený příklad je navržen dle věku autora a výpočet vychází z průměrného ročního zhodnocení 6 % (středně agresivní dynamická strategie).

Tab. 11: Výpočet penzijního připojištění při začátku spoření ve třiceti letech věku a s měsíčním vkladem 1 500 Kč⁹⁸

Délka spoření	30 let
Rok narození	1988
Rok potenciální výplaty	2048
Měsíční příspěvek vkladatele	1 000 Kč
Roční úspora na dani z příjmu	1 800 Kč
Měsíční úspora na dani z příjmu	150 Kč
Reálný měsíční příspěvek po odečtení úspory na dani z příjmu	850 Kč
Měsíční příspěvek zaměstnavatele	500 Kč
Průměrné roční zhodnocení	6 %
Celkové státní příspěvky	82 800 Kč
Celkové příspěvky vkladatele	360 000 Kč
Celkové příspěvky vkladatele očištěné od úspor na dani z	306 000 Kč
Celkové příspěvky zaměstnavatele	180 000 Kč
Zhodnocení prostředků celkem	1 123 700 Kč
Zůstatek účtu v šedesáti letech věku	1 746 500 Kč
Výše jednorázové výplaty po zdanění výnosů	1 577 945 Kč

⁹⁷SYROVÝ, P. *Jak si spořit na důchod*. Praha : Grada Publishing, 2012. s. 11. ISBN 978-80-247-4479-7.

⁹⁸Vlastní zpracování dle NN - *Spočítejte si* [online]. Praha: NN Penzijní společnost, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://penze.nn.cz/>>.

Výše jednorázové výplaty při spoření 1 500 Kč měsíčně dle tabulky 11 v roce 2048 po zdanění je 1 577 945 Kč. To by mělo dle Syrového⁹⁹ vystačit na doživotní měsíční rentu ve výši přibližně 7 890 Kč (Výpočet 1 000 000 Kč = 5 000 Kč měsíční doživotní renty).

Při optimistické průměrné roční inflaci 2,34 %, v roce 2048 dosáhne kumulativní inflace 100 %¹⁰⁰. Výše zmíněné spoření tak poskytne reálnou měsíční rentu v tzv. dnešních penězích přibližně 3 445 Kč. Tato měsíční částka postačí pouze na přilepšení a neposkytne dostatečné finanční zabezpečení na stáří.

Efekt při zvýšení měsíčního vlastního vkladu o 500 Kč je znázorněn níže v tabulce 12.

Tab. 12: Výpočet penzijního připojištění při začátku spoření ve třiceti letech věku a měsíčním vkladem 2 500 Kč¹⁰¹

Délka spoření	30 let
Rok narození	1988
Rok potenciální výplaty	2048
Měsíční příspěvek vkladatele	2 000 Kč
Roční úspora na dani z příjmu	1 800 Kč
Měsíční úspora na dani z příjmu	150 Kč
Reálný měsíční příspěvek po odečtení úspory na dani z příjmu	1 850 Kč
Měsíční příspěvek zaměstnavatele	500 Kč
Průměrné roční zhodnocení	6 %
Celkové státní příspěvky	82 800 Kč
Celkové příspěvky vkladatele	720 000 Kč
Celkové příspěvky vkladatele očištěné od úspor na dani z příjmu	666 000 Kč
Celkové příspěvky zaměstnavatele	180 000 Kč
Zhodnocení prostředků celkem	1 773 237 Kč
Zůstatek účtu v šedesáti letech věku	2 756 037 Kč
Výše jednorázové výplaty po zdanění výnosů	2 490 051 Kč

⁹⁹SYROVÝ, P. *Jak si spořit na důchod*. Praha : Grada Publishing, 2012. s. 11. ISBN 978-80-247-4479-7.

¹⁰⁰*Smart asset – Inflation Calculator* [online]. New York : SmartAsset, ©2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://smartasset.com/investing/inflation-calculator#R4tTl3UVdw>>.

¹⁰¹Vlastní zpracování dle NN - *Spočítejte si* [online]. Praha : NN Penzijní společnost, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://penze.nn.cz/>>.

Výše jednorázové výplaty při spoření 2 500 Kč měsíčně dle tabulky 12 v roce 2048 po zdanění je 2 490 051 Kč. To by mělo vystačit na měsíční doživotní rentu ve výši přibližně 12 450 Kč (Výpočet 1 000 000 Kč = 5 000 Kč měsíční doživotní renty).

Výše zmíněné spoření tak poskytne reálnou měsíční rentu v tzv. dnešních penězích přibližně 6 225 Kč (při kumulativní inflaci 100 %). Tuto měsíční částku již lze považovat za dostatečné přilepšení na stáří. Investor si tak například může v šedesáti letech najít méně náročnou práci a rozumně vyžít do doby, než bude mít nárok na státní starobní důchod.

Další tabulka 13 znázorňuje využití maximální možné úspory na dani z příjmu.

Tab. 13: Výpočet penzijního připojištění při začátku spoření ve třiceti letech věku a měsíčním vkladem 3 500 Kč¹⁰²

Délka spoření	30 let
Rok narození	1988
Rok potenciální výplaty	2048
Měsíční příspěvek vkladatele	3 000 Kč
Roční úspora na dani z příjmu	3 600 Kč
Měsíční úspora na dani z příjmu	300 Kč
Reálný měsíční příspěvek po odečtení úspory na dani z příjmu	2 700 Kč
Měsíční příspěvek zaměstnavatele	500 Kč
Průměrné roční zhodnocení	6 %
Celkové státní příspěvky	82 800 Kč
Celkové příspěvky vkladatele	1 080 000 Kč
Celkové příspěvky vkladatele očištěné od úspor na dani z příjmu	972 000 Kč
Celkové příspěvky zaměstnavatele	180 000 Kč
Zhodnocení prostředků celkem	2 422 775 Kč
Zůstatek účtu v šedesáti letech věku	3 765 575 Kč
Výše jednorázové výplaty po zdanění výnosů	3 402 159 Kč

Výše jednorázové výplaty při spoření 3 500 Kč měsíčně dle tabulky 13 v roce 2048 po zdanění je 3 402 159 Kč. To by mělo vystačit na měsíční doživotní rentu ve výši přibližně 17 011 Kč (Výpočet 1 000 000 Kč = 5 000 Kč měsíční doživotní renty).

¹⁰² Vlastní zpracování dle NN - *Spočítejte si* [online]. Praha : NN Penzijní společnost, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://penze.nn.cz/>>.

Výše zmíněné spoření tak poskytne reálnou měsíční rentu v tzv. dnešních penězích přibližně 8 506 Kč (při kumulativní inflaci 100 %). Tuto měsíční částku již lze považovat za dostatečnou na skromné vyžití. Strádatel může v šedesáti letech odejít do „soukromého důchodu“, nebo si najít méně náročnou práci a pohodlně vyžít do doby, než bude mít nárok na státní starobní důchod.

5.4.1 Komentář k penzijnímu připojištění

Penzijní připojištění v kombinaci s příspěvkem zaměstnavatele a dobrou státní podporou je velmi zajímavý produkt k zajištění na stáří. Za jeho největší nevýhodu lze považovat velmi nízkou likviditu. Největší výhodou naopak tvoří jeho vysoké zhodnocení, kterého je dosaženo kombinací státní podpory v podobě státních příspěvků, snížení daňového základu, příspěvků od zaměstnavatele a vysokého zhodnocení díky dlouhému investičnímu horizontu. Autor této BP by doporučil při třicetiletém horizontu spořit měsíčně alespoň 1 000 Kč v rámci diverzifikace prostředků určených k zajištění na stáří. Je však potřeba vzít do úvahy současný razantní návrh důchodové reformy.

Důchodová reforma hnutí ANO

Návrh důchodové reformy dle Vostatka¹⁰³ počítá se zrušením doplňkového penzijního spoření, jeho zdaněním, vrácením všech získaných státních prostředků zpět do státního rozpočtu a nahrazením systémem novým. To de facto anuluje celý smysl mít nyní stávající důchodové připojištění. Nový systém může být například tvořen liberalizovanými podnikovými penzemi na základě kolektivního vyjednávání (podoba s US modelem). „Ušlé“ příjmy z fiskální podpory státu mají být lidem nahrazeny snížením sazby důchodového pojištění o 1,4 %. Zmíněná reforma označuje stávající systém důchodové reformy za neudržitelný a nepovedený pokus o diverzifikaci penzijního systému ČR. Věková hranice pro odchod do důchodu se má prodlužovat až do roku 2044 na 67 let.

¹⁰³VOSTATEK, J. *Návrh důchodové reformy ANO: Český penzijní systém a návrhy na jeho reformu* [online]. Praha : Centrum pro ekonomické studie a analýzy , 2015 [cit. 2018-02-10]. Dostupné z WWW: <https://is.vsfs.cz/repo/4827/Vostatek_WP_3_Navrh_duchodove_reformy_ANO.pdf>.

6 Analýza vybraných investic do nemovitostí

6.1 Vybraná investiční nemovitost

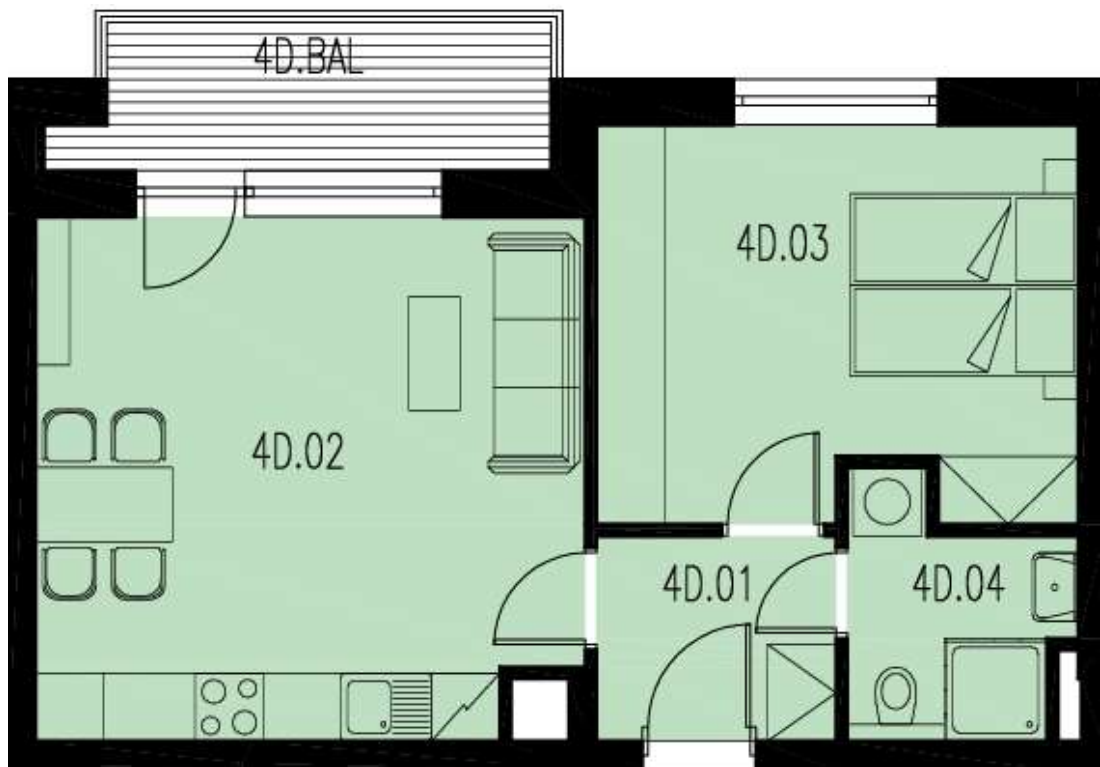
Pro modelový příklad je zvolen byt v novostavbě 2+kk v Jincích. Byt v novostavbě je zvolen z důvodu neexistence starostí o budoucí opravy nemovitosti, jelikož je zařizuje společenství vlastníků a vlastník pouze přispívá do fondu oprav. Dům je vybaven výtahem a jeho energetická náročnost je třídy B-Velmi úsporná. Konstrukce domu je zateplená, cihlová s plochou střechou. Dům je napojen na centrální plynovod, elektřinu 400 V, obecní kanalizaci a vodovod. Byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží. Jeho výměra 49 m² je ideální jako startovací byt pro mladý pár, nebo pro starší pár jako byt na stáří. Součástí bytu je balkón s výhledem na dva rybníky, zalesněné brdské vrchy, přírodní památku Vinice a část obce Jince. Byt se nachází v novostavbě a poskytovaná záruka je pět let. Předpokládaná měsíční souhrnná platba za chod domu vč. vody činí 1 300 Kč. Platba zahrnuje: pojištění domu, kominické práce včetně revize komínu, revizi výtahu, správu budovy, úklid, účetnictví, elektřinu a vodu ve společných prostorách a vodu pro domácnost. Fond oprav činí 500 Kč. Předpokládaná měsíční platba za ohřev vody, vytápění na 21 °C a elektřinu při použití energeticky úsporných spotřebičů činí 1 200 Kč. Pořizovací cena bytu je 1 584 000 Kč vč. DPH.

Obr. 10: Vizualizace domu Zborovská Jince - byt 4D¹⁰⁴



¹⁰⁴Byty Jince - život v harmonii [online]. Praha : EKONOMICKÉ BYDLENÍ, ©2017 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z WWW:<<http://byty-jince.cz/byt/4d/>>.

Obr. 11: Půdorys bytu 4D Jince¹⁰⁵



Obr. 12: Výhled z bytu¹⁰⁶



¹⁰⁵ *Byty Jince - život v harmonii* [online]. Praha : EKONOMICKÉ BYDLENÍ, ©2017 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z WWW: <<http://byty-jince.cz/byt/4d/>>.

¹⁰⁶ *Byty Jince - život v harmonii* [online]. Praha : EKONOMICKÉ BYDLENÍ, ©2017 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z WWW: <<http://byty-jince.cz/byt/4d/>>.

6.1.1 Lokalita a infrastruktura

Městys Jince leží v údolí pohoří Brdy u řeky Litavky v těsné blízkosti CHKO Brdy v okrese Příbram. Populace obce je cca 2250 obyvatel a vyznačuje se nízkou nezaměstnaností. Ta je dána zde sídlící vojenskou základnou, rozvinutou infrastrukturou služeb a krátkými dojezdovými časy do průmyslových zón (Čenkov 2 minuty, Hořovice 10 minut, Příbram 15 minut, Žebrák 20 minut, Zdice 22 minut, Beroun 29 minut, Praha a Plzeň cca 45 minut). Bytový dům se nachází na sídlišti zrekonstruovaných panelových domů v těsné blízkosti prodejny potravin COOP, lékárny a lesa. Pěší dostupnost ke zdravotnímu středisku a mateřské školce je cca 10 minut. Pěší dostupnost k autobusové zastávce a železniční stanici je cca 11 minut. Dům má bezbariérový přístup.

Přehled vybrané infrastruktury a služeb městyse Jince:

- Obecní úřad s rozšířenou působností
- Dvě mateřské školy (Jince, Čenkov)
- Základní škola (9letá) s jídelnou, venkovní třídou a novou tělocvičnou
- Veřejná doprava: železniční stanice, čtyři autobusové zastávky
- Dvě fotbalová hřiště
- Bio koupaliště
- Park a několik dětských hřišť
- Hasičská stanice
- Zdravotní středisko (dětský lékař, praktický lékař, zubní ambulance, gynekologická ambulance, lékárna)
- Obchody – dvě superety, pět smíšených prodejen, drogerie, zelenina, elektro, vinotéka, autodíly, autobazar, dva bazary spotřebního zboží
- Ostatní služby – pošta, bankomat, dva plnohodnotné autoservisy, čerpací stanice PHM, čtyři kadeřnictví, masáže, solárium, sauna, autopůjčovna, knihovna, účetnictví, penzion, dva hotely, tři restaurační zařízení, kavárna, truhlářství a další
- Rozvody: obecní vodovod a kanalizace, plynovod, elektřina, telefon, internet, pokrytí GSM 99,9 %, pokrytí DVB-T 99,9 %

Obr. 13: Letecký snímek lokality¹⁰⁷



Obr. 14: Výhled z bytu 2+KK Jince¹⁰⁸



¹⁰⁷Vlastní zpracování dle *Mapy - Jince* [online]. Praha : seznam.cz, ©2016 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z WWW: <<https://mapy.cz/zakladni?planovani-trasy&x=13.9812271&y=49.7797692&z=16&base=ophoto&mrp=%7B%22c%22%3A132%7D>>.

¹⁰⁸Vlastní zdroj.

6.2 Financování a byznys plán vybrané investiční nemovitosti

Nemovitost lze koupit za vlastní prostředky, na hypotéku a popřípadě kombinací hypotéky a vlastních zdrojů. Práce se zabývá koupí nemovitosti drobným investorem s omezenými finančními prostředky a kombinuje vlastních 100 000 Kč s hypoteční půjčkou. Investor riskuje pouze svých 100 000 Kč a v případě neschopnosti splácet může nemovitost prodat s velkou pravděpodobností za více, než je její pořizovací cena.

6.2.1 Finanční plán – byt a investování na dluh

Nájmy ve vybrané lokalitě jsou vzhledem k nedostatečné nabídce vyšší než například v Příbrami. Obdobné byty se pronajímají kolem 8 000 Kč bez energií. Z nájemného je potřeba odečíst 15 % daň z příjmu, daň z nemovitosti 108 Kč a z důvodu možné fluktuace nájemníků je potřeba počítat pouze s jedenácti nájmy v roce. Běžnou údržbu a opravy hradí dle nájemní smlouvy nájemce. Případné poškození bytu je hrazeno ze zádržného (3 nájmy 24 000 Kč). V nájemní smlouvě je počítáno s inflační doložkou zvyšující nájemné o 2 % ročně. Pojistné na 1 600 000 Kč je v prvním roce „701 Kč“¹⁰⁹ měsíčně. Energie, vodu a ostatní služby platí nájemce zvlášť.

Kompletní výpočet příjmů a nákladů je v příloze č. 4 této bakalářské práce. Výpočty zahrnují daň z nemovitosti a daň z příjmů (využití paušálních výdajů 30 % pro výpočet základu daně), inflaci nájmu, inflaci pojistného a postupné zvyšování RPSN u hypotéky o 0,5 % každých pět let. Výpočet nezahrnuje 2 000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva a daň z nabytí nemovité věci 63 360 Kč. Tyto položky jsou hrazeny z vložených úspor investora 100 000 Kč a zbylé peníze jsou uloženy jako rezerva na spořicí účet. Veškerý zisk je ukládán na spořicí účet.

Hypotéka je zvolena na třicet let od Air Bank¹¹⁰. Půjčená částka je 1 584 000 Kč s RPSN 2,53 % a fixace je pětiletá. Měsíční splátka je na začátku 6 283 Kč. Výpočet v příloze č. 4 zahrnuje zvyšování úrokové sazby každých pět let.

¹⁰⁹Klik pojištění - Pojištění domova: nabídky. [online]. Praha : Klikpojisteni.cz, ©2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.klikpojisteni.cz/pojisteni-domacnosti-nabidky?id=646og>>.

¹¹⁰Air Bank - Hypotéka [online]. Praha : PPF, 2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka>>.

Tab. 14: Byt 2+KK na hypotéku¹¹¹

Počáteční vklad	100 000 Kč
Cena nemovitosti	1 584 000 Kč
Počáteční nájemné	8 000 Kč
Návratnost	25 let
Teoretická hodnota za 27 let (při inflaci 2,34 %)	2 958 000 Kč
Měsíční čistý příjem 27. rok	10 473 Kč
Čistý zisk 27. rok při případném prodeji	2 937 950 Kč

V tabulce 14 jsou vytaženy důležité údaje z přílohy č. 4. Investice 100 000 Kč je díky inflaci, spořicímu účtu a pákovému investování zhodnocena na 2 824 000 Kč (při případném prodeji). Hypotéka na byt je za necelých 25 let předčasně splacena a měsíční čistý příjem činí v 26. roce 10 758 Kč.

Finanční plán – garáž za vlastní prostředky

Garáž je zvolena z důvodu její finanční dostupnosti bez nutnosti hypotéky. Garáž není nutné mít pojištěnou a roční náklady se skládají pouze z daně z nemovitosti, daně z příjmů a udržovacích oprav. Kompletní výpočet je zahrnut v příloze č. 4. Ve výpočtu jsou zahrnuty daně, opravy střechy, nátery a inflace nájmu. Ceny garáží se v okrese Příbram pohybují od „75 000 Kč do 137 000 Kč“¹¹². Pro vzorový příklad je zvolena garáž za kupní cenu 100 000 Kč. Získané finanční prostředky jsou ukládány na spořicí účet. Výpočet opět zahrnuje pouze 11 nájmu v roce z důvodu možné fluktuace nájemců.

¹¹¹ Vlastní zpracování.

¹¹² Sreality - Ostatní nemovitosti na prodej Příbram [online]. Praha : Seznam.cz, 2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/ostatni/pribram>>.

Tab.15: Garáž – okres Příbram¹¹³

Počáteční vklad	100 000 Kč
Cena nemovitosti	100 000 Kč
Počáteční nájemné	1 000 Kč
Návratnost	13 let
Teoretická hodnota za 13 let (při inflaci 2,34 %)	138 000 Kč
Teoretická hodnota za 25 let (při inflaci 2,34 %)	178 000 Kč
Měsíční čistý příjem 14. rok	1 037 Kč
Měsíční čistý příjem 25. rok	1 310 Kč
Čistý zisk v 14. roce při případném prodeji	38 000 Kč
Čistý zisk v 25. roce při případném prodeji	350 830 Kč

Obr.15: Garáž za 100 000 Kč¹¹⁴



¹¹³ Vlastní zpracování.

¹¹⁴ Sreality - Ostatní nemovitosti na prodej Příbram [online]. Praha : Seznam.cz, 2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/dubno-dubno-/29716828#img=0&fullscreen=false>>.

6.2.2 Shrnutí investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí vyžadují na rozdíl od běžných finančních produktů více vloženého času a starostí. To je dáno průzkumem trhu v předinvestiční fázi. Na začátku investice potřebuje drobný investor vyřešit financování (hypotéka 100 % LTV je v současnosti možná), odhad nemovitosti, zaplatit daň z nabytí nemovitosti, vyřídít zápis v katastru nemovitostí a pojištění. Po koupi nemovitosti je potřeba najít vhodné nájemníky a sepsat kvalitní nájemní smlouvu. V průběhu investice je potřeba platit fond oprav (platba je u novostavby nízká), pravidelně kontrolovat stav nemovitosti a získávat případné nové nájemníky. V případě koupě bytu je vhodné se účastnit schůzí společenství vlastníků z důvodů využití svého vlastnického práva při rozhodování o nakládání s nemovitostí. Při koupi nemovitosti na hypotéku s vložením pouze vlastních 100 000 Kč může investor nemovitost po 27 letech prodat a inkasovat tržní hodnotu, která se vlivem inflace téměř zdvojnásobí. Pokud se investor rozhodne nemovitost ponechat a dále pronajímat, získá možnost inkasovat pravidelnou měsíční rentu 13 378 Kč (vzhledem k inflaci cca 8 000 Kč v tzv. dnešních penězích). Výnos by byl podstatně větší, pokud by investor koupil nemovitost z vlastních prostředků. Málokterý drobný investor disponuje takto vysokou částkou a má na výběr koupit byt na hypotéku (100 000 Kč vlastní zdroje), nebo může za vlastních 100 000 Kč koupit například garáž. Při koupi garáže je teoretická návratnost 13 let a čistý měsíční příjem dosahuje 1 310 Kč (1 000 Kč v tzv. dnešních penězích). Za velkou výhodu lze považovat nulové zdanění výnosu z prodeje při vlastnictví nemovitosti více než pět let. Výpočty v příloze č. 4 zahrnují mnoho proměnných a je potřeba je brát s rezervou. Nikdo dopředu neví, jak se budou vyvíjet například úrokové sazby, daně apod.

Investice do nemovitostí představují dobrou ochranu před inflací. Investovat do nemovitostí je vhodné pouze s dlouhodobým investičním horizontem. Investiční riziko autor této BP považuje za mírně nižší než u akcií. Riziko je dobře vyváжено potenciálními výnosy a v případě dlouhodobého pronájmu získá investor pravidelnou měsíční rentu. Investování do nemovitostí lze doporučit jako vhodné pro zabezpečení na stáří.

7 Komparace investičních instrumentů na českém trhu

7.1 Srovnání z pohledu investičního horizontu

7.1.1 Krátkodobý investiční horizont do tří let

Z pohledu krátkodobého investičního horizontu je nejlepší spořicí účet. Spořicí účet má dokonalou likviditu a převod nebo výběr lze uskutečnit během jediného dne. Spořicí účet navíc nemá sankce za předčasný výběr. Naproti tomu u termínovaného vkladu, stavebního spoření a u penzijního připojištění jsou vysoké náklady při předčasném výběru. Koupě nemovitosti nebo akcií v krátkodobém investičním horizontu nelze považovat za investici. To je spíše spekulace, kterou si drobný investor nemůže dovolit.

7.1.2 Střednědobý investiční horizont 3 až 6 let

Ve střednědobém investičním horizontu lze doporučit stavební spoření (6 let). V případě kratšího investičního horizontu 5 let je vhodné peníze vložit na pětiletý termínovaný vklad, který poskytne větší zhodnocení než spořicí účet. Při investici do nemovitosti na dluh v takto krátkém horizontu je výnos nulový. U penzijního připojištění je výnos malý z důvodu zdanění a sankcí za předčasné ukončení. Investování do akcií je v tomto horizontu rizikové a dle historických dat může být výnos záporný i kladný.

7.1.3 Dlouhodobý investiční horizont 7 až 15 let

V tomto investičním horizontu se již do popředí dostávají akcie. Akcie v horizontu deseti a více let mají nízké riziko ztráty při průměrném výnosu 9,2 % ročně. Nemovitosti v tomto horizontu již ziskové jsou, ale nedosahují výnosů akcií (platí v případě prodeje za cenu navýšenou o inflaci a inkasování pravidelného nájemného). Vzhledem k náročnosti a riziku však investice do nemovitostí v tomto časovém horizontu nelze doporučit. Spořicí účet v tomto horizontu poskytuje nejnižší výnos. Termínované vklady v tomto horizontu poskytují výnos, který téměř stačí na pokrytí inflace. Stavební spoření vzhledem k využití maximální státní podpory nelze doporučit. Po šesti letech je vhodné jej ukončit a popř. založit nové. Penzijní připojištění lze doporučit z důvodu výplaty bez sankcí v šedesáti letech věku pouze lidem starším 45 let.

7.1.4 Dlouhodobý investiční horizont 16 a více let

Ve velmi dlouhém investičním horizontu poskytují nejvyšší výnosy akciové investice spolu s investicemi do nemovitostí. V takto dlouhém investičním horizontu se již ztrácí riziko krátkodobých výkyvů trhu. Nemovitosti i akcie mohou také poskytnout rozumné zabezpečení na stáří díky pravidelným dividendám a nájmu. Dobré zabezpečení na stáří by poskytlo i penzijní připojištění. Vzhledem k neudržitelnosti stávající státní podpory a plánované důchodové reformě hnutí ANO je však jeho využití s otazníkem. Co se týče bankovních produktů, termínované vklady poskytnou druhé nejvyšší zhodnocení a spořicí účty nejvyšší zhodnocení vložených úspor. Spořicí účet v tomto horizontu lze doporučit pouze jako doplněk k uložení likvidní rezervy, například z inkasovaného nájmu.

7.2 Komfort při investování

Nejsnazší a nejpohodlnější je ukládání financí do produktů bank a stavebních spořitelců. Založení stavebního spoření, spořicího účtu a termínovaného vkladu je otázkou jedné návštěvy pobočky. Správa financí může probíhat následně prostřednictvím on-line bankovníctví a u stavebního spoření trvalým platebním příkazem, popřípadě jednorázovou roční platbou. U akcií obnáší zřízení též jednu návštěvu pobočky. Následná správa portfolia probíhá on-line, nebo telefonicky. U akcií je však potřeba dodatečné vzdělání a pochopení trhu. V případě pasivního investování do akcií (systém „kup a drž“) je investování časově nenáročné a stačí pouze čas od času reinvestovat výnosy z dividend. Naproti tomu aktivní investování do akcií vyžaduje neustálé sledování vývoje trhu. Přímé investování do koupě nemovitostí za účelem jejich pronájmu je časově nejnáročnější a vyžaduje nejvíce péče a starostí (průzkum trhu, kupní smlouva, odhad, financování, pojistka, získávání nájemníků, kontroly nemovitosti, opravy atd.).

7.3 Hrubé porovnání výnosů a vlastností

Tab. 16: Zdvojnásobení vlastního vkladu dle pravidla 72¹¹⁵

	Počet let
Akcie	6,8 - 7,9
Spořicí účet	135,8
Stavební spoření	19,4
Termínovaný vklad	28,8 - 48
Penzijní připojištění na 30 let*	4,2
Nemovitosti**(5,1 r. při pákovém investování)	5,1 - 12
* čistě teoretické – lze vybrat až v 60 letech věku (počítá s příspěvky zaměstnavatele)	
**platí v kombinaci se spořicí účetem, v případě prodeje za inflaci navýšenou cenu	

Co se týká výnosů, tak teoreticky nejlepší výnos je dosažen u penzijního připojištění. Jeho výše je však ve výpočtu ovlivněna především příspěvky zaměstnavatele, štedrou podporou státu a dlouhým investičním horizontem. Vzhledem k plánované důchodové reformě se důchodové připojištění nadále jeví jako neperspektivní.

Nejvyšší výnos je dosahován u akciových investic. Vysoký výnos je vykoupěn vysokým rizikem v krátkodobém investičním horizontu. S rostoucím investičním horizontem však riziko klesá. Výnos by mohl být větší při využití pákového investování, to ale zvyšuje rizikovost investice více než u nemovitosti.

U investice do nemovitosti je výnos vysoký a celkem stabilní. To platí za podmínky dlouhodobého investičního horizontu. Vysoké výnosy jsou vykoupěny starostmi s nemovitostí, s nájemníky a rizikem krátkodobých výkyvů trhu. Výpočet je ovlivněn pákovým efektem vypůjčených peněz. V případě investování vlastních peněz dojde v případě koupě bytu k teoretickému zdvojnásobení hodnoty vložených peněz za 12 let.

¹¹⁵Vlastní zpracování.

Z finančních produktů vychází nejlépe stavební spoření. Výnosu je zde dosaženo především díky poskytované státní podpoře.

Druhý nejvyšší výnos poskytují termínované vklady. S ohledem na délku vkladu a s tím spojenou likviditou jsou nevýhodné.

Spořicí účty poskytují nejvyšší výnos. Lze je doporučit pouze jako doplněk k běžnému bankovnímu účtu pro likvidní rezervu, nebo na ukládání inkasovaných příjmů z pronájmu nemovitosti.

Tab.17: Porovnání vlastností vybraných investic¹¹⁶

Vlastnost	Akcie	Nemov.	Spořicí účet	Termín. vklad	Stavební spoření	Penzijní připoj.
Likvidita						
Výnos						
Riziko	*	*				
Komfort						
Finanční dostupnost						
*Platí pro krátkodobý až střednědobý investiční horizont.						
Výborná						
Chvalitebná						
Dobrá						
Dostatečná						
Nedostatečná						

¹¹⁶Vlastní zpracování.

7.4 Návrh investiční strategie drobného investora

Univerzální investiční strategie neexistuje. Investiční strategie se vždy odvíjí od disponibilních příjmů, osobních preferencí a vztahu investora k riziku. S rostoucím příjmem, respektive majetkem, se otevírají možnosti investování do dražších, rizikovějších a výnosnějších aktiv. Následující příklady ukazují možnosti investorů s různými finančními příjmy. Výpočty níže uvedených případových studií jsou v příloze č. 5. Výpočty zahrnují zdanění dividend a úroků a počítají s průměrným zhodnocením akcií v dlouhodobém horizontu 9,2 %. Do prvních dvou příkladů nejsou zahrnuty investice do nemovitostí z důvodu vysoké kapitálové náročnosti. Do nemovitostí je bezpečnější investovat až po akumulaci vlastních prostředků.

7.4.1 Strategie – pan Medián

Pan Medián má čistou mzdu 20 000 Kč měsíčně. Svě dosavadní úspory ve výši pěti výplat (100 000 Kč) uloží v poměru 60:40 na spořicí účet a termínovaný vklad na 7 let. Měsíčně ušetří bez omezování 2 000 Kč. Pan Medián si založí stavební spoření na šest let a měsíčně spoří 1 700 Kč. Zbylé peníze (3 600 Kč) si ponechá na běžném účtu a na konci roku je vždy převede na spořicí účet. Po skončení stavebního spoření investuje vyplacené prostředky do akcií a totéž opakuje každých šest let. Termínovaný vklad po sedmi letech vybere, vloží do akcií a nový termínovaný vklad již nezaloží. Veškeré výnosy z akcií reinvestuje. Zpočátku je výnos malý. Tato situace se zlepšuje již po první investici do akcií. Výsledek je znázorněn v tabulce 18.

Tab. 18: Strategie Medián – 2 000 Kč měsíčně¹¹⁷

Počáteční úspory	100 000 Kč
Měsíční vklad	2 000 Kč
Úspory po 5 letech (bez hodnoty stavebního spoření)	123 044 Kč
Úspory po 6 letech (po výplatě stavebního spoření)	262 815 Kč
Úspory po 12 letech	530 884 Kč
Hodnota portfolia po 18 letech	958 049 Kč
Součet vlastních vkladů po 18 letech	532 000 Kč
Kumulativní zhodnocení vlastních prostředků	80 %
Kumulativní inflace (při průměrné inflaci 2,34 %)	51,6 %
Kumulativní zhodnocení nad inflaci	28,4 %

¹¹⁷Vlastní zpracování.

7.4.2 Strategie – pan Průměrný

Pan Průměrný má čistou mzdu 23 420 Kč měsíčně. Svě dosavadní úspory ve výši pěti výplat (117 100 Kč) uloží v poměru 60:40 na spořicí účet a termínovaný vklad na 7 let. Měsíčně ušetří bez omezování 5 420 Kč. Pan Průměrný založí dvě stavební spoření (jedno na sebe a jedno na manželku) a měsíčně ukládá na stavební spoření celkem 3 400 Kč. Po skončení stavebních spoření založí nové a peníze reinvestuje do akcií. Termínovaný vklad po sedmi letech reinvestuje do akcií a nový již nezaloží. Ze zbytku peněz (24 240 Kč ročně) vloží každý rok 21 000 Kč do akcií a 3 240 Kč na spořicí účet. Veškeré výnosy z akcií jsou reinvestovány zpět do akcií. Výsledek této strategie je znázorněn v tabulce 19.

Tab. 19: Strategie Průměrný – 5 400 Kč měsíčně¹¹⁸

Počáteční úspory	117 100 Kč
Měsíční vklad	5 400 Kč
Úspory po 5 letech (bez hodnoty stavebního spoření)	263 620 Kč
Úspory po 6 letech (po výplatě stavebního spoření)	569 861 Kč
Úspory po 12 letech	1 315 203 Kč
Hodnota portfolia po 18 letech	2 523 773 Kč
Součet vlastních vkladů po 18 letech	1 287 820 Kč
Kumulativní zhodnocení vlastních prostředků	96,7 %
Kumulativní inflace (při průměrné inflaci 2,34 %)	51,6 %
Kumulativní zhodnocení nad inflaci	46 %

V této strategii je již dosaženo vyššího zhodnocení díky většímu příjmu a možnosti investovat více prostředků do akcií.

¹¹⁸Vlastní zpracování.

7.4.3 Strategie – pan Nadprůměrný

Pan Nadprůměrný má čistou mzdu 33 000 Kč měsíčně. Své dosavadní úspory ve výši pěti výplat (165 000 Kč) uloží v poměru 50:50 na spořicí účet a termínovaný vklad na 7 let. Měsíčně ušetří bez omezování 15 000 Kč. Pan Nadprůměrný založí dvě stavební spoření (jedno na sebe a jedno na manželku) a měsíčně ukládá na stavební spoření celkem 3 400 Kč. Po skončení stavebních spoření založí nové a peníze reinvestuje do akcií. Termínovaný vklad po sedmi letech reinvestuje do akcií a nový již nezaloží. Ze zbytku úspor (139 200 Kč ročně) uloží každý rok 9 200 Kč na spořicí účet a 130 000 Kč do akcií. V jedenáctém roce pan Nadprůměrný prodá větší část akcií a za tyto prostředky koupí byt na pronájem z přílohy č. 4 zmíněný v kapitole 6. Veškeré finanční prostředky získané z pronájmu jsou postupně vkládány do akciového portfolia. Výsledek této strategie je znázorněn v níže uvedené tabulce 20.

Tab. 20: Strategie Nadprůměrný – 15 000 Kč měsíčně¹¹⁹

Počáteční úspory	165 000 Kč
Měsíční vklad	15 000 Kč
Úspory po 5 letech (bez hodnoty stavebního spoření)	990 998 Kč
Úspory po 6 letech (po výplatě stavebního spoření)	1 468 025 Kč
Úspory po 12 letech	3 669 754 Kč
Hodnota portfolia po 18 letech	6 926 195 Kč
Součet vlastních vkladů po 18 letech	3 405 000 Kč
Kumulativní zhodnocení vlastních prostředků	103,4 %
Kumulativní inflace (při průměrné inflaci 2,34 %)	51,6 %
Kumulativní zhodnocení nad inflaci	51,8 %

¹¹⁹Vlastní zpracování.

Závěr

V rámci hlavního cíle této bakalářské práce jsou vyhodnoceny vybrané možnosti zhodnocení úspor s pomocí vybraných finančních produktů, akciových investic a investic do nemovitostí. U každého investičního nástroje jsou vypracovány modelové příklady, výpočty a vyhodnocení kladů a záporů. Následně jsou jednotlivé investiční nástroje porovnávány z hledisek investičního horizontu, komfortu při investování, výnosu a rizik. Na základě výzkumné části jsou navrženy tři vhodné strategie investování úspor dle finančních možností různých příjmových skupin obyvatelstva. V rámci vedlejšího cíle finančního zabezpečení na stáří vznikla hypotéza autora BP, že vzhledem k proklamované neudržitelnosti stávajícího důchodového systému a plánované důchodové reformě a nestabilitě politické scény ČR je penzijní připojištění neperspektivní a jako nejlepší investice se v současnosti jeví akcie a nemovitosti. V rámci finančního zabezpečení na stáří práce analyzovala možnost pákového investování do nemovitosti s malým vstupním kapitálem drobného investora za účelem pasivního příjmu v důchodovém věku. Díky pákovému investování je nevýhoda politiky nízkých úrokových sazeb změněna na výhodu.

Stávající politika nízkých úrokových sazeb centrálních bank zhoršuje postavení zodpovědných a spořivých drobných investorů, kteří ukládají své úspory do klasických bankovních produktů, jako jsou například spořicí účty a termínované vklady. Heslo „Kdo šetří, má za tři“ platí pouze v případě rozložení úspor i do rizikovějších a kapitálově náročnějších aktiv, jako jsou například akcie a nemovitosti. V opačném případě jsou úspory pomalu, ale jistě znehodnoceny inflací. Klasické bankovní produkty v podobě termínovaných vkladů a spořicíh účtů neposkytují potřebné zhodnocení nad inflaci a jsou vhodné pouze jako doplněk k likvidní diverzifikaci finančních prostředků. Vysoké výnosy z investic do nemovitostí a akcií jsou dle historických dat vykoupené vysokým rizikem v krátkodobém investičním horizontu. Je vhodné investovat dlouhodobě, protože v dlouhodobém investičním horizontu rizika klesají a jistota vysokých výnosů stoupá. Pokud drobný investor nedisponuje potřebným finančním kapitálem, je vhodné začít se stavebním spořením. Finance získané prostřednictvím stavebního spoření je následně vhodné reinvestovat do akcií a případně do nemovitostí.

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

1. BOECKH, J. A. *Velké oživení: Jak mohou investoři vydělat v novém světě peněz*. Praha : Grada Publishing, 2012. 320 s. ISBN 978-80-247-4170-3.
2. FIALOVÁ, H. *Malý ekonomický výkladový slovník*. 7. vyd. Praha : A plus, 2004. 204 s. ISBN 80-902514-7-1.
3. GLADIŠ, D. *Akciové investice*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2015. 176 s. ISBN 978-80-247-5375-1.
4. GLADIŠ, D. *Naučte se investovat*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2006. 176 s. ISBN 978-80-247-1205-5.
5. GRAHAM, B. *Inteligentní investor*. Praha : Grada Publishing, 2007. 504 s. ISBN 978-80-247-1792-0.
6. HNILICA, J. FOTR, J. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. Praha : Grada Publishing, 2009. 264 s. ISBN 978-80-247-2560-4.
7. HOLMAN, R. *Makroekonomie: středně pokročilý kurz*. Praha : C. H. Beck, 2004. 424 s. ISBN 80-7179-764-2.
8. HOLMAN, R. *Ekonomie*. 5. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011. 720 s. ISBN 978-80-7400-006-5.
9. JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada Publishing, 2011. 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
10. JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha : Grada Publishing, 2013. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
11. KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3315-9.
12. MALÝ, J. *Obchod nehmotnými statky*. Praha : C. H. Beck, 2002. 257 s. ISBN 80-7179-320-5.
13. RADOVÁ, J. DVOŘÁK, P. MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozš. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.

14. SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2010. 112 s. ISBN 978-80-247-3486-6.
15. SYROVÝ, P. *Jak si spořit na důchod*. Praha : Grada Publishing, 2012. 160 s. ISBN 978-80-247-4479-7.
16. SYROVÝ, P. Novotný, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. 172 s. ISBN 80-247-0478-1.
17. ŠOBA, O. ŠIRŮČEK, M. *Finanční matematika v praxi*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2017. 336 s. ISBN 978-80-271-0250-1.

Elektronické zdroje

1. *Air Bank - Hypotéka* [online]. Praha : PPF, 2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka>>.
2. *Akcie - Vývoj indexu Standard and Poor's 500* [online]. Praha : Fio, ©2017 [cit. 2018-01-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.akcie.cz/kurzy-svet/indexy-svet/sp500>>.
3. *Byty Jince - život v harmonii* [online]. Praha : EKONOMICKÉ BYDLENÍ, ©2017 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z WWW: <<http://byty-jince.cz/byt/4d/>>.
4. *CREDITAS - Terminované vklady* [online]. Olomouc : Banka CREDITAS, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.creditas.cz/terminovane-vklady>>.
5. *Česká národní banka - Aktuální prognóza ČNB*. [online]. Praha : ČNB, ©2003-2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/#inflace>.
6. *Česká národní banka - Jak jsou pojištěny vklady u bank a družstevních záložen v ČR* [online]. Praha : ČNB, ©2003-2018 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/faq/jak_jsou_pojisteny_vklady_u_bank.html>.
7. *Česká národní banka - Slovník pojmů*. [online]. Praha : ČNB, ©2003-2018 [cit.2017-10-21].Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/cs/obecne/slovník/s.html>>.

8. *Českomoravská stavební spořitelna - Kalkulačka stavebního spoření* [online]. Praha : Českomoravská stavební spořitelna, ©2018 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/kalkulacky/stavebni-sporeni>>.
9. DUŠEK, J. *Makroekonomie: Přednáška č. 6 - Hospodářské cykly a ekonomický růst* [online]. České Budějovice : VŠERS, 2017 [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <<http://infodiskwww.vsers.cz/dusek/MAE/Prednasky/06%20-%20Prednaska%20-%20Hospodarske%20cykly,%20ekonomicky%20rust.pdf>>.
10. *Finance - Co je to běžný účet?* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/bezne-ucty/abeceda-beznych-uctu/co-je-to-bezny-ucet>>.
11. *Finance - Co je to termínovaný vklad?* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/terminovane-vklady/abeceda-terminovanych-vkladu/co-je-to-terminovany-vklad/>>.
12. *Finance - Nabídka spořicíh účtů a vkladů na českém trhu* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/sporici-ucty-a-vklady/srovnani-sporicich-uctu/>>.
13. *Finance - Srovnání termínovaných vkladů* [online]. Praha : Mladá fronta, ©2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/terminovane-vklady/srovnani-terminovanych-vkladu/>>.
14. *Finance v praxi - Jednoduché a složené úročení* [online]. Praha : TOPlist, ©2017-2018 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z WWW: <<http://www.financevpraxi.cz/finance-uroceni>>.
15. HERČÍK, J. *Galerie akcií*. Parmas [online]. Praha : 1. ČESKÁ GRAFICKÁ SPOL. ©1998 [cit. 2018-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.parnas.cz/index.html#galerieakcii>>.
16. *iDNES - Tři pilíře důchodového systému* [online]. Praha : MAFRA, ©2013 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z WWW: <https://finance.idnes.cz/pilire-duchodoveho-systemu-dp3-/penze.aspx?c=A130409_144532_viteze_ven>.

17. JACHANOVÁ, L. *Einstein a Pacioli : Pravidlo 72* [online]. Brno : Přímé investice, 2013, 08.01.2013 [cit. 2018-01-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.primeinvestice.cz/news/einstein-a-pacioli-pravidlo-72>>.
18. *Klik pojištění - Pojištění domova : nabídky*. [online]. Praha : Klikpojisteni.cz, ©2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.klikpojisteni.cz/pojisteni-domacnosti-nabidky?id=646og>>.
19. *Kurzy - Dow Jones* [online]. Praha : AliaWeb, 2018 [cit. 2017-11-11]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/akcie-svet/historicke-indexy/>>.
20. *Kurzy - Nejlépe úročený běžný účet* [online]. Praha : AliaWeb, ©2000-2018 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/bezne-ucty/Default.asp?MaxRows=50>>.
21. *Mapy - Jince* [online]. Praha : seznam.cz, ©2016 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z WWW: <<https://mapy.cz/zakladni?planovani-trasy&x=13.9812271&y=49.7797692&z=16&base=ophoto&mrp=%7B%22c%22%3A132%7D>>.
22. *Měsíc - Spořicí účty : srovnání* [online]. Praha : InternetInfo, 2018, [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <<https://www.mesec.cz/produkty/sporici-ucty/>>.
23. *Měsíc - Terminované vklady - srovnání* [online]. Praha : InternetInfo, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <https://www.mesec.cz/produkty/terminovane-vklady/?tridit=_sl1&smer=s&_sl1=max_dosazitelny_urok&_sl2=urokova_sazba>.
24. *NN - Spočítejte si* [online]. Praha : NN Penzijní společnost, 2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://penze.nn.cz/>>.
25. *Proč se finančně vzdělávat - Výnos, riziko, likvidita* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2015 [cit. 2017-11-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.psfv.cz/cs/investice/investice-obecne>>.
26. *Příspěvky - Příspěvek na penzijní připojištění pro rok 2018* [online]. Praha : Tomáš Janů, 2018 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z WWW: <<https://www.prispevky.cz/ostatni/penzijni-pripojisti>>.
27. RASZKIEWICZ, O. *Diversification* [online]. Hawthorn : Raskfinance, 2018 [cit. 2018-01-01]. Dostupné z WWW: <<https://www.raskfinance.com/2017/04/21/what-is-diversification/>>.

28. *RM-SYSTÉM - Semináře* [online]. Praha : RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů, ©2008 [cit. 2017-10-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.rmsystem.cz/vzdelavani/seminare>>.
29. *RM-SYSTÉM - Začínáme obchodovat* [online]. Praha : RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů, ©2008 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.rmsystem.cz/chci-obchodovat/zaciname-obchodovat>>.
30. ROSS, G. H. *Trump strategies for real estate: billionaire lessons for the small investor*. 3. vyd. New Jersey : JohnWiley&Sons. 2005. 232 s. ISBN 0-471-71835-1 Dostupné zWWW: <<http://cdn2.media.zp-cdn.com/21275/TRUMP-STRATEGIES-FOR-REAL-ESTATE-f0a471.pdf>>.
31. *Smart asset - Inflation Calculator* [online]. New York : SmartAsset, ©2018 [cit. 2018-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://smartasset.com/investing/inflation-calculator#R4tTl3UVdw>>.
32. *Sreality - Ostatní nemovitosti na prodej Příbram* [online]. Praha : Seznam.cz, 2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné zWWW: <<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/ostatni/pribram>>.
33. *Sreality - Ostatní nemovitosti na prodej Příbram* [online]. Praha : Seznam.cz, 2018 [cit. 2018-02-24]. Dostupné z WWW: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/dubno-dubno-29716828#img=0&fullscreen=false>>.
34. SYROVÝ, P. *Výnosy akciových investic* [online]. Frýdek-Místek : KFP, ©2013 [cit. 2018-01-21]. Dostupné z WWW: <<http://www.kfp.cz/page.php?page=investice&article=774>>.
35. VOSTATEK, J. *Návrh důchodové reformy ANO: Český penzijní systém a návrhy na jeho reformu* [online]. Praha : Centrum pro ekonomické studie a analýzy, 2015 [cit. 2018-02-10]. Dostupné z WWW: <https://is.vsfs.cz/repo/4827/Vostatek_WP_3_Navrh_duchodove_reformy_ANO.pdf>.

Legislativní dokumenty

1. předpis č. 333/2014 Sb. Změna zákona o spořitelních a úvěrových družstvech
2. zákon č. 21/1992 Sb. Zákon o bankách, ve znění pozdějších předpisů
3. zákon č. 427/2011 Sb. Zákon o doplňkovém penzijním spoření, ve znění pozdějších předpisů
4. zákon č. 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
5. zákon č.192/2012 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách a o změně některých zákonů

Seznam zkratek

AJ – anglický jazyk

BP – Bakalářská práce

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna

ČNB – Česká národní banka

DJI – Dow Jones Index

EUR –"€" Euro

Kč – Koruna česká

KN – katastr nemovitostí

LTV – loan to value (půjčka k hodnotě)

p.a.– per annum (ročně)

PHM – pohonné hmoty

ROI – return on investment (návrtnost investic)

SMS – short message service (krátká textová zpráva)

SSL – Secure Sockets Layer (zabezpečený komunikační protokol)

Seznam tabulek a grafů

Tab. 1: Výše státních příspěvků.....	18
Tab. 2: Pravidlo 72.....	28
Tab. 3: Výnosy akciových investic v závislosti na časovém horizontu.....	38
Tab. 4: Srovnání úroků vybraných spořicíh účtů.....	45
Tab. 5: Výnosy ze spořicího účtu v čase.....	46
Tab. 6: Výpočet stavebního spoření na 6 let u jednoho účastníka.....	47
Tab. 7: Výpočet stavebního spoření na 6 let u dvou účastníků.....	48
Tab. 8: Výpočet stavebního spoření na 6 let u čtyř účastníků.....	48
Tab. 9: Příklad termínovaného vkladu dle doby uložení.....	50
Tab. 10: Srovnání úroků vybraných termínovaných vkladů.....	51
Tab. 11: Výpočet penzijního připojištění při začátku spoření ve třiceti letech věku a měsíčním vkladem 1 000 Kč.....	52
Tab. 12: Výpočet penzijního připojištění při začátku spoření ve třiceti letech věku a měsíčním vkladem 2 000 Kč.....	53
Tab. 13: Výpočet penzijního připojištění při začátku spoření ve třiceti letech věku a měsíčním vkladem 3 000 Kč.....	54
Tab. 14: Byt 2+KK na hypotéku.....	61
Tab. 15: Garáž – okres Příbram.....	62
Tab. 16: Zdvojnásobení vlastního vkladu dle pravidla 72.....	66
Tab. 17: Porovnání vlastností vybraných investic.....	67
Tab. 18: Strategie Medián – 2 000 Kč měsíčně	68

Tab. 19: Strategie Průměrný – 5 400 Kč měsíčně.....	69
Tab. 20: Strategie Nadprůměrný – 15 000 Kč měsíčně.....	70

Seznam obrázků

Obr. 1: Pilíře důchodového pojištění.....	17
Obr. 2: Investiční trojúhelník.....	23
Obr. 3: Jednoduché a složené úročení.....	25
Obr. 4: Vývoj trhu od roku 1990.....	29
Obr. 5: Diverzifikace a riziko.....	32
Obr. 6: Příklad cenného papíru (akcie) v tištěné podobě.....	36
Obr. 7: Stoploss.....	37
Obr. 8: Vývoj indexu S&P500 od roku 2003 do roku 2018.....	43
Obr. 9: Fáze hospodářského cyklu.....	43
Obr. 10: Vizualizace domu Zborovská Jince - byt 4D.....	56
Obr. 11: Půdorys bytu 4D Jince.....	57
Obr. 12: Výhled z bytu.....	57
Obr. 13: Letecký snímek lokality.....	59
Obr. 14: Výhled bytu 2+KK Jince.....	59
Obr. 15: 15 Garáž za 100 000 Kč.....	62

Přílohy

Příloha č. 1: Ceník základních služeb Fio banka

Příloha č. 2: Výpočet výnosů akciových investic

příloha č. 3: Výpočet spořicí účet

příloha č. 4: Výpočet nemovitosti

příloha č. 5: Strategie

CENÍK ZÁKLADNÍCH SLUŽEB



Část I.

Poplatky za anonymní obchody s investičními nástroji

(A) Burza cenných papírů Praha, a.s.

Podání pokynu elektronicky	zdarma
Podání pokynu osobně	100,- Kč
Poplatek za obchod	Akční zvýhodněná sazba 0,35 % z objemu obchodu, min. 40 Kč / max. 1.190 Kč *

* Akční zvýhodněná sazba platí od 30.11.2012 a není předem nijak časově omezena. Standardní poplatková sazba bez akční slevy je 0,40 % z objemu obchodu, min. 40 Kč / max. 1.190 Kč.

(B) RM-Systém, česká burza cenných papírů a.s.

Podání pokynu v režimu EasyClick	zdarma
Podání pokynu ve standardním aukčním režimu – elektronicky	zdarma
Podání pokynu ve standardním aukčním režimu – osobně	100,- Kč
Poplatek za obchod v režimu EasyClick	0,29 %, max. 1.190 Kč
Poplatek za obchod ve standardním aukčním režimu (mimo dluhopisy):	Akční zvýhodněná sazba 0,35 % z objemu obchodu, min. 40 Kč / max. 1.190 Kč *
Poplatek za obchod s dluhopisy ve standardním aukčním režimu	0,10%, min. 40 Kč

* Akční zvýhodněná sazba platí od 30.11.2012 a není předem nijak časově omezena. Standardní poplatková sazba bez akční slevy je 0,40 % z objemu obchodu, min. 40 Kč / max. 1.190 Kč.

(C) Trhy cenných papírů v USA (dále jen „USA“)

Poplatek za podání pokynu elektronicky	zdarma
Poplatek za podání pokynu osobně	\$ 2,00
Obchod do 100 kusů včetně	\$ 7,95
Obchod nad 100 kusů	\$ 9,95
Dodatečný poplatek za individuální volbu ECN *	\$ 0,004 / ks
Poplatek za speciální operace, tzv. „Corporate actions“ **	max. \$ 15,00

* Dodatečný poplatek je účtován, pouze pokud klient sám určí cílové ECN, na které má být pokyn směrován. Při ponechání volby přednastavené obchodním systémem žádný dodatečný poplatek účtován není.

** Za „Corporate action“ se pro účely tohoto poplatku považuje operace, při níž na majetkovém účtu zákazníka dochází ke změně v evidovaných investičních nástrojích z rozhodnutí třetí osoby, obvykle emitenta. Poplatek bude účtován v plné výši vždy, pokud příslušné změně předcházelo právo volby a zákazník tohoto práva využil podáním instrukce. Ve zvláštních případech slučování investičních nástrojů (tzv. reverzní split), distribuce nových investičních nástrojů odlišných od podkladového nástroje (tzv. spin-off) a nebo přeměny podkladových investičních nástrojů na nové nástroje (tzv. security Merger) bude poplatek účtován pouze v případě, že počet nových investičních nástrojů podle výměnného poměru není celým číslem, a to pouze do výše finanční náhrady za výsledný nepřipsatelný zlomek finančního nástroje, nejvyšší však \$15. Bude-li ve smyslu předchozí věty výše finanční náhrady rovna výši poplatku, nebude žádná z těchto položek vyúčtována. Ve všech ostatních případech „Corporate action“ nebude poplatek účtován žádný.

Upozornění: U jednodenního pokynu směrovaného do více obchodních fází v rámci obchodního dne a u libovolného pokynu s vícedenní platností bude poplatek dle výše uvedené tabulky účtován odděleně za každou samostatnou obchodní fází, ve které došlo k jeho dílčímu uspokojení.

(D) **Futures trhy v USA (dále jen „Futures“)**

Poplatek za podání pokynu – elektronicky	zdarma
Poplatek za podání pokynu – osobně	Služba není podporována
Poplatek za 1 zobchodovaný kontrakt / minimum za obchod: *	
• Při objemu do 250 kontraktů měsíčně	\$ 5,95 / \$ 9,95
• Při objemu 251 a více kontraktů měsíčně **	\$ 3,95 / \$ 9,95

* Obchod může proběhnout v objemu jednoho a více kontraktů. Při objemu obchodu pouze 1 kontrakt bude vždy účtován minimální poplatek stanovený tímto ceníkem.

** V průběhu měsíce je poplatek účtován v základní výši. Při splnění podmínky pro uplatnění sníženého poplatku je ke konci kalendářního měsíce připsán ve prospěch obchodního účtu dobropis v odpovídající výši.

(E) **Deutsche Börse AG – XETRA (XETR) a Frankfurt (XFRA)**

Poplatek za podání pokynu – elektronicky	zdarma
Poplatek za podání pokynu – osobně	€ 2,00
Poplatek za obchod	0,15 % z objemu, min. € 9,95
Příplatek za obchod na trhu Frankfurt (XFRA)	€ 10,00
Poplatek za speciální operace, tzv. „Corporate actions“ *	max. € 15,00

* Za „Corporate action“ se pro účely tohoto poplatku považuje operace, při níž na majetkovém účtu zákazníka dochází ke změně v evidovaných investičních nástrojích z rozhodnutí třetí osoby, obvykle emitenta. Poplatek bude účtován v plné výši vždy, pokud příslušné změně předcházelo právo volby a zákazník tohoto práva využil podáním instrukce. Ve zvláštních případech slučování investičních nástrojů (tzv. reverzní split), distribuce nových investičních nástrojů odlišných od podkladového nástroje (tzv. spin-off) anebo přeměny podkladových investičních nástrojů na nové nástroje (tzv. security merger) bude poplatek účtován pouze v případě, že počet nových investičních nástrojů podle výměnného poměru není celým číslem, a to pouze do výše finanční náhrady za výsledný nepřísatelný zlomek finančního nástroje, nejvyšší však €15. Bude-li ve smyslu předchozí věty výše finanční náhrady rovna výši poplatku, nebude žádná z těchto položek vyúčtována. Ve všech ostatních případech „Corporate action“ nebude poplatek účtován žádný.

Upozornění: U pokynu s vícedenní platností bude každý den, kdy došlo k jeho částečnému uspokojení, účtován samostatný poplatek dle v daném dni uspokojeného objemu.

(F) *vypuštěn*

(G) **Budapesti Értéktőzsde – Budapest Stock Exchange**

Poplatek za podání pokynu elektronicky	zdarma
Poplatek za podání pokynu osobně	do odvolání zdarma
Poplatek dle objemu obchodu	0,50 %, min. 2.000 HUF

Část II. Poplatky za neanonymní převody investičních nástrojů

Všechny v tomto článku níže uvedené poplatky se vztahují pouze na vypořádání obchodu mezi dvěma předem známými subjekty. Požaduje-li klient i službu vyhledání protistrany, sjednává se poplatek individuálně.

(H) Obchody s vypořádáním v CDCP

Převod investičních nástrojů s peněžním vypořádáním	0,10% z objemu min. 660,- Kč / max. 5.000,- Kč
Převod investičních nástrojů bez peněžního vypořádání	660,- Kč
Převod mezi dvěma účty stejného majitele do evidence účastníka Fio banka, a.s. z evidence jiného účastníka (XF)	200,- Kč
Převod mezi dvěma účty stejného majitele z evidence účastníka Fio banka, a.s. do evidence jiného účastníka (XF)	450,- Kč

(I) Vypuštěn

(J) Přímé obchody na RMS

Přímý obchod s peněžním vypořádáním	0,10 % z objemu, min. 250,- Kč / max. 5.000,- Kč
Přímý obchod bez peněžního vypořádání	0,10 % z objemu, min. 250,- Kč / max. 5.000,- Kč

(K) Vypuštěn

(L) Vypuštěn

(M) Převody zahraničních investičních nástrojů mezi dvěma různými evidencemi

Převod prostřednictvím ClearStream	200,- Kč
Převod prostřednictvím jiného vypořádacího systému	200,- Kč

(N) Převody investičních nástrojů uložených v navazujících evidencích Fio banky, a.s.

IN obchodované na trzích v ČR na jiný účet v rámci navazující evidence Fio banky, a.s.	100,- Kč
IN obchodované na trzích v USA na účet jiného klienta Fio	\$ 14,50 za ISIN a stranu
IN obchodované na trhu XETRA na účet jiného klienta Fio	€ 14,50 za ISIN a stranu
IN obchodované na trzích v USA k jinému obchodníkovi	\$ 25,00 za ISIN
IN obchodované na trhu XETRA k jinému obchodníkovi	€ 25,00 za ISIN

Část III. Doplňkové služby

(O) Zprostředkování založení účtu

Založení klienta CDCP	zdarma
Založení majetkového účtu v CDCP	zdarma
Registrace nového účtu u RMS	zdarma

(P) Vedení majetkového účtu investičních nástrojů

IN uložené na vlastním účtu klienta v CDCP	poplatek příslušné třetí strany (viz Příloha ceníku)
Kotované IN uložené na společném účtu v CDCP	zdarma
Nekotované IN uložené na společném účtu v CDCP	$N \times 0,04\% \text{ p.a.}^*$
IN uložené na vlastním účtu klienta v samostatné evidenci RMS	zdarma
IN uložené na společném účtu pro obchodování v USA	zdarma
IN uložené na společném účtu pro obchodování Futures	zdarma
IN uložené na společném účtu pro obchodování na DB XETRA	zdarma
IN uložené na společném účtu pro obchodování na trhu GPW	$N \times 0,05\% \text{ p.a.}^{**}$ min. 3 PLN / měsíc
IN uložené na společném účtu pro obchodování na trhu BÉT	zdarma

* „N“ vyjadřuje celkovou nominální hodnotu nekotovaných akcií evidovaných na příslušném obchodním účtu klienta. Poplatek se počítá na denní bázi a jeho vyúčtování proběhne po skončení kalendářního měsíce.

** „N“ vyjadřuje celkovou tržní hodnotu IN ke konci obchodního dne evidovaných na příslušném obchodním účtu klienta. Poplatek se počítá na denní bázi a jeho vyúčtování proběhne po skončení kalendářního měsíce.

Vysvětlivky:

- Akcie přijaté k obchodování na Volném trhu RMS jsou považovány za **nekotované investiční nástroje**.
- Společným účtem se rozumí navazující evidence investičních nástrojů vedená Fio bankou, a.s.

(Q) Ostatní služby CDCP

Výpis z majetkového účtu vedeného pod Fio bankou, a.s.	36,- Kč včetně DPH
Výpis z účtů zařazených pod Fio	48,- Kč včetně DPH
Výpis z evidence účtů	60,- Kč včetně DPH
Výpis z účtu v nezařazené evidenci	60,- Kč včetně DPH
Výpis ze seznamu podílníků/dědiců	60,- Kč včetně DPH
Výpis z evidence zástavních práv	60,- Kč včetně DPH
Výpis z evidence PPN	60,- Kč včetně DPH
Zjištění identifikátoru osoby	60,- Kč včetně DPH
Převod účtu z nezařazené evidence	zdarma
Změna údajů o osobě	zdarma
Zapsání obchodního účtu jako bankovního účtu pro zajištění výplaty výnosů k účtu zařazenému pod účastníkem Fio banka, a.s.	zdarma
Zapsání/změna bankovního účtu pro zajištění výplaty výnosu k účtu v nezařazené evidenci	1.200 Kč včetně DPH
Založení/změna/zrušení evidence podílníků/dědiců	120,- Kč včetně DPH / ISIN
Založení a správa zástavního práva	120,- Kč včetně DPH / ISIN
Založení a správa PPN	120,- Kč včetně DPH / ISIN
Realizace dědictví, darování, převod vybrané emise z nezařazené evidence nebo převod na účet stejného majitele v evidenci Fio banky, a.s.	290,- Kč / ISIN
Nepárový převod investičních nástrojů na účet jiného majitele	290,- Kč / ISIN
Realizace zástavy	490,- Kč / ISIN

Fio banka, a.s., IČO 61858374, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze, spis. zn. B. 2704 - 4 -

(R) Peněžní služby

Inkaso a připsání výnosů nebo jiného peněžitého plnění (např. squeeze-out nebo cash merger) z investičního nástroje, který je veden v navazující evidenci Fio banky, a.s.	0,20 % z připsované výše výnosů nebo jiného peněžitého plnění
---	---

Upozornění: Hotovostní a bezhotovostní operace na jakémkoliv účtu vedeném Fio bankou, a.s. se řídí platným Ceníkem finančních operací a služeb.

(S) Poradenské služby

Běžné poradenství v oblasti investičních nástrojů (za den)	15 minut zdarma, poté 300 Kč vč. DPH za započatých 15 minut
Služba „Osobní makléř“	20 % z ročního zhodnocení portfolia dle následující tabulky
počáteční stav	Korunové ohodnocení akcií a zůstatků účtů kurzy burz a měn k 31.12. daného roku
mínus	korunové ohodnocení akcií a zůstatků účtů kurzy burz a měn k 1.1. daného roku
mínus	peněžní vklady a cenné papíry vložené do portfolia během roku ohodnocené v Kč kurzy burz a měn ke dni vkladu
plus	peněžní výběry a cenné papíry vyjmuté z portfolia během roku ohodnocené v Kč kurzy burz a měn ke dni výběru
plus	peněžní dividendy vyplacené mimo účty určené pro poskytování služby

(T) Služby v oblasti poskytování dat a informací

Poskytování on-line dat z trhů:	Neprofesionální uživatel	Profesionální uživatel
BCPP	Zdarma	24 EUR včetně DPH
RMS	Zdarma	Zdarma
USA	Zdarma / 6 USD včetně DPH	205 USD včetně DPH
DB XETRA	Zdarma / 18 EUR včetně DPH	84 EUR včetně DPH
Futures	Zdarma / 84 USD včetně DPH	84 USD včetně DPH

Výše uvedené poplatky jsou měsíční a jsou účtovány vždy na začátku kalendářního měsíce následujícího po měsíci resp. období, ve kterém službu klient využil a vznikla mu tak povinnost příslušný poplatek uhradit.

Neprofesionálnímu uživateli bude poplatek účtován, pouze pokud:

- v daném období službu využil, tj. měl poskytování on-line dat objednáno a zároveň alespoň jednou jakýkoliv tržní on-line údaj zhlédl
- v daném období neprovedl na příslušném trhu žádný obchod s investičním nástrojem

Definice neprofesionálního a profesionálního uživatele jsou vymezeny v příslušných samostatných smlouvách o poskytování on-line dat z jednotlivých trhů.

Poskytování fundamentálních dat	zdarma
Pronájem aplikace Streamer na 1 kalendářní měsíc *	780,- Kč včetně DPH
SMS zpravodajství (cca 5 zpráv denně) **	216,- Kč včetně DPH
SMS hlásič o uspokojení pokynu nebo o kurzovém pohybu	2,40 Kč včetně DPH / SMS ***
E-mail hlásič o uspokojení pokynu nebo o kurzovém pohybu	zdarma

* Poplatek je účtován k začátku kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla služba klientem objednána.

** Zprávy obvykle obsahují hodnoty indexů a kurzy důležitých titulů, případně aktuální investiční doporučení

*** Poplatek je vyúčtován souhrnně za všechny odeslané SMS ke konci kalendářního měsíce

(U) Administrativní služby

Nadstandardní práce klientského pracovníka *	120,- Kč včetně DPH za každých započatých 15 min.
Práce odborného pracovníka *	360,- Kč včetně DPH za každých započatých 15 min.
Vyhotovení výpisu z obchodního účtu	Zdarma

Fio banka, a.s., IČO 61858374, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze, spis. zn. B. 2704

Zaslání tištěného výpisu – v rámci ČR / doporučeně	36 Kč / 54 Kč včetně DPH
Zaslání tištěného výpisu – do zahraničí / doporučeně	60 Kč / 96 Kč včetně DPH
Předání informace** v elektronické podobě	Zdarma
Předání informace** v listinné podobě	60 Kč včetně DPH
Vystavení souhlasu s vydáním listinných cenných papírů	72 Kč včetně DPH
Vystavení plné moci k účasti na valné hromadě za cenné papíry uložené v navazující evidenci Fio banky, a.s.	360 Kč včetně DPH
Potvrzení o výši a sazbě daně z dividend u zahraniční emise	360 Kč včetně DPH / emise
Cestovné po ČR k zajištění služby požadované klientem	18 Kč včetně DPH / km

* Požaduje-li klient doplňkovou službu, která není uvedena v Ceníku základních služeb, bude její cena odvozena na základě nutného času pracovníka s příslušnou kvalifikací. Tím není nijak dotčeno právo vyúčtovat k tíži příjemce služby související poplatky třetích stran dle Přílohy ceníku základních služeb.

** Jedná se o informace, které Fio banka, a.s. poskytuje/zasílá klientům podle právních předpisů (zejména zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a vyhlášky č. 237/2008 Sb., o podrobnostech některých pravidel při poskytování investičních služeb). Pokud klient udělí souhlas s předáváním těchto informací v elektronické podobě, budou mu tyto informace poskytnuty prostřednictvím aplikace e-Broker/EasyObchod, a prostřednictvím internetové stránky obchodníka. Pokud obchodník zašle z vlastního rozhodnutí klientovi konkrétní informaci v listinné podobě i v případě, že klient udělil souhlas s informováním v elektronické podobě, zaslání takové informace v listinné podobě není zpoplatněno.

Část IV. Sankční poplatky

Smluvní úrok z prodlení	0,12 % denně z dlužné částky
Nezaviněná suspendace obchodu *	Bez sankčního poplatku
Zaviněná suspendace obchodu: **	
<ul style="list-style-type: none"> vzniká při prodeji investičních nástrojů pořízených na BCPP z důvodu nedodání nakoupených investičních nástrojů protistranou v řádném termínu pro vypořádání obchodu 	Bez sankčního poplatku
<ul style="list-style-type: none"> vzniká ve všech ostatních případech 	800 Kč + 1,00 % ze suspendovaného objemu obchodu, celkem však nejméně 1.000 Kč

* Klient dotčený nezaviněnou suspendací obdrží podíl na sankčním poplatku CDCP účtovaném protistraně. Výši tohoto podílu stanovují platná pravidla CDCP.

** K sankčnímu poplatku obchodníka za zaviněnou suspendaci (i nulového) se za všech okolností přičítá sankční poplatek CDCP dle platného ceníku. K tíži klienta budou dále naúčtovány veškeré náklady vynaložené ze strany Fio banka, a.s. na řešení zaviněné suspendace (tedy například náklady na zajištění dodání cenných papírů, náklady vzniklé v souvislosti s náhradním obchodem organizovaným CDCP a veškeré další vynaložené náklady).

Sankční poplatky související s podáním pokynu, jehož realizace by vedla k porušení právních předpisů:

Za každý podaný pokyn, jehož realizace by vedla k porušení právních předpisů, a to zejména právních předpisů směřujících k ochraně před narušováním průhlednosti finančního trhu, je obchodník oprávněn účtovat klientovi **sankční poplatek ve výši 10.000,- Kč**.

Za každý takový pokyn je navíc obchodník oprávněn účtovat klientovi **500,- Kč za každých započatých 15 min. práce odborného pracovníka**, který posuzuje pokyn z hlediska porušení právních předpisů.

Obecná ustanovení

- **Ceník základních služeb** uvádí poplatky, jež jsou výnosem obchodníka Fio banka, a.s. Poplatky hrazené specifickým třetím stranám transakce (např. organizátor trhu, deponitář apod.) jsou uvedeny v **Příloze ceníku základních služeb**. Příloha ceníku základních služeb je nedílnou součástí Ceníku základních služeb. Výsledný poplatek účtovaný za transakci je dán součtem poplatku dle Ceníku základních služeb a případného poplatku dle Přílohy ceníku základních služeb.
- Pokud klient nemá dostatek prostředků v měně, ve které je poplatek ustanoven, vyhrazuje si obchodník Fio banka, a.s. právo účtovat poplatek v jiné měně, kterou klient na obchodním účtu disponuje. Pro přepočítání se použijí kurzy České národní banky platné ke dni účtování poplatku.
- Na pokyn podaný telefonicky se za účelem stanovení poplatku dále pohlíží, jako by byl podán osobně.
- Není-li u poplatku výslovně uvedeno jinak, vztahuje se na celkový objem uspokojené části pokynu bez ohledu na počet dílčích realizací.
- Poskytne-li obchodník Fio banka, a.s. po dohodě s klientem službu, jež není v Ceníku základních služeb uvedena, stanoví se poplatek za ni individuálně.
- Poplatky za finanční činnosti (služby) jsou dle § 54, odst. 1) a 2) zákona č.235/2004 Sb. osvobozeny od daně z přidané hodnoty (DPH). U poplatků za nefinanční činnosti (služby) může být uvedeno, že zahrnují DPH odpovídající platné sazbě pro daný rok, nebo že k nim bude DPH ještě připočtena.
- Definice používaných zkratk:

CDCP	Centrální deponitář cenných papírů, a.s.
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
RMS	RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s.
DB XETRA	Deutsche Börse AG – XETRA
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
BÉT	Budapesti Értéktőzsde – Budapest Stock Exchange
IN	Investiční nástroje

Tento ceník byl vyhlášen dne 10. 11. 2017, nabývá účinnosti k 13. 12. 2017 a k těmto dnům nahrazuje všechny předchozí Ceníky základních služeb, není-li dále stanoveno jinak.

Fio banka,
a.s.

Digitálně podepsal Fio banka, a.s.
DN: c=CZ,
2.5.4.97-INTNET:64358374,ou=Fio
banka,a.s. (Číslo:61858374),ou=Fio
banka,a.s.,ou=Fio banka,a.s.,
serialNumber=5243577
Datum: 2017.11.10 16:52:27
+01'00'

Fio banka, a.s., IČO 61858374, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze, spis. zn. B. 2704

- 7 -

příloha č.2 Výpočet výnosů akciových investic (p.a.)

3 roky		
minimum	100000	
	-22800	-22,80%
1.rok	77200	
	-17601,6	-22,80%
2.rok	59598,4	
	-13588,4	-22,80%
3.rok	46009,96	
maximum	100000	
	31800	31,80%
1.rok	131800	
	41912,4	31,80%
2.rok	173712,4	
	55240,54	31,80%
3.rok	228952,9	
průměr	100000	
	9400	9,40%
1.rok	109400	
	10283,6	9,40%
2.rok	119683,6	
	11250,26	9,40%
3.rok	130933,9	
1 rok		
průměr	100000	
	10600	10,60%
1.rok	110600	
1 rok		
minimum	100000	
	-37000	-37,00%
1.rok	63000	
1 rok		
maximum	100000	
	55200	55,20%
1.rok	155200	

5 roků		
minimum	100000	
	-11100	-11,10%
1.rok	88900	
	-9867,9	-11,10%
2.rok	79032,1	
	-8772,56	-11,10%
3.rok	70259,54	
	-7798,81	-11,10%
4.rok	62460,73	
	-6933,14	-11,10%
5.rok	55527,59	
5 roků	100000	
maximum	28100	28,10%
1.rok	128100	
	35996,1	28,10%
2.rok	164096,1	
	46111	28,10%
3.rok	210207,1	
	59068,2	28,10%
4.rok	269275,3	
	75666,36	28,10%
5.rok	344941,7	
5 roků		
průměr	100000	
	9100	9,10%
1.rok	109100	
	9928,1	9,10%
2.rok	119028,1	
	10831,56	9,10%
3.rok	129859,7	
	11817,23	9,10%
4.rok	141676,9	
	12892,6	9,10%
5.rok	154569,5	

příloha č.2 Výpočet výnosů akciových investic (p.a.)

10 roků minimum				10 roků maximum			
		100000				100000	
		-1600	-1,60%			19000	19,00%
	1.rok	98400			1.rok	119000	
		-1574,4	-1,60%			22610	19,00%
	2.rok	96825,6			2.rok	141610	
		-1549,21	-1,60%			26905,9	19,00%
	3.rok	95276,39			3.rok	168515,9	
		-1524,42	-1,60%			32018,02	19,00%
	4.rok	93751,97			4.rok	200533,9	
		-1500,03	-1,60%			38101,44	19,00%
	5.rok	92251,94			5.rok	238635,4	
		-1476,03	-1,60%			45340,72	19,00%
	6.rok	90775,91			6.rok	283976,1	
		-1452,41	-1,60%			53955,46	19,00%
	7.rok	89323,49			7.rok	337931,5	
		-1429,18	-1,60%			64206,99	19,00%
	8.rok	87894,32			8.rok	402138,5	
		-1406,31	-1,60%			76406,32	19,00%
	9.rok	86488,01			9.rok	478544,9	
		-1383,81	-1,60%			90923,52	19,00%
	10.rok	85104,2			10.rok	569468,4	

průměr		100000	
10 roků		9200	9,20%
	1.rok	109200	
		10046,4	9,20%
	2.rok	119246,4	
		10970,67	9,20%
	3.rok	130217,1	
		11979,97	9,20%
	4.rok	142197	
		13082,13	9,20%
	5.rok	155279,2	
		14285,68	9,20%
	6.rok	169564,9	
		15599,97	9,20%
	7.rok	185164,8	
		17035,16	9,20%
	8.rok	202200	
		18602,4	9,20%
	9.rok	220802,4	
		20313,82	9,20%
	10.rok	241116,2	

příloha č.2 Výpočet výnosů akciových investic (p.a.)							
15 roků				15 roků			
průměr		100000		minimum		100000	
		9300	9,30%			1600	1,60%
1.rok	✓	109300		1.rok	✓	101600	
		10164,9	9,30%			1625,6	1,60%
2.rok	✓	119464,9		2.rok	✓	103225,6	
		11110,24	9,30%			1651,61	1,60%
3.rok	✓	130575,1		3.rok	✓	104877,2	
		12143,49	9,30%			1678,035	1,60%
4.rok	✓	142718,6		4.rok	✓	106555,2	
		13272,83	9,30%			1704,884	1,60%
5.rok	✓	155991,5		5.rok	✓	108260,1	
		14507,21	9,30%			1732,162	1,60%
6.rok	✓	170498,7		6.rok	✓	109992,3	
		15856,38	9,30%			1759,877	1,60%
7.rok	✓	186355		7.rok	✓	111752,2	
		17331,02	9,30%			1788,035	1,60%
8.rok	✓	203686,1		8.rok	✓	113540,2	
		18942,8	9,30%			1816,643	1,60%
9.rok	✓	222628,9		9.rok	✓	115356,8	
		20704,48	9,30%			1845,71	1,60%
10.rok	✓	243333,3		10.rok	✓	117202,6	
		22630	9,30%			1875,241	1,60%
11.rok	✓	265963,3		11.rok	✓	119077,8	
		24734,59	9,30%			1905,245	1,60%
12.rok	✓	290697,9		12.rok	✓	120983	
		27034,91	9,30%			1935,729	1,60%
13.rok	✓	317732,8		13.rok	✓	122918,8	
		29549,15	9,30%			1966,7	1,60%
14.rok	✓	347282		14.rok	✓	124885,5	
		32297,23	9,30%			1998,168	1,60%
15.rok	✓	379579,2		15.rok	✓	126883,6	
str. 3/4							

příloha č.2 Výpočet výnosů akciových investic (p.a.)

15 roků			
maximum		100000	
		18200	18,20%
1.rok		118200	
		21512,4	18,20%
2.rok		139712,4	
		25427,66	18,20%
3.rok		165140,1	
		30055,49	18,20%
4.rok		195195,5	
		35525,59	18,20%
5.rok		230721,1	
		41991,25	18,20%
6.rok		272712,4	
		49633,65	18,20%
7.rok		322346	
		58666,98	18,20%
8.rok		381013	
		69344,37	18,20%
9.rok		450357,4	
		81965,04	18,20%
10.rok		532322,4	
		96882,68	18,20%
11.rok		629205,1	
		114515,3	18,20%
12.rok		743720,4	
		135357,1	18,20%
13.rok		879077,6	
		159992,1	18,20%
14.rok		1039070	
		189110,7	18,20%
15.rok		1228180	

str. 4/4

příloha č.3- výpočet spořicí účet				
10 roků				
FÉR spoření PLUS od Sberbank				
zaokr.	daň	h.výnos	100000	
79	79,5	530	451	0,53%
		1.rok	100451	
79	79,85855	532,3903	453,3903	0,53%
		2.rok	100904,4	
80	80,21899	534,79327	454,7933	0,53%
		3.rok	101359,2	
80	80,58055	537,20367	457,2037	0,53%
		4.rok	101816,4	
80	80,94403	539,62685	459,6269	0,53%
		5.rok	102276	
81	81,30943	542,06287	461,0629	0,53%
		6.rok	102737,1	
81	81,67598	544,50651	463,5065	0,53%
		7.rok	103200,6	
82	82,04446	546,96309	464,9631	0,53%
		8.rok	103665,5	
82	82,41411	549,4274	467,4274	0,53%
			103665,5	
82	82,41407	549,42715	467,4272	0,53%
		9.rok	104132,9	
82	82,78568	551,90451	469,9045	0,53%
		10.rok	104602,8	
83	83,15925	554,39501	471,395	0,53%
		11.rok	105074,2	
83	83,53401	556,8934	473,8934	0,53%
		12.rok	105548,1	
83	83,91076	559,40504	476,405	0,53%
		13.rok	106024,5	
84	84,2895	561,92998	477,93	0,53%
		14.rok	106502,5	
84	84,66945	564,46301	480,463	0,53%
		15.rok	106982,9	
str.1/1				

Příloha č.4 -výpočet nemovitosti - byt						
		vč.inflace	daň n			
		2	118			
Příjem	měsíčně	ročně	daň p		ročně po zdanění	měs.
1.r	8000	88000	9358,0	9358	78642	6554
2.r	8160	89760	9542,8	9542,8	80217	6685
3.r	8323	91555	9731,3	9731	81824	6819
4.r	8490	93386	9923,6	9923	83463	6955
5.r	8659	95254	10119,7	10119	85135	7095
6.r	8833	97159	10319,7	10319	86840	7237
7.r	9009	99102	10523,7	10523	88579	7382
8.r	9189	101084	10731,9	10731	90353	7529
9.r	9373	103106	10944,1	10944	92162	7680
10.r	9561	105168	11160,7	11160	94008	7834
11.r	9752	107272	11381,5	11381	95891	7991
12.r	9947	109417	11606,8	11606	97811	8151
13.r	10146	111605	11836,6	11836	99769	8314
14.r	10349	113837	12070,9	12070	101767	8481
15.r	10556	116114	12310,0	12309	103805	8650
16.r	10767	118436	12553,8	12553	105883	8824
17.r	10982	120805	12802,5	12802	108003	9000
18.r	11202	123221	13056,2	13056	110165	9180
19.r	11426	125686	13315,0	13314	112372	9364
20.r	11654	128199	13578,9	13578	114621	9552
21.r	11888	130763	13848,2	13848	116915	9743
22.r	12125	133379	14122,8	14122	119257	9938
23.r	12368	136046	14402,9	14402	121644	10137
24.r	12615	138767	14688,5	14688	124079	10340
25.r	12867	141542	14980,0	14979	126563	10547
26.r	13125	144373	15277,2	15277	129096	10758
27.r	13387	147261	15580,4	15580	131681	10973
28.r	13655	150206	15889,6	15889	134317	11193
29.r	13928	153210	16205,1	16205	137005	11417
30.r	14207	156274	16526,8	16526	139748	11646
str1.				součet	3191619	

Příloha č.4 - výpočet nemovitosti - byt				fond opr./r	6000	
Bilance						
				0,53% vč. daně		
rok	příjem	náklady		rezerva	spoř. Účet	
1.r	78642	82097	76097	-3455	37185	34640
2.r	80217	82111	76111	-1894	35459	
3.r	81824	82125	76125	-301	35317	
4.r	83246	82140	76140	1106	36582	
5.r	85132	82155	76155	2977	39724	
6.r	86840	88566	82566	-1726	38177	
7.r	88579	88581	82581	-2	38347	
8.r	90353	88597	82597	1756	40276	
9.r	92162	88613	82613	3549	44006	
10.r	94008	88630	82630	5378	49583	
11.r	95891	92559	86559	3332	53138	
12.r	97811	92576	86576	5235	58612	
13.r	99769	92593	86593	7176	66052	
14.r	101767	92611	86611	9156	75506	
15.r	103805	92629	86629	11176	87022	
16.r	105883	95755	89755	10128	97542	
17.r	108003	95774	89774	12229	110211	
18.r	110165	95794	89794	14371	125078	
19.r	112372	95813	89813	16559	142201	
20.r	114621	95833	89833	18788	161629	
21.r	116915	98326	92326	18589	180946	
22.r	119257	98346	92346	20911	202672	
23.r	121644	98368	92368	23276	226861	
24.r	124079	98389	92389	25690	253573	
25.r	126563	98412	92412	28151	282867	
26.r	129096	100882	94882	28214	312355	
27.r	131681	100905	94905	30776	344538	
28.r	134317	100929	94929	33388	379478	
29.r	137005	100952	94952	36053	417241	
30.r	139748	100977	94977	38771	457892	
			součet	399357		
str.2						

Příloha č.4 - výpočet nemovitosti - byt					
půjčka na celou nemovitost					
náklady	splátka	r nákl	RPSN %	pojištění	zbývá
1.r	6283	76097	2,53	701	1584000
2.r	6283	76111	2,53	715	1548679
3.r	6283	76125	2,53	729	1512465
4.r	6283	76140	2,53	744	1475334
5.r	6283	76155	2,53	759	1437264
6.r	6816	82566	3	774	1398231
7.r	6816	82581	3	789	1358386
8.r	6816	82597	3	805	1317345
9.r	6816	82613	3	821	1275074
10.r	6816	82630	3	838	1231534
11.r	7142	86559	3,5	855	1186688
12.r	7142	86576	3,5	872	1142518
13.r	7142	86593	3,5	889	1096802
14.r	7142	86611	3,5	907	1049486
15.r	7142	86629	3,5	925	1000514
16.r	7401	89755	4	943	949828
17.r	7401	89774	4	962	899009
18.r	7401	89794	4	982	846158
19.r	7401	89813	4	1001	791192
20.r	7401	89833	4	1021	734028
21.r	7607	92326	4,5	1042	674577
22.r	7607	92346	4,5	1062	613649
23.r	7607	92368	4,5	1084	549979
24.r	7607	92389	4,5	1105	483444
25.r	7607	92412	4,5	1128	413915
26.r	7811	94882	5	1150	341257
27.r	7811	94905	5	1173	264588
28.r	7811	94929	5	1197	184086
29.r	7811	94952	5	1220	99558
30.r	7811	94977	5	1245	10804
				dopl.	0
str.3					

Příloha č.4 - výpočet nemovitostí - garáž						
		vč.inflace	daň n			
		2	118		ročně	
Příjem	měsíčně	ročně	daň p		po zdan.	měs.
1.r	1000	11000	1273,0	1273	9727	811
2.r	1020	11220	1296,1	1296,1	9924	827
3.r	1040	11444	1319,7	1319	10125	844
4.r	1061	11673	1343,7	1343	10330	861
5.r	1082	11907	1368,2	1368	10539	878
6.r	1104	12145	1393,2	1393	10752	896
7.r	1126	12388	1418,7	1418	10970	914
8.r	1149	12636	1444,7	1444	11192	933
9.r	1172	12888	1471,3	1471	11417	951
10.r	1195	13146	1498,3	1498	11648	971
11.r	1219	13409	1525,9	1525	11884	990
12.r	1243	13677	1554,1	1554	12123	1010
13.r	1268	13951	1582,8	1582	12369	1031
14.r	1294	14230	1612,1	1612	12618	1051
15.r	1319	14514	1642,0	1641	12873	1073
16.r	1346	14805	1672,5	1672	13133	1094
17.r	1373	15101	1703,6	1703	13398	1116
18.r	1400	15403	1735,3	1735	13668	1139
19.r	1428	15711	1767,6	1767	13944	1162
20.r	1457	16025	1800,6	1800	14225	1185
21.r	1486	16345	1834,3	1834	14511	1209
22.r	1516	16672	1868,6	1868	14804	1234
23.r	1546	17006	1903,6	1903	15103	1259
24.r	1577	17346	1939,3	1939	15407	1284
25.r	1608	17693	1975,7	1975	15718	1310
26.r	1641	18047	2012,9	2012	16035	1336
27.r	1673	18408	2050,8	2050	16358	1363
28.r	1707	18776	2089,5	2089	16687	1391
29.r	1741	19151	2128,9	2128	17023	1419
30.r	1776	19534	2169,1	2169	17365	1447
str.4						

Příloha č.4 - výpočet nemovitosti - garáž							
nemovitosti hodnota investice v čase -inflace 2,34%							
	Garáž	č. výnos		Byt			č. zisk
0.rok	100000,00			1584000			
1.rok	102340,00	6500		1621066	-3455	1617611	33611
2.rok	104734,76	16286,28	121021,04	1658999	-1894	1657105	73105
3.rok	107185,55	26317,65	133503,20	1697819	-301	1697518	113518
4.rok	109693,69	36599,21	146292,90	1737548	1106	1738654	154654
5.rok	112260,52	17136,09	129396,62	1778207	2977	1781184	197184
6.rok	114887,42	27798,29	142685,71	1819817	-1726	1818091	234091
7.rok	117575,79	38726,52	156302,31	1862400	-2	1862398	
8.rok	120327,06	39925,99	160253,04	1905981	1756	1907737	
9.rok	123142,71	51355,85	174498,56	1950581	3549	1954130	
10.rok	126024,25	63068,21	189092,46	1996224	5378	2001602	
11.rok	128973,22	75069,33	204042,55	2042936	3332	2046268	
12.rok	131991,19	87363,52	219354,71	2090740	5235	2095975	
13.rok	135079,79	99959,09	235038,88	2139664	7176	2146840	
14.rok	138240,65	112860,4	251101,06	2189732	9156	2198888	
15.rok	141475,48	124074,8	265550,33	2240972	11176	2252148	
16.rok	144786,01	137599,8	282385,81	2293410	10128	2303538	
17.rok	148174,00	151450,7	299624,69	2347076	12229	2359305	
18.rok	151641,28	165634	317275,25	2401998	14371	2416369	
19.rok	155189,68	180157,2	335346,84	2458205	16559	2474764	
20.rok	158821,12	195026,8	353847,88	2515727	18788	2534515	
21.rok	162537,53	210249,4	372786,89	2574595	18589	2593184	
22.rok	166340,91	225833,5	392174,44	2634840	20911	2655751	
23.rok	170233,29	241786,9	412020,20	2696495	23276	2719771	
24.rok	174216,75	258116,2	432332,91	2759593	25690	2785283	
25.rok	178293,42	272830	451123,39	2824168	28151	2852319	
26.rok	182465,49	289927,1	472392,56	2890253	28214	2918467	
27.rok	186735,18	307424,2	494159,37	2957885	30776	2988661	
28.rok	191104,78	325329,1	516433,92	3027100	33388	3060488	
29.rok	195576,63	343650,7	539227,38	3097934	36053	3133987	
30.rok	200153,13	362396,9	562550,02	3170426	38771	3209197	
str.5							

Příloha č.4 - výpočet nemovitosti - garáž						
Bilance						
				0,53% vč. daně		
rok	příjem	náklady	rezerva	spoř. Účet	honota nem.	Infl.2,34%
1.r	9727	167	9560	6500	100000	-4500 daně
2.r	9924	167	9757	16286	102340	
3.r	10125	167	9958	26318	104735	
4.r	10330	167	10163	36599	107186	
5.r	10539	30167	-19628	17136	109694	
6.r	10752	167	10585	27798	112261	
7.r	10970	167	10803	38727	114887	
8.r	1192	167	1025	39926	117576	
9.r	11417	167	11250	51356	120327	
10.r	11648	167	11481	63068	123143	
11.r	11884	167	11717	75069	126024	
12.r	12123	167	11956	87364	128973	
13.r	12369	167	12202	99959	131991	
14.r	12618	167	12451	112860	135080	
15.r	12873	2167	10706	124075	138241	
16.r	13133	167	12966	137600	141475	
17.r	13398	167	13231	151451	144786	
18.r	13668	167	13501	165634	148174	
19.r	13944	167	13777	180157	151641	
20.r	14225	167	14058	195027	155190	
21.r	14511	167	14344	210249	158821	
22.r	14804	167	14637	225834	162538	
23.r	15103	167	14936	241787	166341	
24.r	15407	167	15240	258116	170233	
25.r	15718	2167	13551	272830	174217	
26.r	16035	167	15868	289927	178293	
27.r	16358	167	16191	307424	182465	
28.r	16687	167	16520	325329	186735	
29.r	17023	167	16856	343651	191105	
30.r	17365	167	17198	362397	195577	
str.6						

Příloha č.5		strategie Medián				
	spoř.ú.	T.vklad	stav.spoř.	akcie	r.vl.vklad	celk.
start	60000	40000	0	0	100000	100000
1.rok	63870	40680		0	24000	104550
2.rok	67758	41372		0	24000	109130
3.rok	71663	42075		0	24000	113738
4.rok	75586	42790		0	24000	118376
5.rok	79527	43518		0	24000	123044
6.rok	83485	44257	135073	135073	24000	262815
7.rok	87461	45010		191577	24000	324048
8.rok	91455			207881	24000	299336
9.rok	95467			225571	24000	321038
10.rok	99497			244767	24000	344265
11.rok	103545			265597	24000	369143
12.rok	107612		135073	423273	24000	530884
13.rok	111697			459293	24000	570990
14.rok	115800			498379	24000	614179
15.rok	119921			540791	24000	660712
16.rok	124062			586812	24000	710874
17.rok	128221			636750	24000	764971
18.rok	132398		135073	826010	24000	958409
					532000	

Příloha č.5		strategie Průměrný				
	spoř.ú.	T.vklad	stav.spoř.	akcie	r.vl.vklad	celk.h.
start	70260	46840	0	0	117100	117100
1.rok	73817	47636		21000	65040	142453
2.rok	77389	48446		43787	65040	169622
3.rok	80978	49270		68513	65040	198761
4.rok	84583	50107		95344	65040	230034
5.rok	88204	50959		124458	65040	263620
6.rok	91841	51825	270146	426195	65040	569861
7.rok	95495	52706		536171	65040	684372
8.rok	99165			602799	65040	701964
9.rok	102852			675097	65040	777948
10.rok	106555			753548	65040	860103
11.rok	110275			838675	65040	948950
12.rok	114012		270146	1201192	65040	1315203
13.rok	117765			1324413	65040	1442179
14.rok	121536			1458121	65040	1579657
15.rok	125323			1603207	65040	1728530
16.rok	129128			1760640	65040	1889768
17.rok	132950			1931470	65040	2064420
18.rok	136789		270146	2386984	65040	2523773
			100		1287820	

Příloha č.5		strategie Nadprůměrný bez nemovitosti							
	spoř.ú.	T.vklad	stav.spoř.	akcie	r.vl.vklad	celk.h.			
start	82500	82500	0	0	165000	165000			
1.rok	92072	83903		130000	180000	305974			
2.rok	101686	85329		271063	180000	458078			
3.rok	111345	86779		424130	180000	622254			
4.rok	121046	88255		590224	180000	799525			
5.rok	130791	89755		770452	180000	990998			
6.rok	140581	91281	270146	1236163	180000	1468025			
7.rok	150414	92833		1564194	180000	1807440			
8.rok	160292			1827307	180000	1987598			
9.rok	170214			2112810	180000	2283024			
10.rok	180181			2422610	180000	2602791			
11.rok	190192			2758775	180000	2948967			
12.rok	200249		270146	3393692	180000	3593941			
13.rok	210351			3812496	180000	4022847			
14.rok	220499			4266939	180000	4487438			
15.rok	230692			4760055	180000	4990748			
16.rok	240931			5295136	180000	5536068			
17.rok	251217			5875752	180000	6126969			
18.rok	261549		270146	6775925	180000	7037473			
					3405000				

Příloha č.5		strategie Nadprůměrný + byt							
	spoř.ú.	T.vklad	stav.spoř.	akcie	r.vl.vklad	celk.h.	h.nem.	r.nájem	
start	82500	82500	0	0	165000	165000			
1.rok	92072	83903		130000	180000	305974			
2.rok	101686	85329		271063	180000	458078			
3.rok	111345	86779		424130	180000	622254			
4.rok	121046	88255		590224	180000	799525			
5.rok	130791	89755		770452	180000	990998			
6.rok	140581	91281	270146	1236163	180000	1468025			
7.rok	150414	92833		1564194	180000	1807440			
8.rok	160292			1827307	180000	1987598			
9.rok	170214			2112810	180000	2283024			
10.rok	180181			2422610	180000	2602791			
11.rok	190192			811729	180000	1001922	2042936	95890,51	
12.rok	200249		270146	1378764	180000	3669754	2090740	97810,94	
13.rok	210351			1725867	180000	4075882	2139664	99769,28	
14.rok	220499			2104505	180000	4514736	2189732	101767,4	
15.rok	230692			2517404	180000	4989068	2240972	103805,1	
16.rok	240931			2967518	180000	5501860	2293410	105883,4	
17.rok	251217			3458057	180000	6056350	2347076	108003,1	
18.rok	261549		270146	4262649	180000	6926195	2401998	110165,2	
					3405000				