



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV EKONOMIKY

INSTITUTE OF ECONOMICS

INVESTIČNÍ PORTFOLIO A JEHO TVORBA

INVESTMENT PORTFOLIO AND ITS CREATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Jan Ryba

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Ústav: | Ústav ekonomiky |
| Student: | Bc. Jan Ryba |
| Studijní program: | Mezinárodní ekonomika a obchod |
| Studijní obor: | bez specializace |
| Vedoucí práce: | Ing. Roman Ptáček, Ph.D. |
| Akademický rok: | 2020/21 |

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává diplomovou práci s názvem:

Investiční portfolio a jeho tvorba

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Metodika práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Cíle, kterých má být dosaženo:

Cílem této diplomové práce je navrhnout postup pro sestavení individuálního investičního portfolia s využitím standardních i méně obvyklých investičních nástrojů, včetně kryptoměn, v podmínkách globalizovaného investičního prostředí.

Základní literární prameny:

REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. ISBN 978-80-2-7-3671-6.

GRAHAM, B. a J. ZWEIG. Inteligentní investor. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-8-247-1792-0.

GLADIŠ, D. Akciové investice. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015. Investice. ISBN 978-80-2-7-5375-1.

KOHOUT, P. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7. aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-5064-4.

TŮMA, A. Ideální investiční portfolio: jak dosáhnout investičního zenu. Praha: Grada Publishing, 2019. ISBN 978-80-271-0758-2.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně dne 15.7.2021

L. S.

prof. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
ředitel

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
děkan

Abstrakt

Diplomová práce má za úkol zhodnotit jednotlivé investiční příležitosti, které jsou detailně popsány a zjistit ideální investiční portfolio, jenž bude pomocí dollar-cost averagingu financováno. Mezi hlavní investice, které budou popsány se řadí akcie, dluhopisy, drahé kovy, podílové fondy a další. Následně bude vyhodnocen stav jednotlivých investic, jejich příležitosti, ale také rizika, jenž jsou s nimi spojena.

Abstract

The task of the thesis is to elaborate on investment opportunities, which are described in detail and to determine the ideal portfolio, that will be financed by dollar-cost averaging. The main investments include stocks, bonds, precious metals, mutual funds and more. Subsequently, the state of individual investments, their opportunities, but also the risks associated with them will be evaluated.

Klíčová slova

Investice, investiční portfolio, diverzifikace, riziko, výnosnost, investiční možnosti

Key words

Investment, investment portfolio, diversity, risk, efficiency, investment opportunities

Bibliografická citace

RYBA, Jan. *Investiční portfolio a jeho tvorba* [online]. Brno, 2021 [cit. 2021-08-19].
Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/137407>. Diplomová práce.
Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce
Roman Ptáček.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 20. srpna 2021

.....

podpis studenta

Poděkování

Rád bych poděkoval svému vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D. za dohled nad mojí prací a velmi důležité poznatky k jejímu vylepšení. Dále bych chtěl poděkovat svému okolí za podporu z jejich strany.

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD..... | 10 |
| CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ..... | 11 |
| 1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE | 13 |
| 1.1 FINANČNÍ TRHY | 13 |
| 1.1.1 Peněžní trh..... | 14 |
| 1.1.2 Kapitálový trh | 14 |
| 1.1.3 Trh s drahými kovy | 14 |
| 1.2 INVESTICE..... | 15 |
| 1.2.1 Investor..... | 15 |
| 1.2.2 Spekulant..... | 16 |
| 1.3 INVESTIČNÍ PORTFOLIO | 16 |
| 1.4 DIVERZIFIKACE | 16 |
| 1.5 MAGICKÝ TROJÚHELNÍK | 17 |
| 1.5.1 Výnosnost..... | 17 |
| 1.5.2 Riziko | 18 |
| 1.5.3 Likvidita | 19 |
| 1.6 INVESTIČNÍ MOŽNOSTI | 20 |
| 1.6.1 Akcie | 20 |
| 1.6.2 Dluhopisy | 21 |
| 1.6.3 Drahé kovy | 22 |
| 1.6.4 Podílové fondy..... | 23 |
| 1.6.5 Umění, starožitnosti, sběratelské kolekce | 24 |
| 1.6.6 Investice do nemovitostí..... | 24 |
| 1.6.7 Kryptoměny | 25 |
| 1.7 TVORBA PORTFOLIA | 26 |
| 1.7.1 Screening..... | 26 |
| 1.7.2 Analýzy makléřů a investičních bank..... | 27 |
| 1.7.3 Investičně zaměřená média | 27 |
| 1.8 INVESTIČNÍ STRATEGIE | 28 |
| 1.8.1 Krátkodobé investiční strategie..... | 29 |
| 1.9 DOLLAR-COST AVERAGING | 30 |
| 1.10 PSYCHOLOGIE INVESTORA | 30 |
| 1.10.1 Hlavní investiční chyby | 31 |
| 1.11 SLOŽENÍ PORTFOLIA | 33 |
| 1.11.1 Kvalitativní výzkum | 33 |
| 1.11.2 Investiční články..... | 37 |

| | | |
|----------|---------------------------------------|------------|
| 2 | ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU | 39 |
| 2.1 | AKCIE | 39 |
| 2.2 | DLUHOPISY | 47 |
| 2.3 | ZLATO | 49 |
| 2.4 | STŘÍBRO..... | 54 |
| 2.5 | PODÍLOVÉ FONDY | 56 |
| 2.6 | SBĚRATELSKÉ KOLEKCE | 63 |
| 2.7 | NEMOVITOSTI | 66 |
| 2.8 | NEMOVITOSTNÍ FOND | 69 |
| 2.9 | KRYPTOMĚNY | 71 |
| 3 | VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ..... | 75 |
| 3.1 | INVESTIČNÍ PORADCE..... | 75 |
| 3.2 | DIVERZIFIKACE | 75 |
| 3.3 | PRAVIDELNÉ INVESTOVÁNÍ..... | 76 |
| 3.4 | RIZIKO | 76 |
| 3.5 | STRATEGIE..... | 77 |
| 3.6 | VÝBĚR SPRÁVNÝCH AKCIÍ..... | 78 |
| 3.7 | ZDROJE A INFORMACE | 78 |
| 3.8 | DAVOVÉ ŠÍLENSTVÍ | 78 |
| 3.9 | KRITÉRIA PŘI VÝBĚRU INVESTIC..... | 79 |
| 3.10 | SESTAVENÍ VLASTNÍHO PORTFOLIA | 85 |
| | ZÁVĚR..... | 88 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ | 91 |
| | SEZNAM ZKRATEK..... | 95 |
| | SEZNAM VZORCŮ | 96 |
| | SEZNAM GRAFŮ | 97 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ..... | 98 |
| | SEZNAM TABULEK | 99 |
| | SEZNAM PŘÍLOH..... | 101 |

ÚVOD

Ke své diplomové práci jsem si vybral téma investiční portfolio a jeho tvorba, které se bude skládat z několika různých investičních příležitostí. Hlavním důvodem výběru tohoto tématu je ukázat rozmanitost investic z hlediska jejich rizikovosti, ale také výnosnosti. Z mého pohledu se hodně Čechů investic bojí a zaostáváme tak proti zbytku světa, což značí i fakt splácení dluhů vůči bance. Pokud Čech má nějaké finanční prostředky a u toho třeba hypotéku, často tyto peníze pošle na dřívější splacení, místo toho, aby tyto prostředky dokázal lépe zhodnotit někde jinde, při dnešních nízkých úrokových sazbách za hypotéku. Jednotlivé investice jsou brány z celosvětového hlediska a není tak riziko rozloženo pouze na české investice.

Hlavním cílem této diplomové práce je sestavit investiční portfolio podle dostupných informací. Celkový investiční trh bude nejprve popsán v teoretické části, se zaměřením na jednotlivé investiční možnosti, ale také na jejich diverzifikaci a popsání magického trojúhelníku, který hraje u investic důležitou roli. Dále bude popsáno, jak se celkové portfolio tvoří a co znamená pojem dollar-cost averaging, jenž je velmi využíván.

Druhá část je praktická a budou zde popsány jednotlivé investice z různých kategorií podle investičních možností z teoretické části. Tyto investice budou nejprve představeny a následně zhodnoceny podle různých faktorů, od rizikovosti investice přes likviditu až po výnosnost, na kterou může investor dosáhnout. K zhodnocení jednotlivých faktorů budou využita historická data podle vývoje.

Třetí část obsahuje následné celkové vyhodnocení, jak by měl investor postupovat, čeho by se měl držet a jak skládat své portfolio, ale také na co si dávat pozor.

CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ

Cílem této diplomové práce je pomocí investičních možností zpracovat, jak vytvořit ideální investiční portfolio, které by pomohlo začínajícím investorům určit vhodné investice pro jejich začátek. Aby bylo dosaženo hlavního cíle, je zapotřebí si určit dílčí cíle:

- provedení kvalitativního výzkumu ve formě přímého rozhovoru;
- zpracování vývoje investic za posledních 10 – 15 let;
- detailní popis jednotlivých investic a jejich zhodnocení;
- vyhodnocení vývoje daných investic;
- sestavení portfolia podle vyhodnocených kritérií.

Diplomová práce se skládá ze tří částí, kdy první část obsahuje teoretická východiska a jejich popis pro následnou praktickou část, která je druhou částí a popisuje jednotlivé možnosti investice a jejich analýzu. V třetí části této práce jsou popsány návrhy řešení při investování a úskalí, jež investice představují a je potřeba si na ně dát pozor.

K vypracování teoretické části jsou použity základní pojmy v oblasti investic, kde jsou ze začátku popsány finanční trhy, na kterých se investice pohybují. Dále co investice sama o sobě znamená a jak vzniká investiční portfolio. Mezi nejdůležitější oblasti v investování se pak řadí diverzifikace, která je popsána společně s tzv. magickým trojúhelníkem, který má velký vliv na skladbu investiční portfolia. Následně teoretická část popisující jednotlivé investiční možnosti, jež jsou nejvíce využívány mezi lidmi a také podle čeho si lidé tyto investice vybírají a tvoří tak celé portfolio. V neposlední řadě tato část obsahuje i psychologii investora a nejčastější chyby, kterých se dopouští.

Pro správné vyhodnocení vhodných investic byl proveden kvalitativní výzkum formou přímého rozhovoru s investičním poradcem. Dále pak pro potvrzení vhodnosti daných investic byly zkoumány články zaměřené na investice.

Následná druhá část diplomové práce, která má za úkol prakticky popsat jednotlivé investice, se zabývá detailním rozbohem nejvíce využívaných a doporučených investic z rozhovoru a investičních článků. Ty jsou rozebrány z pohledu výnosnosti během minulých let, případně z hlediska predikované výnosnosti u fondů. Dále pak jejich rizikovosti a také jaká je u daných investic likvidita.

Poslední část diplomové práce zpracovává návrhy jak postupovat při výběru investic, na které věci si dávat pozor a hlavně také čeho bychom se při investování měli držet.

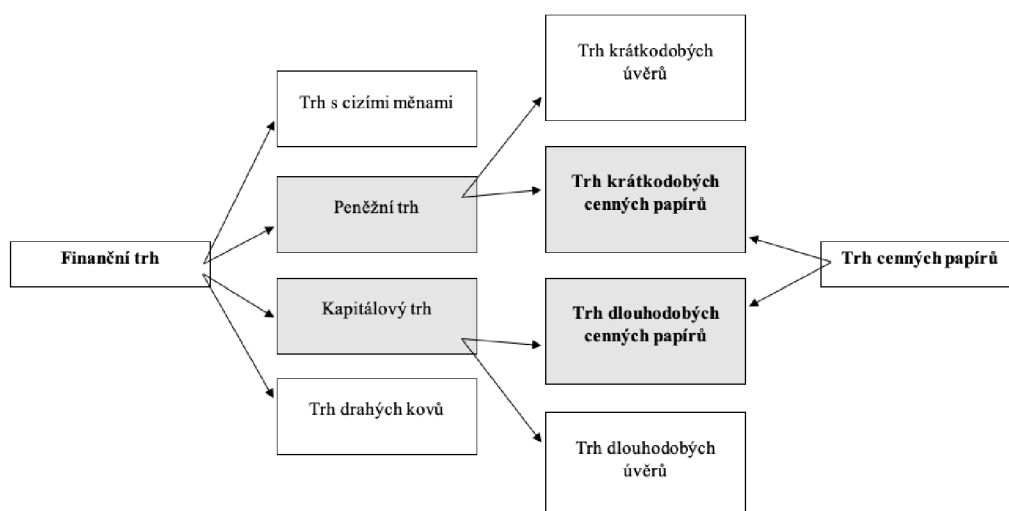
V diplomové práci je použita odborná literatura zaměřené právě na oblast investic, která je využita v teoretické části z důvodu lepšího pochopení jednotlivých kroků v následné praktické části. K vypracování jsou také použity české a zahraniční internetové zdroje.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V první části diplomové práce se zaměříme na seznámení se s jednotlivými pojmy, které se týkají investic a jejich možnosti investování. Nejdříve bude popsán finanční trh. Následně co znamená pojem investice, jak funguje, jak vzniká investiční portfolio a jeho diverzifikace a také z čeho se skládá magický trojúhelník, podle kterého by se měl každý investor řídit a nezapomínat na něj. Dále se tato část zaměřuje na jednotlivé finanční příležitosti a možnosti k investování, složení portfolia podle faktorů, které na nás působí. Následně je popsána psychologie člověka, jenž ovlivňuje jeho nákupy, prodeje a celkový pohled na jednotlivé finanční instrumenty.

1.1 Finanční trhy

Finanční trh můžeme klasifikovat pomocí odlišných hledisek, kde se nejčastěji jedná o členění z jednotlivých druhů finančních investičních instrumentů, podle kterých dochází k jednotlivým obchodům z hlediska segmentů. Z níže uvedené obrázku můžeme vyčíst, že v rámci finančního trhu zde funguje velká řada jednotlivých segmentů. Mezi základní řadíme peněžní trh a kapitálový trh. Můžeme sem zařadit ještě specifické trhy a to s cizími měnami a trh s drahými kovy. U peněžního a kapitálové trhu dochází ještě k dělení na trhy krátkodobých a dlouhodobých úvěrů a trhy krátkodobých a dlouhodobých cenných papírů, jenž tvoří trh cenných papírů (Rejnuš, 2014, s. 60-61).



Obrázek 1: Finanční trh

(Zdroj: vlastní zpracování dle Rejnuš, 2014, s. 61)

1.1.1 Peněžní trh

Hlavní charakteristikou peněžního trhu je krátkodobost obchodů, které jsou na něm uzavírané. Na peněžním trhu se setkávají subjekty, jenž mají přechodný přebytek svých peněžních prostředků se subjekty, které naopak je k jejich přechodnému nedostatku poptávají. Jakmile se jedná o primární znaky finančních nástrojů je pro ně typickou vlastností krátká doba splatnosti, trvající nejdéle jeden rok. Tento trh se dělí na dva segmenty, kterými jsou trh krátkodobých cenných papírů a trh krátkodobých úvěrů. Zpravidla se u peněžního trhu jedná o nástroje s nižším rizikem a menším výnosem. U cenných papírů tohoto trhu můžeme zaznamenat velkou likviditu a jejich výhodou proti dlouhodobým cenným papírům je menší podléhání cenovým fluktuacím, díky čemuž se jedná o bezpečnější investice. Nejpodstatnější funkcí tohoto trhu je financování provozního kapitálu společností a udělování krátkodobých peněžních půjček a úvěrů pro domácnosti, společnosti a stát. Finanční prostředky jsou taktéž využívány na spekulativní nákupy, ať už se jedná o cenné papíry tak i komodity (Rejnuš, 2014, s. 62).

1.1.2 Kapitálový trh

U kapitálového trhu se jedná o obchodování finančních instrumentů, které se řadí do dlouhodobých investic. Pomocí tohoto trhu jsou poskytovány jak dlouhodobé úvěry, tak i možnosti obchodování s dlouhodobými cennými papíry. Jedná se tak o základní rozdělení na dva segmenty. Proti peněžnímu trhu je můžeme považovat za více rizikovější, avšak je zde větší šance na dosažení vyšších výnosů. Hlavním důvodem je, že riziko u každé investice roste s délkou její životnosti a pak také s celkovou peněžní částkou, která byla do investice za celou dobu vložena. Z důvodu délky životnosti předmětných finančních instrumentů se jedná převážně o dlouhodobější investice, než je tomu u peněžnímu trhu. Zároveň bývají rozsáhlejší z pohledu objemů, které jsou pomocí peněžních prostředků do investice vloženy (Rejnuš, 2014, s. 62-63).

1.1.3 Trh s drahými kovy

Mezi nejdůležitější trhy s drahými kovy považujeme trhy zlata a stříbra, dále pak i trh platiny a paladia. Je však zřejmé, že díky jejich hmotné povaze se jedná o velmi zvláštní druhy komodit. Přesto drahé kovy považujeme za finanční instrumenty a to i přes jejich výjimečné vlastnosti (Rejnuš, 2014, s. 64).

1.2 Investice

Jedná se o nákup několika druhů investičních aktiv, které mají podobu pestrých druhů finančních a reálných investičních instrumentů, jenž z pohledu investorů by pomocí nich mělo být dosaženo k rozmnožení jejich stávajícího bohatství. Toho může být dosaženo dvěma způsoby. Prvním způsobem získají jejich zakoupením investoři nárok na výnosy z tržeb a druhý způsob je to, kdy cena koupené investice stoupne a je následně prodána za vyšší cenu, než byla původně zakoupena. Tyto dva způsoby lze samozřejmě i kombinovat (Rejnuš, 2014, s. 164).

„Investice je možno chápat jako záměrné obětování jisté dnešní hodnoty (zpravidla přesně určeného množství peněžních prostředků) za účelem získání vyšší (i když nejisté) hodnoty budoucí“ (Rejnuš, 2014, s. 164).

Z hlediska členění investic je nejčastější podle druhu investičních aktiv, kdy za základní způsob se bere dělení na „*investice finanční*“ a „*investice reálné*“. V nedokonalé rozvinutých ekonomikách převládají investice reálné a naopak investice finanční převažují ve státech vyspělých. Obecně však platí, že oba tyto druhy investic jsou považovány za komplementy a tudíž se nejedná o vzájemnou konkurenci (Rejnuš, 2014, s. 164).

1.2.1 Investor

Jedná se o člověka, jehož cílem je z časového hlediska mnohem delší držení pořízené investice. Často tak věnuje hodně času analýze vhodných investičních příležitostí. Ty následně zkoumá a vzájemně porovnává. Hlavní okruhy, které vyhledává jsou zejména fundamentální údaje o dané společnosti. To znamená její výnosy, tržby, náklady, zadlužení a další ukazatele. Podle těchto údajů následně hodnotí společnost. Jakmile zjistí, že hodnota přepočtená na jednu akcii je výrazně pod nynější tržní hodnotou akcie na burze, tak se nejspíše jedná o pozoruhodnou investici. Jakmile k tomu společnost nabízí vyplácení dividend, jedná se o ještě více zajímavější investici (Graham a Zweig, 2007, s. 35-37).

1.2.2 Spekulant

O spekulanta se naopak jedná, pokud je z hlediska doby držení investic zaměřen na krátké období. Nepotřebuje, tak jako investor fundamentální údaje, ale spíš využívá technickou analýzu, což znamená to, jak se v minulosti chovala cena akcie, v jakých objemech se s ní obchoduje a jak vypadá její „grafická formace“. Tyto údaje jsou velmi důležité právě pro následné rozhodnutí, jestli danou investici nakoupí nebo prodá. Definice tedy udává, že se jedná o mnohem krátkodobější přístup investora k investicím. Nelze však určit jestli se jedná o lepší nebo horší variantu proti přístupu „investora“, spekulant je úplně odlišný (Graham a Zweig, 2007, s. 35-37).

1.3 Investiční portfolio

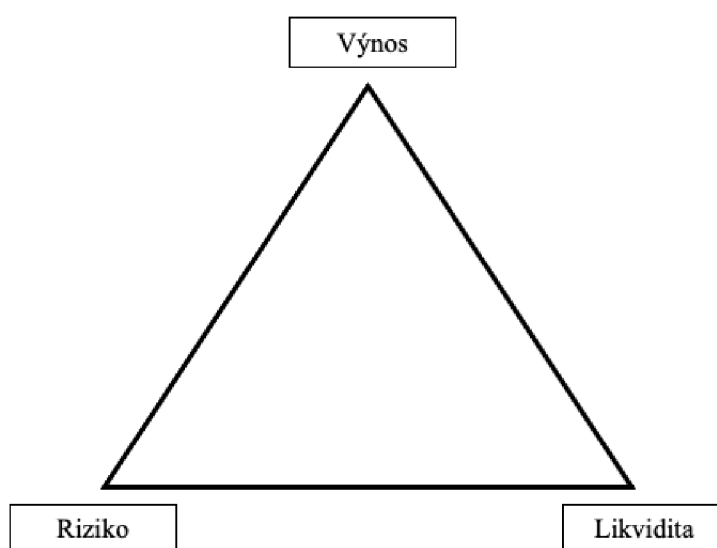
Portfolio můžeme definovat jako kombinaci všech finančních instrumentů nebo v případě širšího pojetí zde zařadit i reálná aktiva v majetku investora. V praxi se jedná o řízení celkového jmění nějaké velké instituce nebo různé produkty, které menšímu klientovi nabídnou během času různé finanční instituce. Slovo portfolio vzniklo z latinského portare a folium neboli „nosit listy“ (Tůma, 2019, s. 15).

1.4 Diverzifikace

Jedná se rozložení rizika pomocí vložení finančních prostředků do různých typů investic, kterými jsou například akcie, obligace neboli dluhopisy, nástroje peněžních trhů a tak dále. Toto riziko lze snižovat i v rámci jednotlivých investic. Pokud chceme například diverzifikovat investice do akcií, je možné místo nákupu akcií dvou společností ve větší částce, nakoupit více druhů akcií po menších částkách. Díky tomu se mnohonásobně sníží dopad výkyvů cen jednotlivých akcií na celkové portfolio a její hodnotu. Toto rozložení rizika je možné ještě více diverzifikovat a to tím způsobem, že akciové portfolio sestavíme z akcií podniků, které fungují v různých odvětvích a ideálně v různých zemích. Tím se riziko ještě více rozloží, díky činnosti v jednotlivých odvětvích a riziko měnové v případě zkupování akcií z různých zemí (Gladiš, 2005, s. 23).

1.5 Magický trojúhelník

Jakmile má potenciální investor na svém účtu dostatečné množství volných peněžních prostředků a rozhodne se začít část z nich investovat na finančním trhu, musí u každé investiční příležitosti, která se mu nabídne a začne nad ní uvažovat, zvážit tři základní investiční faktory. Těmi jsou riziko, výnosy a likvidita. Jedná se o faktory vzájemně na sebe působící, ovšem je potřeba věnovat pozornost každému faktoru zvlášť a následně je zhodnotit dohromady (Rejnuš, 2014, s. 166). Tyto tři faktory nesou název magický trojúhelník, protože každý zmiňovaný faktor je v jednom vrcholu a vzájemně se mezi sebou ovlivňují.



Obrázek 2: Magický trojúhelník

(Zdroj: vlastní zpracování)

1.5.1 Výnosnost

Nejobecněji se dá požadovaná výnosnost definovat jako: výnosnost, jenž je pro investora brána jako minimální kompenzace za odložení své potřeby a kompenzaci tak podstatně rizika investování. Od této výnosnosti je potřeba odlišit očekávanou výnosnost. Ta je dána předpokladem investora, jaká by měla být výnosnost investice, na základě plánování peněžních toků. Z toho vyplývá, že pokud má být daný projekt nebo investice pro společnost, případně osobu přijatelná, musí být očekávaná výnosnost vyšší nebo alespoň stejná jako je požadovaná výnosnost (Valach, 2006, s. 142).

„Výnosnost finančních investic je investičním kritériem udávajícím míru zhodnocení peněžních prostředků vložených do určitého finančního investičního instrumentu (nebo investičního portfolia) za určité časové období“ (Rejnuš, 2014, s. 167).

Hodnocení výnosnosti jednotlivých investic je běžné v praxi a provádí se z různých důvodů. Jedním z nich je zjistit pomocí výpočtu ukončené investice. Tento postup můžeme značit také jako „ex post“. V opačném případě pokud teprve o investici uvažujeme a chceme si tak propočítat její očekávanou výnosnost jedná se o pojem „ex ante“. Po zjištění více druhů investic, o kterých uvažujeme dochází k porovnání mezi sebou a následnému rozhodnutí, která z těchto investic má nejlepší podmínky. Při výpočtu investic se používají dvě metody a to metoda statická a metoda dynamická. Statické metody fungují především na principu, že do svého hlediska nezahrnují působení faktoru času. Využívají se tak při výpočtech investic, kde tento faktor není příliš významný. V opačném případě se použije metoda dynamická, která faktor času zahrnuje a pracuje s ním společně ve spojení s výší úrokové míry, jenž existuje během doby trvání investice na daném finančním trhu (Rejnuš, 2014, s. 167-168).

1.5.2 Riziko

Pro každou investici existuje určitá míra rizika. Jelikož pro investory většinou bývá hlavním cílem dosáhnout co nejvyšší výnosnosti, můžeme tak v daném případě riziko těchto investic aplikovat i u tohoto cíle. Je spojeno s nejistotou investora, zda se mu podaří z dané investiční příležitosti dosáhnout určité výnosnosti. V oboru investic se můžeme setkat s různými druhy rizik. Není tak pro investory vůbec jednoduché odhadnout, které z těchto rizik mohou danou investiční příležitost ohrožovat na její výnosnosti (Gladiš, 2015, s. 85).

Riziko akcií a dalších druhů investic se často vyjadřují pomocí volatility. Slovo volatilita pochází z latinského původního slova volare neboli létat. Představuje tak „míru kolísání“ jednotlivých kurzů akcií, měn, komodit a nebo dluhopisů. Volatilitu vypočítáme pomocí vzorečku níže (Kohout, 2008, s. 119-120).

$$\sigma = \sqrt{\sum_N \frac{(R_t - \bar{R})^2}{N - 1}} * \sqrt{250}$$

Vzorec 1: výpočet volatility

(Zdroj: Kohout, 2008, s. 120)

$$kde R_t = \frac{P_t}{P_{t-1}} - 1$$

Vzorec 2: výpočet denního výnosu cenného papíru

(Zdroj: Kohout, 2008, s. 120)

Hodnota R_t představuje denní výnosy daného portfolia a nebo cenného papíru, další znak P_t označuje jeho cenu k danému dni, symbol N tvoří počet dnů a \bar{R} značí průměrnou hodnotu výnosu během sledovaného období. Hodnotu odmocniny z 250 vyjadřujeme jako tzv. anualizační koeficient. Číslice 250 představuje přibližný počet dnů v roce, kdy se obchoduje a udává tudíž volatilitu za roční období (Kohout, 2008, s. 120).

1.5.3 Likvidita

Jako třetí základní faktor pro investování slouží likvidita, která také velmi ovlivňuje to, jaká bude poptávka po dané investici. Likvidita je chápána pod tzv. „stupeň likvidity“, což v praxi znamená, jaká je její rychlost přeměny z finančního instrumentu do hotových peněz. U finančního trhu se jedná především o likviditu na veřejných, sekundárních a organizovaných trzích, kde se obchoduje s cennými papíry. U tohoto investičního instrumentu většinou platí, že čím větší je jejich emise, tím se stává likvidnějším. Velký podíl na tom má pak i kvalita burzovního trhu, na kterém se vyskytuje. O tom, jak je investice likvidní rozhoduje větší množství faktorů. Za nejvýznamnější z nich se považuje agregátní poptávka, která ovlivňuje likviditu všech finančních instrumentů (Rejnuš, 2014, s. 209-210).

„Čím likvidnější bude jeden druh finančního instrumentu proti finančním nástrojům alternativním, tím více bude při zachování principu „ceteris paribus“ pro investory atraktivnější a tím bude i více poptáván (a naopak)“ (Rejnuš, 2014, s. 210).

1.6 Investiční možnosti

Existuje mnoho investičních možností a jednotlivé z nich budou popsány níže. Jedná se konkrétně o akcie, dluhopisy, drahé kovy, kam řadíme zlato, stříbro, platinu a palladium, dále pak podílové fondy, umění, starožitnosti, sběratelské kolekce, investice do nemovitostí a v neposlední řadě novou možnost vysoce volatilní investice do kryptoměn.

1.6.1 Akcie

Jedná se o základní investiční nástroj. Akcie jsou chápány jako hodnota společnosti, kdy jakmile vlastníte akcii dané společnosti, tak si ji můžete představit jako například část jejich budovy. Z hlediska akcií její držitel vložil svoje finanční prostředky nebo majetek do společnosti a stává se tak jejím spoluvlastníkem z procentuálního hlediska podle množství nakoupených akcií. Pokud vlastníte akcie, tak jsou s nimi spojena různá práva, jako je například právo na dividendu, možnost hlasování na valné hromadě, případně také celkové řízení společnosti. Akcie však nejsou příliš vhodné pro obchodování a nakupování naprostým začátečníkům, jelikož jejich nákupem se vydáváte na milost či nemilost trhu, kde se cena mění každou minutu. Důležitým faktorem je i minimální zůstatek u brokera což činí 25 000 amerických dolarů, a proto aby člověk mohl obchodovat pohodlně a ne nahraně, je potřeba i více těchto prostředků (Štýbr a kolektiv, 2011, s. 25).

Pomocí cenného papíru zákona o obchodních korporacích dále pod zkratkou ZOK rozlišujeme formu akcie na jméno neboli cenný papír na řad a akcie na majitele neboli cenný papír na doručitele (Chalupa a Reiterman, 2014, s. 58).

Akcie na jméno

Pro tuto akcii je charakteristický obsah identifikačních údajů prvního akcionáře. Podle ustanovení §269 ods. 1 ZOK „*akcie na jméno se převádí rubopisem, v němž se uvede jednoznačná identifikace nabyvatele*“. Rubopis je obecně vyžadován na zadní straně akcie, pokud na zadní straně není místo použije se příp. na přívěsku. Při převodu akcie na jméno vůči společnosti je zapotřebí oznámit změnu osoby akcionáře společnosti a předložení akcie společnosti (Chalupa a Reiterman, 2014, s. 59-60).

Akcie na majitele

U této akcie probíhá pravý opak a neobsahuje identifikační údaje prvního akcionáře. Společnost může tyto akcii vydat pouze jako imobilizovaný cenný papír nebo jako zaknihovaný cenný papír (Chalupa a Reiterman, 2014, s. 66).

Pro akciovou položku daného portfolia by měli existovat pravidla, kdy pro opatrného investora jsou čtyři vhodná pravidla, podle kterých by se měl řídit. Těmi jsou:

- u akciové složky její diverzifikace by měla být dostatečná, avšak ne příliš přehnaně, kdy je ideální držet více jak 10 různých akcií, maximálně však kolem 30,
- jednotlivé podniky by měli být konzervativně financovány, tedy velké a prominentní,
- všechny společnosti by měli zaznamenávat dlouhou historii u vyplácených dividend, ideální dobou je minimálně 20 let bez přerušení,
- z pohledu investora by mělo dojít ke stanovení limitních cen za které bude ochoten dané akcie kupovat, z pohledu celkových zisků společnosti za období ne kratší posledních 7 let, kde by se měl limit pohybovat na 25 násobku průměrných zisků na akcii, avšak ne podle zisků za posledních pouhých 12 měsíců (Graham a Zweig, 2008, s. 112-113).

1.6.2 Dluhopisy

Jinak řečeno obligace jsou dlužní úpisy, které můžeme převážně veřejně obchodovat. Z hlediska splatnosti se dluhopisy pohybují v řádu let, kdy České vládní dluhopisy jsou převážně pětileté a ve Spojených státech amerických zase nejčastěji třicetileté. U takto dlouhých splatností platí, že čím je delší, tím je kurz dluhopisu citlivější na výkyvy trhu. Výnosy u dluhopisů tvoří dvě složky. Tou první jsou úrokové neboli kuponové výnosy, které jsou podobně jako výnosy peněžního trhu závislé na celkové výši úrokových měr z doby, kdy došlo k jejich vydání. Pokud se jedná o obligaci s pevným kuponem tak i u této se výnos nemění. Druhá složka je tvořena dluhopisy kapitálového výnosu, které jsou závislé na kolísání jejich tržních cen. Mají jeden velký rozdíl proti úrokovým výnosům a to, že mohou být i záporné (Kohout, 2008, s. 18).

1.6.3 Drahé kovy

Jedná se o specifické investování, jelikož je můžeme považovat za investiční nástroj, ale ve své podstatě se jedná o zvláštní druhy komodit, mezi které patří zlato, stříbro, platina a palladium. Jedná se o finanční instrumenty, které mají hmotnou podstatu. I v malých objemech je u nich akumulována vysoká hodnota a lze je kvalitativně i množstevně standardizovat, tedy je můžeme obchodovat a následně skladovat, proto svými vlastnostmi může připomínat papírové investiční instrumenty. Z důvodu, že se jedná o vzácné kovy, kterých je omezené množství a nikdy jich nebude více, vykazují tak značnou odolnost vůči inflaci (Rejnuš, 2014, s. 472).

Drahé kovy a v důsledku i jejich výnosová míra z těchto investičních možností značně kolísá. Proto se jedná o relativně rizikovou investici. V průběhu poslední dvou desetiletí prošli drahé kovy značnými proměnami (Veselá, 2011, s. 293).

Zlato

Zlato řadíme mezi světově uznávanou měnu s omezenými zásobami. Velké množství investorů jej bere jako bezpečný přístav v dobách nejistot, kdy mnoho lidí v anglosaských zemích vzdorují ekonomickému balancování. Zároveň v době ekonomické nejistoty se bere zlato jako bezpečný přístup pro investory. Pokud se člověk zajímá o investici do zlata, na trhu je velké množství společností, které zlato nabízejí. Je však nutné si je pečlivě prověřit. U přímé investice do těžební společnosti je tato investice mnohem rizikovější. Důvodem jsou předběžné kalkulace a průzkum dolu, které následně nemusí odpovídat skutečnosti a dojde k vytěžení zlata a tudíž konci těžení. Cenu zlata můžeme sledovat u velkého množství fondů. Níže jsou uvedeny tři základní. (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

Central Fund of Canada Limited (CEF) – společnost jenž se specializuje právě na zlato a drží v něm převážné množství svého majetku. CEF se snaží držet více jak 90 % aktiv právě v drahých kovech (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

iShares COMEX Gold Trust (IAU) – jedná se o fond, který má za úkol sledovat denní pohyby zlata. Jeho cílem je směnit zlato, které je převedené do fondu za akcie. Celkově pak tyto akcie tvoří podíl na čisté hodnotě aktiv fondu (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

Street TRACKS Gold Trust (GLD) – cílem tohoto fondu je, aby jednotlivé akcie odráželi cenu zlatých cihliček. Akcie jsou pro investory nabízeny pomocí cenných papírů, jenž představují zlato a podílení se tak na trhu zlata (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

Stříbro

Zkratka stříbra je Ag z latinského slova Argentum a proti zlatu se jedná o významný průmyslový kov. Má největší elektrickou a tepelnou vodivost ze všech prvků co existují a hojně se tak využívá v průmyslovém odvětví. Poptávka po stříbru je tak navázána na vývoj světové ekonomiky a dochází ke kolísání její ceny. Stříbro se převážně z více jak 50 % získává jako vedlejší produkt při vytěžení zinku, olova, mědi nebo niklu. Doly pouze pro stříbro jsou velmi vzácné. Jeho pobídka je velmi ovlivněna těmito faktory a není možno jej pružně zvyšovat, tak jako u zlata. Zároveň velká část vytěženého stříbra se spotřebovává v elektrotechnickém průmyslu a není možnost jej recyklovat. Při snížení těžby základních kovů dochází ke snížení produkce stříbra, což zvyšuje jeho tržní cenu (Rejnuš, 2014, s. 476).

Platina

Z latinského slova Platinum, které nese zkratku Pt. Tento drahý kov se řadí mezi velmi těžké a chemicky odolné kovy. Platina je těžká na těžbu a proto spadá mezi nejdražší kovy, které existují. Jeden z důvodů je taky ten, že vůči opotřebením a korozi je velmi odolná. Můžeme ji využít jako elektrický vodič a obecně se bere jako významný průmyslový kov. Z hlediska použití se využívá k výrobě katalyzátorů pro diesellové motory, dále pak k pokovování kovů, které se řadí mezi méně ušlechtilé. Díky vysoké odolnosti se také používá na výrobu šperků v klenotnictví. U investiční platiny jsou prodávány jednotlivé slitky případně mince v daném množství (Rejnuš, 2014, s. 477-478).

1.6.4 Podílové fondy

Myšlenka podílových fondů funguje na principu spojení sil investorů, kteří společně investují do celého portfolia akcií nebo jiných cenných papírů. Investoři se tak vyhýbají ztrátě v případě selhání jedné firmy. Jedná se tak o kolektivní investování – což znamená, že slouží více investorům zároveň. Podle zákona §93 ods. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech je kolektivní investování:

„shromáždování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním podílových listů, [jejich] investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správy tohoto majetku“. Velkou výhodou podílových fondů je rozložení rizika (Tůma, 2014, s. 15-16).

1.6.5 Umění, starožitnosti, sběratelské kolekce

Z obecného názvu můžeme říct, že se jedná o sběratelství, jenž je velmi zajímavá forma investování, avšak není určena pro každého. Převážně se sbírají předměty, které jsou v něčem výjimečné a hlavně také v omezeném množství, případně módní a jsou považovány za umělecká díla. Hodně lidí si tyto předměty pořizuje z důvodu vystavení ve své domácnosti, zatímco zbytek je kupuje za účelem investice a následného prodeje se ziskem. Investor do sběratelství musí před těmito investicemi věnovat velké množství času jejich zkoumáním a to hlavně z důvodu, že se jedná o ne příliš likvidní zboží a pokud by tak vybral kus, jenž nebude tak zvaně „v kurzu“, nemusí se mu podařit ho následně prodat (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108-109).

1.6.6 Investice do nemovitostí

Pod pojmem nemovitost si můžeme představit dům z hromady cihel a malty, která se řadí mezi nejlákavější aktiva v investičních nabídkách. Na nemovitosti se díváme převážně z geografického umístění, jelikož se říká, že dům má svoji hodnotu podle místa, kde se nachází. Toto rčení platí až do dnes, avšak v dnešní době se bere hlavně velký makro výhled (Mellon a Chalabi, 2008, s. 31).

Trh s nemovitostmi se v mnoha ohledech přibližuje trhu s cennými papíry, jelikož na obou trzích se obchoduje s majetkem, u kterého se předpokládají výnosy v budoucnu. V případě cenných papírů se jedná o výplatu dividend, úroků a taktéž kapitálové zhodnocení. Nemovitosti mají také kapitálové zhodnocení a také nájemné. Jedná se u nich o méně významný spekulativní motiv, ale všechny zajímá na jaké cenové hladině se jeho dům nebo byt bude pohybovat (Kohout, 2008, s. 181).

Nemovitostní fond

Jedná se o speciální podílové fondy u kterých dochází k investici do kvalitních nemovitostí a toho můžeme dosáhnout investováním přímo nebo případně přes nemovitostní společnost. Investor má možnost se podílet na vlastnictví kvalitních

nemovitostí bez toho, aby měl závazky vůči dané nemovitosti a povinnostmi plynoucí z jejího vlastnictví. Figuruje v segmentu realitního trhu a zaměřuje se na kanceláře, nákupní centra, logistické areály, residenční nemovitosti, hotely a další nemovitosti. Kombinace investování do nemovitosti přes nemovitostní fond a zároveň s růstem hodnoty těchto nemovitostí dochází k velmi atraktivním výnosům. Tyto fondy nejsou závislé na jednotlivých vývoji akcí a dluhopisů, jsou tak vhodným kandidátem na rozšíření svého investičního portfolia. Jejich cílem je stabilní zhodnocení vložených finančních prostředků. Příjem z těchto nemovitostí plyne z nájmu. Hlavní výhodou je možnost tyto nemovitosti vidět na vlastní oči a sáhnout si na ně, což pro investora značí velmi pozitivní zprávu jak se naložilo s finančními prostředky, které zapůjčil (Česká spořitelna, 2021).

1.6.7 Kryptoměny

Pod pojmem kryptoměny si lidé představí bitcoin, ethereum, litecoin a mnoho dalších. Nejznámější kryptoměna Bitcoin funguje na principu digitální peer-to-peer měny. Na rozdíl od současných peněz, které fungují v oběhu nemá bitcoin žádnou centrální autoritu, která by se o něj starala a měla možnost navyšovat jeho množství, tak jako je tomu u peněz. Bitcoin byl vytvořen jako první kryptoměna na světě v roce 2008 anonymním člověkem, který si říká Satoshi Nakamoto, o kterém se dodnes neví kdo to je. Mezi největší problémy digitálních měn z počátku patřila možnost „dvojitě úhrady“, jelikož když se jedná pouze o digitální informaci, mohlo by dojít k duplikování svých peněz a zaplatit tak dvakrát touto měnou. Toho bylo možné dosáhnout pomocí centrální autority, která by však získala možnost danou měnu ovládat, což je pravý opak toho, čeho chtěl Satoshi dosáhnout. Podařilo se mu tak vytvořit tzv. blockchain neboli takovou „účetní knihu“, která je veřejná a jsou zde zaznamenány všechny transakce. Uživatelé následně jednotlivé transakce potvrzují, stejně tak jako centrální autority. Výhoda u kryptoměn je, že k tomu dochází decentralizovaně a všichni uživatelé vidí všechny transakce, které proběhly za celou dobu její existence. Jako příklad můžeme vzít možnost kopírování a tisknutí bankovek jejíž nepravost normální člověk nepozná, avšak pokud by se o každé tradiční bankovce vedli veřejně uložené záznamy, dalo by se dohledat, že tento podvodník nemá u sebe pravé peníze (Stroukal a Skalický, 2018, s. 24-27).

1.7 Tvorba portfolia

Pro rozumný proces celkové tvorby portfolia je potřeba počítat se třemi body. Těmi jsou nákupy nejlepších investic, uvolnění finančních prostředků prodejem horších investic a velkým obloukem se vyhýbání těm nejhorším investicím. Je tak potřeba nejen využití absolutního posouzení, ale také i toho relativního. Jednotlivý postup při výběru vhodných investic je převážně negativní umění, z čehož vyplývá, že velmi velká část jednotlivých rozhodnutí o potencionální investici bude zamítnuta. Jelikož portfolio není jak Noemova archa, kde byli dva kusy od každého druhu. Investiční příležitosti jsou velmi vzácné a je tak potřeba, aby tomu odpovídalo i celkové portfolio, je nutno tak velmi pracně toto portfolio sestavovat. K celkové tvorbě ideálního portfolia je zapotřebí seznam potencionálních investic, odhady jejich vnitřních hodnot, srovnání cen a hodnot, představu o jejich riziku a vlivu na riziko celého portfolia. Pokud se baví dva zkušené investoři, velmi často dojde na otázku, jak a kde svoje potencionální investice hledají (Gladiš, 2015, s. 114-115).

Níže můžeme nalézt seznam těch nejpoužívanějších:

- screening,
- analýza makléřů a investičních bank,
- analytická periodika,
- studium jednotlivých firem od A do Z,
- koncentrované studium jednotlivých firem,
- sledování starých známých skutečností,
- sledování jiných investorů,
- investičně zaměřená média,
- tipy,
- konference a semináře,
- reakce na aktuální situaci na daném trhu,
- pozorování světa kolem sebe (Gladiš, 2015, s. 115).

1.7.1 Screening

Jedná se o kvantitativní přístup ohledně nalezení levných akcií. Mezi levné akcie řadíme ty, které splňují screeningová kritéria. Pokud splní akcie veškerá screeningová kritéria,

můžeme brát, že je akcie levná a není tak potřeba stanovovat vnitřní hodnotu akcie. Velkou výhodou je vysoká rychlost nalezení velkého množství dat a společností vcelku levně. Naopak velkou nevýhodou je právě kvantitativní přístup, jenž je závislý na zvolených kritériích, která mohou obsahovat velkou škálu a jejich kombinací je nekonečno. Záleží tak hodně na jednotlivých zkušenostech každého investora, kdy jedním z největších příznivců používání screeningu byl Benjamin Graham, který ve své době screening dělal ručně. Jeho zkoumání bylo založeno na statistickém přístupu, jenž hlavním cílem bylo vyhledávání velkého množství levných akcií s předpokladem jejich růstu. Grahama vůbec nezajímalo co společnosti dělají, což byla jedna z nevýhod. Jeho žákem se následně stal Warren Buffett, který postupně začal narážet na dva problémy. Velké množství peněz, které vylučovalo smysluplné investování do menších podniků a po začátku používání počítačů, byl screening méně pracný a tudíž tak nalezení levných akcií velmi těžké (Gladiš, 2015, s. 115-116).

1.7.2 Analýzy makléřů a investičních bank

Jedná se o velmi výborný zdroj, ovšem je zapotřebí k němu přistupovat s odstupem a velkou opatrností. Jedná se totiž o produkt sell side společností, pro které je hlavní velký objem a velký počet uskutečněných obchodů svých klientů, z důvodu jejich ohodnocení pomocí zaplacených poplatků. Nejzásadnější chybou je příliš velká krátkodobost a snaha trefovat krátkodobé obchody. U brokerů tak můžeme zaznamenat velké množství analýz na nejbližší měsíc případně čtvrtletí. Při ukončení kalendářního roku přijdou převážně analýzy na celý následující rok. Tyto analýzy jsou nepřesné a bylo by potřeba analýz na příští dekádu. Jednalo by se o přínosné analýzy, avšak pro makléřské firmy jsou tyto analýzy bezcenné a nevýhodné. Největší přínos je tak v ušetření práce, díky velkému množství shromážděných a seřazených dat, jenž by se musela velmi dlouho a pracně dohledávat (Gladiš, 2015, s. 116-117).

1.7.3 Investičně zaměřená média

Jedná se o velmi dobrý zdroj nápadů. K tištěným zdrojům řadíme The Financial Times a The Wall Street Journal. Mezi televizní zdroje zase patří CNBC, kde se ovšem může jednat o krátkodobé a lehce senzace chtivé uvažování. Je totiž jejich úlohou získat velké množství čtenářů a diváků. U internetových zdrojů je nejvíce populární Yahoo Finance.

The Financial Times

Jedná se o anglický mezinárodní deník, který byl založen v roce 1888 a zabývá se zpravodajstvím o světové ekonomice. Skládá se ze dvou sekcí, první sekce zahrnuje domácí a světové zpravodajství a jednotlivé názory vysoce postavených politiků, redaktorů a akademiků. Druhá sekce The Financial Times obsahuje veškerá finanční data z trhů a o jednotlivých společnostech (The Financial Times, ©2021).

The Wall Street Journal

Časopis byl založen v červnu roku 1889 v Americe a od té doby zaznamenává veškeré vzestupy a pády průmyslových odvětvích v Americe a po celém světě. Za dobu svého působení byl The Wall Street Journal svědkem již několika desítek tisíc založení nových podniků, ale zároveň taktéž jejich zániků, u vytvoření nových odvětví jako jsou letecký průmysl, ropa, zábava, nové automobily, nová průmyslové odvětví, jednotlivé pokroky ve vědě a mnoho dalších věcí (The Wall Street Journal, ©2021).

CNBC

Televizní kanál, který patří mezi největší obchodní a finanční zpravodajské sítě na celém světě. CNBC International zajišťuje, bez ohledu toho kde se nacházíte, nejnovější obchodní a finanční zprávy. Společnost sídlící ve Spojených státech amerických má mezinárodní ústředí v Londýně a Singapuru a díky tomu dochází k zajištění 24 hodinového sledování od začátku obchodování na asijské burze, přes Closing Bell až po Wall Street (CNBC, ©2021).

Yahoo Finance

Jedná se o největší obchodní a finanční zpravodajský web na světě, který poskytuje finanční zprávy, data a komentáře, tiskové zprávy a jednotlivé ceny akcií na burzách. Můžeme zde nalézt i online nástroje pro správu svých financí. Na stránce můžeme najít veškeré akcie z jednotlivých největších burz (Yahoo Finance, ©2021).

1.8 Investiční strategie

„Vytrvalost je všechno“ je tak znázorněna investiční strategie, která by měla mít dlouhodobý plán pro rozmístění jednotlivých investic do různých druhů cenných papírů. Investor jenž má dlouhodobou strategii udělá správně, když se zaměří pouze na

rozhodování o umístění svých finančních prostředků do skupin investic jako jsou akcie, obligace a tak dále. Není však dobré zkoumat do kterých akcií a obligací přesně investovat. Tato varianta se děje velmi často a většina investorů se soustředí na přesné „tipy“ k nákupu akcií. Díky tomu dochází k špatně zvolené strategii (Kohout, 2008, s. 193).

1.8.1 Krátkodobé investiční strategie

Pod pojmem krátkodobé se myslí období jednoho až pěti let. Při investování na méně než jeden rok je vhodnější použít termín „*investiční taktika*“. Jednotlivé investice můžeme dělit na konzervativní, kam se řadí vyspělý trh se stabilním zázemím a opačná investice je agresivní, kde spadají akcie malých společností, riskantní rozvojové trhy a internetové akcie (Kohout, 2008, s. 194).

Tabulka 1: Krátkodobé investiční strategie

| Krátkodobá investiční strategie | Investiční cíl | | |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| | Minimalizace rizika | Kompromis mezi výnosy a riziky | Maximalizace výnosů |
| Nízké riziko inflace | Konzervativní strategie | Vyvážená strategie | Agresivní strategie |
| Vysoké riziko inflace | „Kruhová obrana“ | „Poklusem klus“ | „Sprint“ |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Kohout, 2008, s. 196)

U konzervativního přístupu není kladen žádný důraz na výnos, hlavním cílem je pouze minimalizace výkyvů celkového portfolia. Nejvíce se tento přístup zaměřuje na nástroje peněžního trhu. Proti tomu vyvážený přístup cílí už na menší výnosy, které se řadí do pevně úročených nástrojů a z druhé půle jsou to akcie. Při maximálním výnosu dochází ke strategii agresivní, která již není pro slabé povahy. Jedná se o strategii, kde je možnost velkých výkyvů a není proto pro každého, kdo nezvládá kolísání burzovního indexu. Investor v této strategii musí být připraven na možnost, že jakmile koupí může dojít k poklesu portfolia klidně i o 20 až 30 %, pak se hodnota může dlouhodobě pohybovat v záporných číslech. Dále strategie při vysokém riziku inflace je takzvaná „kruhová

obrana“, která vychází z požadavku o minimalizování rizika. Hlavním důvodem této strategie je ochrana svých investic, aby nedošlo k jejich ztrátě. Více agresivní je strategie „poklusem klus“, kdy investor chce v inflačním prostředí dosahovat kladných výnosů, samozřejmě tím podstupuje vyšší riziko. U této strategie jsou v nabídce jak nemovitosti tak i akcie, kde nemovitostní fond tvoří polovinu investičního portfolia. Nejvíce agresivní a riziková strategie je „sprint“, kde chceme mít co nejvyšší výnosy v inflačním prostředí. Zcela úplně se vyhýbá úročeným cenným papírům a většina celkového portfolia se nachází v akciích (Kohout, 2008, s. 196-201).

1.9 Dollar-cost averaging

Dollar cost averaging je princip investování do jedné akcie nebo více akciových titulů pravidelnou měsíční sumou peněz. Díky pravidelnému nákupu dochází v průběhu více let k velmi dobrému zhodnocení. Důležité je, aby investor v průběhu času nepodlehł lákavým nákupům, ale držel se strategie pravidelné měsíční investice. Toto investování by mělo sloužit jako doplněk k jiným investicím nebo například kapitálovému životnímu pojištění. Zároveň je velmi důležité, aby toto investování nebylo krátkodobou investicí, ale spíše v řádu 10-ti až 20-ti let, kdy pak výsledná dividenda bývá velmi zajímavá (Graham a Zweig, 2007, s. 114-115).

1.10 Psychologie investora

Podle teorií funguje mozek pomocí dvou systémů, ve kterých se snaží hledat odpovědi na problémy. První systém je reflexivní, který je už od pradávna vrozený. Všechny problémy se snaží řešit intuitivně, reflexivně a to během vteřiny, jelikož je řízen pudem sebezáchovy a naučenými instinkty. Jedná se tak o velmi rychlé a krátkodobé jednání v dané situaci, může tak proto dojít k dobrému řešení během situace, avšak s odstupem času se pak dané řešení nemusí jevit jako to ideální. Druhý systém mozku se nazývá reflektivní, který využívá racionální uvažování. Tento systém může být problémem pokud emocionální a iracionální prvky během rozhodování začnou více převažovat. Člověk tak nejedná s čistou hlavou a odklání se od logického, racionálního uvažování, což má za následek systematické chyby, kterých se pak dopouští. Chyby jsou systematické z důvodu, že se nejedná o ojedinělý stav, ale stav, který zažíváme často a může se jednat až o rutinní chyby. Pro investora to znamená, že pokud chce být úspěšný,

nemusí být chytřejší než ostatní, avšak musí splňovat disciplínu podle které se bude řídit. Disciplínu musí dodržet jak v rozhodování tak v ovládní svých emocí (Gladiš, 2015, s. 139).

1.10.1 Hlavní investiční chyby

Během investování dochází k mnoha chybám, kterých se může investor dopouštět, pár z nich je popsáno níže.

Přílišná sebedůvěra

Hlavním problémem je přeceňování svých dovedností a znalostí, tím pádem myšlení na schopnost předvídání jaký bude vývoj trhu a daných událostí. Přílišná sebedůvěra se rozděluje v podstatě na to co lidé vědí a co si myslí, že vědí. Z pohledu Francouzů si až 85 % z nich myslí, že jsou nadprůměrnými milovníky. Stejná věc se může například odehrávat u řidičů, kde si většina z nich myslí, že jsou dobrými řidiči. Touto tendencí v oblasti investování trpí nejen optimisté, ale také pesimisté. U pesimistů se totiž nejedná o to, že jsou to automaticky moudří a vyspělí lidé. Největší problém s přílišnou sebedůvěrou mají experti, na které je nutno si dávat pozor a brát s odstupem jejich názory (Gladiš, 2015, s. 140).

Promítání bezprostřední minulosti do budoucnosti

Pokud se v minulosti děli věci špatně, je velké očekávání, že zůstanou špatné i nadále. Přesně tomu je i naopak, pokud jsou věci dobře, zůstane tomu už napořád. Při extrémním vývoji je očekávání ještě o to více extrémnější. U extrapolace trendu v návaznosti na budoucnost je velmi zrádná, jelikož může fungovat po nějakou dobu a zdát se jako ta správná (Gladiš, 2015, s. 140-141).

Davové chování

Největší chybou u investování je davové chování, kterému podléhají všichni, ať už se jedná o obyčejné lidi, manažery firem nebo institucionální investory. Když to vezmeme na příkladu ke zvířatům, tak i daný investor se cítí uvnitř stáda bezpečně a v případě, že by se od stáda oddělil, může mu hrozit nebezpečí a proto se řídí celou smečkou. Hlavním problémem je neznalost daných investic, ale nakupování přesně toho co nakupují ostatní. U investování však platí, pokud se na něčem shodne velké množství lidí, jedná se pravděpodobně o to, že je něco špatně (Gladiš, 2015, s. 141).

Paralýza z přemíry informací

Pohled na pojem přemíra informací má značit lepší rozhodnutí. Je však mylná a to hlavně z důvodu činnosti mozku, který nedokáže pořádně zpracovat velké množství dat. Jakmile dochází k rozhodování, měly by se data rozčlenit na relevantní a irelevantní. Dále pak na podstatná a nepodstatná. V případě, že je potřeba fungovat s velkým množstvím dat, není zde možnost správně data kvalifikovat, roztrždit a vyhodnotit. Pomocí empirických testů je možné zjistit, při jakém množství dat se začíná snižovat rozhodovací schopnost. Je to hlavně dáno u investorů, kteří se při velkém množství informací o investici snaží hledat další a další data tak, aby jejich analýza byla neprůstředná. Proto je lepší se zaměřovat na pár základních dat a od toho odvíjet svoje analýzy (Gladiš, 2015, s. 142-143).

Osobní zaujatost

Osobní zaujatost je zrádná při úspěchu, kdy si zásluhy připisujeme na svoji stranu a v případě neúspěchu za to může někdo jiný. V oblasti investování se hlavně jedná o dobré výsledky při rostoucím trhu, kdy je pro investora geniální všechno, správně předpověděl a daří se mu. Pokud v opačném případě dojde ke zhoršení situace na trhu, můžou za to nečekané události, které nebylo možné předvídat. Existuje cesta ven z této zaujatosti a to způsobem začít být k sobě upřímný, sebekritický a dokázat si přiznat vlastní chyby (Gladiš, 2015, s. 144).

Podléhání pohádkám

„Co rozpoutalo první světovou válku? Byl to opravdu sarajevský atentát? Co způsobilo Velkou finanční krizi? Byla to opravdu chamtivost zlých finančníků?“ U těchto věcí lidé nezajímají fakta a nevyhledávají je. Je to totiž příliš mnoho práce, proto raději věří příběhům, které si někdo vymyslel. V případě investování se jedná o totéž, kdy investoři vyberou historickou událost o které vytvoří příběh a už je nezajímá jestli odpovídá dané skutečnosti, která se stala. V důsledku toho se opírají o mylné chápání historických souvislostí, jenž následně vedou k investičním chybám. Celkově to pak nemá příliš pozitivní dopad a u investování je to doprovázeno velkými finančními ztrátami (Gladiš, 2015, s. 144).

1.11 Složení portfolia

Pro lepší vymezení vhodných investic, které by měli patřit do investičního portfolia byl vykonán kvalitativní výzkum – přímý rozhovor s mým finančním poradcem, který si však nepřál, aby se zmiňovalo jeho jméno a název společnosti pro kterou pracuje. Při názvu dané společnosti je tak používáno pouze slovo společnost. Zároveň byla provedena studie dalších dvou společností (Amundi, Phoenix investor), které se zabývají diverzifikací portfolia.

1.11.1 Kvalitativní výzkum

Pro uskutečnění kvalitativního výzkumu bylo v rozhovoru položeno celkem následujících 14 otázek k zjištění celkového pohledu na investiční portfolio.

1. Všechny investice, co tady máš v počítači (nemovitostní fondy, podílové fondy, zlato, dluhopisy) jsou přímo vaší společností vybrány pro nabídku klientům?

Všechny tyto produkty nejsou pouze produkty naší společnosti, ale jsou to i produkty společností se kterými máme uzavřené smlouvy a můžeme je nabízet našim klientům.

2. Vaše společnost je prověří a schválí, že je můžete nabízet dále?

Ano, přezkoumají se smluvní a provizní podmínky. Musí tam být nějaké provizní schéma, že když pro ně sjednáváme obchod, tak jaké má z toho obchodu naše společnost provize. Také to znamená kvalitu společnosti, jak se s tou společností spolupracuje, jaké má softwary. Moje společnost to potřebuje dostat mezi své obchodníky, aby se to dobře prodávalo. Aby softwar měl kalkulačky a my k tomu měli přístupy, takže aby to nebylo tak, že si budeš listovat v nějakém sazebníku a budeš to přepočítávat na domácí kalkulačce. Prostě aby jim ty systémy fungovali.

3. Pro klienty jsou pak ty společnosti od vás teda ověřené?

Ano, samozřejmě. Jsou to ale investice a u investic se vždy může stát cokoli. Každá investice je nějakým způsobem riziková. To si musí každý klient zvážit a je na to upozorněn. Neexistuje 100 % jistota investice, která by vždy měla dobrý procentuální výnos. Mělo by tam být vždy, co ten člověk chce, vždy je to v nějakém poměru vůči sobě. Jako firma můžeme dělat všechny nasmlouvané investice - *tady poradce ukazuje na*

počítači veškeré investice, které společnost nabízí. Takže kdyby chtěl klient poskládat portfolio, podle nějakých poměrů a preferencí, tak jsme schopni mu udělat portfolio podle společností, které odpovídají profilu klienta.

4. Jaké podílové fondy nabízíte? Je mezi nimi nějaký rozdíl?

Nabízíme hlavně Amundy a Conseq. Jsou tady samozřejmě i další společnosti například - Tesla investiční společnost, Česká spořitelna a další. Jsem ale zvyklí nabízet Conseq, protože ten je pro lidi dobře pochopitelný. Společnost, která je na pražské burze, je to česká společnost atd. Lidem se to líbí, má to historii, tradici. Conseq a rozsah jejich portfolia mě vyhovuje, není potřeba více. Je tam dynamická nebo progresivní strategie, kterou si může klient zvolit. Je tam horizont invest, classic invest, activ invest a je to skladba z které si vybere každý. A Conseq už pak rozinvestovává peníze dál, čili mají peníze naskládáné ve všech strategiích.

5. Když se teď přesuneme ke zlatu, tak ten IBIS In Gold má nějaké výhody proti mincovně? Tím, že je to napojený na Rafinérii?

Ano, určitě. IBIS není překupník, ale je přímo napojený na rafinérie neboli Pampu.

6. Ta mincovna je překupník?

Mincovna má taky své rafinérie, nakupuje přímo a razí klasicky. Ale IBIS je přímo napojený na rafinérie, mají zastoupení a je to jedna z mála společností, která klientům garantuje zpětný odkup přímo ve smlouvě. Je tam garance prvodržitelství. Spousta ostatních společností to má garantované jenom ve smluvních podmínkách, ale ty může kdykoliv jednostranně měnit. Smlouvu nemůžeš změnit, tudíž IBIS je jeden z mála, která garantuje podmínky zpětného odkupu a má perfektní podmínky pro klienty. Čili zase, je spousta společností, které samozřejmě dělají zlato, ale ti pak dělají second hand, přeprodávají staré slitky, nemají VERISCAN a další přidané hodnoty, které tam jsou.

7. Jaké je tedy celkové hodnocení IBISU?

Stěžejní momenty, které jsou u IBISU – že má metodu ověření pravosti zlata pomocí VERISCANU. Pošlou slitky, nahrají identifikační znaky a každý slitek je unikát, který se chová jak otisk prstu. To znamená, že mají vyvinutou metodu VERISCANU, mají ji patentovanou. To je první věc. Garance prvodržitelství, že slitek před tebou nikdo neměl. Vykoupený slitek jde do rafinérie, přetaví se a razí se slitek nový. Mají také garanci

zpětného odkupu. Toto je přímo zakotveno ve smlouvě, což je strašně důležité. Jsou napojení přímo na rafinérii. To jsou takové stěžejní momenty proč je IBIS kvalitní partner. Dělají slitky, dělají mince, dělají stříbro a tak dále. Je tam možnost přes ně realizovat všechno. Takových společností, které dělají zlato je třeba 20. Můžeš si objednat zlato třeba z Číny, ale nevíš určitě co ti přijde.

8. Když se přesuneme k nemovitostnímu fondu, nabízíte nějaký?

Nemovitostní fond jsme tam zatím měli jediný a to NEMO. Ono samozřejmě investice do nemovitostí už jsou samozřejmě částečně obsažené tady v těch podílových fondech. Nemovitostní fond NEMO se naší společností jevil jako dobrý, protože s Českomoravskou nemovitostní dále pod zkratkou ČMN spolupráci máme již dlouhou dobu. Spadá to vlastně pod COLOSSEUM, obchodník s cennými papíry, který je tady od roku 1997. Je brán jako slušný partner, když se jednalo o zahájení spolupráce a jsou tam relativně zajímavé podmínky. NEMO dobře vyšlo i po stránce bezpečnosti investice nebo-li nízké rizikovosti, protože na stupnici rizikovosti je na 2. stupni ze 7. To znamená, že nemovitostní fond je investiční, ale je relativně brán jako konzervativní investice a přitom nabízí zhruba 5 % výnos, což není vůbec málo. Ten poměr tam tedy vycházel velice dobře.

9. Když jsme se dostali k ČMN, tak u dluhopisů nabízíte jen Českomoravskou nemovitostní?

No z hlediska dluhopisů se toho nabízí víc. Dluhopisy děláme ČMN, ale jinak jsme měli ThomasLloyd dluhopisy, to byla energetika na Filipínách a to se mě nelíbilo. Bylo to zajímavé a měli třeba o 1 % více než má ČMN. Nebyly to dluhopisy na řad, takže nebyly přeprodátné, nešly tedy zlikvidovat před splatností. Takže jsi tam dal peníze na ty roky a nebyla z toho cesta ven. A druhá věc, že Filipíny jsou dost daleko na to, abych tam dával svoje peníze nebo peníze svých klientů. Je to špičková společnost, špičkové zpracování a věřím tomu, že to funguje a fungovat bude, ale nerad bych vysvětloval svým klientům kvůli jednomu procentu proč posílat peníze na Filipíny. Čili můžeme to dělat, máme to v portfoliu, máme to v tom zastoupení. Byly tam ještě další věci ohledně dluhopisů, ale to ČMN se mi prostě líbilo nejvíce i z jiných důvodů. Že je to česká společnost, budovy má jenom v České republice, nikde ven vytažený kapitál, což je super. Obrat se tvoří z nájmu těch společností a firem, které tam jsou. Jsou tam velké nadnárodní společnosti,

plus státní společnosti, které tam sídlí na dlouhodobé smlouvy, 10-12 let, inflační doložka na zvýšení nájmu o inflaci a tak dále. Navíc dluhopis na řad, takže přeproditelné. Pokud by z toho klient potřebovat vyskočit dřív, může nabídnout nebo přeprodat a má peníze rychle doma. Výnosy nejsou až na konci, ale chodí pravidelně měsíčně, takže klient už má výnosy za dobu držení doma. Dluhopis je bez vstupního a výstupního poplatku. Riziko je tam vždycky, proto musíš mít silnou společnost, která je „zdravá“. Vzhledem k tomu jaké majetky dneska zpravují a jaké budovy mají (za 11 miliard Kč) a v budovách mají kvalitní nájemce, že se jich pandemie covid-19 víceméně nedotkla. Mají obsazenost téměř 98 % ploch a kanceláří. Kladem je také to, že jsou budovy na špičkových adresách.

10. Je možné vůbec u vás uzavřít investice do kryptoměn? To neděláte ne?

Nene, neděláme, ale uvidíme, třeba se do nich jednou pustíme, ale zatím kryptoměny neděláme.

11. A je to hlavně z toho hlediska, že se stále jedná o hodně rizikovou investici?

No určitě, to neznamena, že to nepatří do portfolia klienta, může to tam být, ale jde o to, jestli my u toho chceme být. U toho sjednávání. Ona je to hra a v momentě, kdy kryptoměny letí nahoru, tak u toho chce být každý. V momentě, kdy to letí dolů, tak je to o tom, kdo prodá, kdo drží. Je to jak s akciemi.

12. Takže když to letí dolů, tak aby tobě lidi neustále nevyvolávali že?

Ano, výkyvy tam jsou velké. Takže říkám, zatím se do kryptoměn nešlo a ani nemám žádné zprávy o tom, že by se to v současné době plánovalo. My samozřejmě nemusíme být u všeho a naše společnost ani třeba nechce. Máme nějaké cílové skupiny zákazníků a na tom máme postavené klíčové skupiny produktů. A také nerazíme teorii, že klient musí mít všechno. Že klient musí všechno zrušit a přejít k nám, to už vůbec ne. On může mít různé investice u různých společnostech a může mu to dohromady dávat smysl. Samozřejmě chceme klienta obhospodařit poměrně širokým spektrem produktů, ale opět říkám, nemusíme být u všeho. A zatím kryptoměny nikdo nevyhodnotil tak, že by to bylo bezpečné zařazovat do portfolia klientům. Takže s kryptoměnami zatím žádné obchody neděláme.

13. Kromě tady těch investic, o kterých jsme se zatím bavili, tak už není žádná další podstatná?

Ne, investiční fondy, zlato, dluhopisy máme a podílové fondy. A jinak nic, potom se dá samozřejmě investovat i přes pojistky, ale to nepoužíváme. Dnes se samozřejmě investice dělají zvlášť. Pojistky se většinou sjednávají jako „rizikovky“. Jedině kdyby tam chtěl klientovi přispívat zaměstnavatel, což může a může si to odečítat z daní. Tak pak se řeší pojistky s kapitálovou investiční složkou, protože tam to může mít klient v jednom a splňuje to podmínky pro odpočty. Jinak dnes už samozřejmě pojistky nepoužíváme jako investiční, ale čistě jako rizikové na zajištění rizik.

14. Stříbro tedy nenabízíte?

Stříbro nabízíme, ale konkrétně IBIS neměl stříbro jako cílovou skupinu. Měl relativně drahé ty stříbrné slitky. Máme tam teď stříbro, které je ve formě mincí, aby to mělo trošičku rozumnou cenu, ale jinak s tím stříbrem je to trochu složitější. Potencionál má velký, ale lidé na něj nejsou zas tak zvyklí a v momentně, kdy by ho měli mít doma tak to stříbro je relativně velké, protože je daleko lehčí než zlato. Je rozdíl kilo zlata, které je velké jak mobil a kilo stříbra, které je skoro dvakrát tak větší. Na to skladování je ten poměr velikost a cena tak relativně daleko složitější. Potom je varianta, že by si ho uskladnili u IBISU, což je u nich výhodou, že uskladnění je zdarma, ale když máš někde skladovat tuny stříbra, při jeho velikosti a jeho objemu, tak to taky není žádná „sranda“. Takže cestu stříbra umíme, ale nejsme zvyklí ji využívat a ani IBIS nás v tom nepodporuje, abychom ho nějak houfně prodávali. Říkám teď se tam možnosti objevili, že tam měli nějaké stříbro, za relativně dobrou cenu.

1.11.2 Investiční články

A) Jako další zdroj pro identifikaci správného investičního portfolia byl využit odborný článek od Petra Šimčáka, ředitele obchodu Amundi Czech Republic Asset Management, o tom jak začít správně investovat. Důležité je na jak dlouho, s jakým rizikem a kolik finančních prostředků chce investor použít pro jejich zhodnocení. Orientačně lze pro začínajícího investora rozložit investiční portfolio dle přiložené tabulky (E15.cz, ©2001-2021).

Tabulka 2: Tabulkový rozpis doby investic jednotlivých aktiv

| Doba investice | Třídy aktiv s optimálním poměrem výnos / riziko / likvidita |
|-----------------------|---|
| 0 – 1 rok | Krizová rezerva (spořicí účty, fondy peněžního trhu) |
| 1 – 5 let | Konzervativní investice (bezpečné dluhopisové fondy, spořicí produkty) |
| 1 – 5 let | Spekulativní investice (akcie a akciové fondy, nemovitosti a nemovitostní fondy, fondy zaměřené na rizikové dluhopisy...) |
| 5 – 15 let | Konzervativní investice (nemovitosti a nemovitostní fondy, fondy na rizikové dluhopisy) |
| 15 + let | Konzervativní investice (akcie a akciové fondy, private equity, nemovitosti a nemovitostní fondy...) |

(Zdroj: vlastní zpracování dle E15.cz, ©2001-2021)

Velký rozdíl je v rámci portfolia mezi opatrným klientem a rizikově laděným investorem. U analýzy portfolia bohatých lidí funguje princip, že mají kolem 30 % v akciích, 20 % v nemovitostech a zbývajících 50 % v hotovosti nebo dluhopisech. Akcie jsou z krátkodobého pohledu rizikovou investicí a teprve v horizontu více jak 15-ti let se stávají investicí konzervativní (E15.cz, ©2001-2021).

B) Pro mnoho investorů je důležité, aby jejich osobní akciové portfolio bylo správně diverzifikované pro snížení rizika plynoucí z držení jedné akcie nebo jednoho druhu akcií. Toto provádí i velmi zkušení investoři, aby tím cena jejich portfolia nebyla příliš závislá na ekonomickém cyklu jednoho odvětví. Obezřetná strategie investic přes různé sektory vede k dosažení dlouhodobých finančních cílů investora. Kromě diverzifikace akcií je vhodné mít peněžní prostředky v dluhopisech, hotovosti nebo v jiných investičních alternativách (Phoenix investor, 2021).

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

V druhé části této diplomové práce budou představeny jednotlivé finanční instrumenty. Každá z investic má své pro a proti a je tedy nutné každou investici než do ní začne člověk investovat důkladně prozkoumat, nehledě na to, že každý má jiné představy o riziku, které je ochoten podstoupit. K jednotlivým investičním příležitostem budou vybrány společnosti nebo produkty na základě rozhovoru, který byl proveden s investičním poradcem. Ten pro své klienty nabízí produkty jako jsou dluhopisy, zlato, stříbro, nemovitostní fondy a podílové fondy, které jsou doporučeny i společnostmi sestavující investiční portfolia. K těmto produktům budou následně přidány akcie z amerického trhu, jako příklad z jakých akcií se může skládat podílový fond. Dále pak sběratelská kolekce - whisky, kterou investiční poradce sice nenabízí, ale podle mého vlastního úsudku je zde možnost dobré investice bez příliš velkých počátečních nákladů. Další možnou investicí jsou nemovitosti, které jsou pro většinu lidí cílem k dosažení vlastního bydlení. Jako poslední budou popsány kryptoměny, konkrétně bitcoin, který je v dnešní době velmi populární. Poradce si však nemůže dovolit tuto měnu nabízet z důvodu velkých výkyvů jeho hodnoty, kdy výrok jednoho velkého investora může změnit hodnotu kryptoměny klidně i o 10 % oběma směry. Jelikož jsou kryptoměny nedílnou součástí dnešních trhů je tak možnost do nich investovat i menší částku, při které nebude docházet k panice a prodejům ve ztrátě.

2.1 Akcie

Jako první jsou akcie, které existují po celém světě a člověk do nich může investovat bez nutnosti finančních poradců, jediné co je zapotřebí je najít si svého brokera neboli burzovního makléře, jenž Vám dává možnost akcie nakoupit. Každý broker má jiné podmínky při zakládání účtu a je potřeba si ujasnit jakým způsobem chci akcie nakupovat. Zda-li budu investovat jednorázově nebo pravidelně, jestli se bude investice týkat českých nebo zahraničních akcií. Velmi důležitý faktor také je, jestli půjde o koupi akcií s výplatou dividend či nikoliv. Existuje zde další řada faktorů, jenž ovlivňují rozhodování jako například: možnost vyzkoušet si demo účet, jednotlivé poplatky za obchody, srozumitelnost stránek, hodnocení brokera a další. Jelikož se tato diplomová práce zabývá investováním a ne denním obchodováním jsou hlavní okolnosti při rozhodování

o jednotlivých obchodech nízké poplatky, možnost držet akcie bez poplatků a v případě dividend jejich bezproblémové vyplácení.

Akcie jsou druhem velmi spekulativního typu a není tak dobré do této investice vstupovat pouze na jednorázové investování. Hlavním důvodem je možnost následného poklesu, který může trvat i několik let, než by se akcie dostala na úroveň vstupní hodnoty nákupu. Pokud člověk ví, že tyto peníze nebude na několik let potřebovat, může takto investovat a zisky vybírat až akcie bude na přijatelné hodnotě. Ovšem při pravidelném investování po menších částkách je zde možnost při poklesu akcie výhodnější nákup, což z hlediska psychiky může být přijatelnější, než při poklesu prodat se ztrátou. Dále je nutné zvolit měnu ve které budu chtít obchodovat. Existuje několik českých brokerů, přes které je možné akcie nakoupit, je zde ale omezené množství nabízených akcií v české koruně. Pokud se naopak člověk rozhodne nakupovat na zahraničním trhu v dolarech nebo eurech bude mít na výběr velké množství akcií k nákupu. Musí ale také počítat s měnovým kurzem, který se každý den mění a může se tak stát, že akcie bude v plusových hodnotách proti nákupu, ale při převodu mezi měnami klesne daný kurz a výdělek tak bude záporný. U tohoto případu je důležité taktéž sledovat měnový trh kvůli kurzům.

Jako příklad pro investování do jednotlivých akcií jsou vybrány čtyři společnosti z amerického trhu nabízející své akcie. Byly vybrány na základě toho, že se jedná o celosvětově působící společnosti a pro většinu potenciálních investorů známé. Popsány jsou hlavní faktory pro investory - jak velké je jejich zhodnocení, jak dlouho se pohybují na trhu, zda-li vyplácí dividendy a jaká je cena jejich akcií. Těmi společnostmi jsou Apple, Coca-cola, Alphabet a Netflix.

Apple

Jako první byla vybrána společnost Apple, která patří již delší dobu mezi velké akciové společnosti, a proto se do ní rozhodl investovat i Warren Buffett. Apple se zabývá vývojem informačních technologií jakými jsou telefony, tablety a počítače.

Tabulka 3: Společnost Apple

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Název společnosti | Apple |
| Sídlo | Cupertino, Kalifornie, USA |
| Činnost společnosti | Informační technologie |
| Název akcie | AAPL |
| Hodnota akcie (USD) | 145,90 USD |
| Hodnota akcie (CZK) | 3 063 Kč |
| Vyplácení dividend | ANO |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021)

Jejich akcie se pohybují těsně nad úrovní 3 000 Kč za jednu akcii a zároveň vlastníkům akcií vyplácí dividendy. Dividendy jsou vypláceny čtvrtletně, kdy poslední výplata byla zatím v květnu roku 2021 v hodnotě 0,22 dolarů na jednu akcii, což v přepočtu dělá 4,72 Kč při aktuálním kurzu 21,46 Kč za jeden dolar. Další výplata dividendy bude v půlce srpna. Nejedná se tak o příliš velkou částku, jakmile drží investor malé množství akcií Applu. Zároveň platí, že pokud společnost vyplácí dividendy, tak cena akcií následně poklesne o vydanou celkovou částku, takže investor sice získal dividendu, ale na druhou stranu cena jeho akcie poklesla.

Tabulka 4: Vývoj ceny akcií APPL

| Rok - vždy cena k 1.1 | Cena AAPL (v USD) | Kurz USD/CZK | Cena APPL (v CZK) |
|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 2006 | 2,59 | 23,73 | 61,46 |
| 2007 | 3,08 | 21,42 | 65,97 |
| 2008 | 7,12 | 17,70 | 126,02 |
| 2009 | 3,07 | 20,54 | 63,06 |
| 2010 | 7,62 | 18,13 | 138,15 |
| 2011 | 11,63 | 18,31 | 212,95 |
| 2012 | 14,62 | 19,79 | 289,33 |
| 2013 | 19,78 | 19,24 | 380,57 |
| 2014 | 19,85 | 20,20 | 400,97 |
| 2015 | 27,85 | 24,01 | 668,68 |
| 2016 | 25,65 | 24,89 | 638,43 |
| 2017 | 28,95 | 25,46 | 737,07 |
| 2018 | 42,54 | 20,87 | 887,81 |
| 2019 | 38,72 | 22,47 | 870,04 |
| 2020 | 74,06 | 22,72 | 1 682,64 |
| 2021 | 133,52 | 21,48 | 2 868,01 |
| Změna ceny v CZK od 1.1.2006 do 1.1.2021 | 4 566,41 % | | |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

Tabulka se zabývá vývojem ceny akcií Applu, kdy v roce 2006 se jedna akcie Applu obchodovala kolem 60 Kč. Následně se společnosti dařilo a o dva roky se vyšplhala cena na dvojnásobnou hodnotu, ovšem přišla velká ekonomická krize a vše začalo strmě padat. Tato skutečnost se projevila na všech akciích a můžeme tak vidět, že akcie Applu během jednoho roku spadli o 50 %. Po této krizi se začalo postupně společnosti zase více dařit a každým rokem ceny akcií postupně stoupaly. V lednu roku 2021 se tak cena vyšplhala na hodnotu 2 868 Kč za jednu akcii a proti roku 2006 tak cena stoupla o neskutečných 4 566,41 %.

Coca-cola

Druhou společností, která byla vybrána je Coca-cola, která podniká v potravinářském průmyslu.

Tabulka 5: Společnost Coca-cola

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Název společnosti | Coca-cola |
| Sídlo | Atlanta, Georgie, USA |
| Činnost společnosti | Potravinářský průmysl |
| Název akcie | KO |
| Hodnota akcie (USD) | 56,95 USD |
| Hodnota akcie (CZK) | 1 195 Kč |
| Vyplácení dividend | ANO |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021))

Hodnota akcií se pohybuje v sprnu roku 2021 kolem 1 195 Kč za jednu akcii. Tato společnost taktéž vyplácí dividendy a stejně jako společnost Apple tak činí čtvrtletně, ovšem rozdíl je v termínu kdy je společnost vyplácí. Poslední výplata byla v půlce června roku 2021 a jednalo o částku 0,42 dolaru na jednu akcii, kdy se po přepočtu jedná o 9,01 Kč. Hned na první pohled je vidět velký rozdíl proti společnosti Apple, kdy se jedná o skoro dvakrát větší dividendy a hodnota akcie je naopak více než dvakrát menší. Tím pádem za stejnou cenu co koupíme jednu akcii Applu, koupíme dvě a půl akcie Coca-coly, což by nám zajistilo dividendu v hodnotě kolem 23 korun českých.

Tabulka 6: Vývoj ceny akcií KO

| Rok - vždy cena k 1.1 | Cena KO (v USD) | Kurz USD/CZK | Cena KO (v CZK) |
|---|----------------------------|---------------------|----------------------------|
| 2006 | 20,40 | 23,73 | 484,09 |
| 2007 | 24,18 | 21,42 | 517,94 |
| 2008 | 30,73 | 17,70 | 543,92 |
| 2009 | 22,70 | 20,54 | 466,26 |
| 2010 | 28,58 | 18,13 | 518,16 |
| 2011 | 32,94 | 18,31 | 603,13 |
| 2012 | 35,08 | 19,79 | 694,23 |
| 2013 | 36,99 | 19,24 | 711,69 |
| 2014 | 41,12 | 20,20 | 830,62 |
| 2015 | 42,26 | 24,01 | 1 014,66 |
| 2016 | 42,34 | 24,89 | 1 053,84 |
| 2017 | 41,50 | 25,46 | 1 056,59 |
| 2018 | 45,91 | 20,87 | 958,14 |
| 2019 | 46,94 | 22,47 | 1 054,74 |
| 2020 | 55,32 | 22,72 | 1 256,87 |
| 2021 | 54,27 | 21,48 | 1 165,72 |
| Změna ceny v CZK od 1.1.2006 do 1.1.2021 | | | 140,81 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

U společnosti Coca-cola je zřejmé, že nedochází k tak strmému růstu akcií jako tomu je u Applu. Výhoda větší částky při vyplácení akcií se snižuje u růstu akcií za posledních 15 let, kdy se hodnota zvýšila o 140,81 %. Jedná se tak o mnohonásobně menší nárůst. Obecně, ale můžeme z vývoje zaznamenat, že se jedná o stabilní společnost a postupně roste. V zásadě ani při ekonomické krizi nezaznamenala takový propad jako společnost Apple. Akcie Coca-coly se totiž snížily mezi lety 2008 a 2009 pouze o necelých 15 %. K 1.1.2021 se pak na burze obchodovaly na hodnotě 1 166 Kč.

Alphabet

Alphabet je americký celosvětově působící konglomerát, pod který spadá světově známý Google. Jedná se o společnost s činností v informačních technologiích.

Tabulka 7: Společnost Alphabet

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Název společnosti | Alphabet |
| Sídlo | Mountain View, Kalifornie, USA |
| Činnost společnosti | Informační technologie |
| Název akcie | GOOG |
| Hodnota akcie (USD) | 2 693,00 USD |
| Hodnota akcie (CZK) | 56 513 Kč |
| Vyplácení dividend | NE |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021))

Pokud bychom se rozhodli společnost hledat na burze, tak ji najdeme pod zkratkou GOOG. Hodnota jedné akcie se na začátku srpna roku 2021 pohybuje na hodnotě 56 513 Kč a jedná se tak o poměrně drahou akcii. Zároveň proti zkoumaným společnostem Apple a Coca-cola nevyplácí Alphabet dividendy.

Tabulka 8: Vývoj ceny akcií GOOG

| Rok - vždy cena k 1.1 | Cena GOOG (v USD) | Kurz USD/CZK | Cena GOOG (v CZK) |
|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 2006 | 210,47 | 23,73 | 4 994,45 |
| 2007 | 232,13 | 21,42 | 4 972,22 |
| 2008 | 345,14 | 17,70 | 6 108,98 |
| 2009 | 153,72 | 20,54 | 3 157,41 |
| 2010 | 312,30 | 18,13 | 5 662,00 |
| 2011 | 297,13 | 18,31 | 5 440,45 |
| 2012 | 325,25 | 19,79 | 6 436,70 |
| 2013 | 358,37 | 19,24 | 6 895,04 |
| 2014 | 555,65 | 20,20 | 11 224,13 |
| 2015 | 527,56 | 24,01 | 12 666,72 |
| 2016 | 743,00 | 24,89 | 18 493,27 |
| 2017 | 778,81 | 25,46 | 19 828,50 |
| 2018 | 1 048,34 | 20,87 | 21 878,86 |
| 2019 | 1 016,57 | 22,47 | 22 842,33 |
| 2020 | 1 341,55 | 22,72 | 30 480,02 |
| 2021 | 1 757,54 | 21,48 | 37 751,96 |
| Změna ceny v CZK od 1.1.2006 do 1.1.2021 | | | 655,88 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

U akcií GOOG je velký rozdíl u ceny z 1.1.2021 a z poloviny dubna 2021, kdy na začátku se cena jedné akcie pohybovala na hodnotě 37 752 Kč a nyní je tato hodnota na 49 390 Kč. Cena tak vzrostla za tři a půl měsíce o 11 640 Kč. Mnoho investorů by tak mohlo říct, že se jedná o nezdravý růst a nemuselo by to znamenat příliš dobré období. Další velký rozdíl byl zaznamenán mezi lety 2008 a 2009, kdy byla ekonomická krize. Zde hraje roli i měnový kurz v páru dolaru a české koruny, kdy v se hodnota v roce 2009 propadla v dolarech o více jak 55 %, ale jakmile bychom tyto akcie drželi v českých korunách zaznamenali bychom tak pokles o méně jak 50 %, což už může hrát velkou roli. U nákupu se jedná o nevýhodu na druhou stranu u prodeje by se nedosáhlo takové ztráty. Pokud se celkově díváme na dlouhodobější investování a tato ekonomická krize by pro nás znamenala pouze levnější dokupování, tak se hodnota od roku 2006 zvýšila o krásných 656 % za jednu akcii Alphabetu.

Netflix

Netflix je vcelku mladá společnost založena v roce 1997, kdy byla ze začátku dostupná hlavně pro americký trh a následně pak od roku 2016 můžeme Netflix najít již ve více jak 190 zemích celého světa, kromě Číny, Sýrie a Severní Koreje. Tato společnost je brána jako maloobchodní prodejce se zaměřením na filmy a seriály, jenž nabízí svým zákazníkům.

Tabulka 9: Společnost Netflix

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Název společnosti | Netflix |
| Sídlo | Los Gatos, Kalifornie, USA |
| Činnost společnosti | Maloobchodní prodej |
| Název akcie | NFLX |
| Hodnota akcie (USD) | 516,70 USD |
| Hodnota akcie (CZK) | 10 843 Kč |
| Vyplácení dividend | NE |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021))

Společnost funguje na webových stránkách netflix.com a zaměřuje se na filmy a seriály všech druhů, které nabízí svým zákazníkům. Ti následně měsíčně platí za využívání těchto služeb. Pokud bychom Netflix hledali na akciovém trhu, našli bychom ji pod zkratkou NFLX a začala se obchodovat v roce 2002. Hodnota jedné akcie je k 1.8.2021 na hodnotě 10 843 Kč. Vyplácení dividend se u této společnosti nenabízí.

Tabulka 10: Vývoj ceny akcií NFLX

| Rok - vždy cena k 1.1 | Cena NFLX (v USD) | Kurz USD/CZK | Cena NFLX (v CZK) |
|---|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| 2006 | 3,87 | 23,73 | 91,84 |
| 2007 | 3,71 | 21,42 | 79,47 |
| 2008 | 3,79 | 17,70 | 67,08 |
| 2009 | 4,22 | 20,54 | 86,68 |
| 2010 | 7,93 | 18,13 | 143,77 |
| 2011 | 25,00 | 18,31 | 457,75 |
| 2012 | 10,04 | 19,79 | 198,69 |
| 2013 | 13,60 | 19,24 | 261,66 |
| 2014 | 52,40 | 20,20 | 1 058,48 |
| 2015 | 49,15 | 24,01 | 1 180,09 |
| 2016 | 109,00 | 24,89 | 2 713,01 |
| 2017 | 124,96 | 25,46 | 3 181,48 |
| 2018 | 196,10 | 20,87 | 4 092,61 |
| 2019 | 259,28 | 22,47 | 5 826,02 |
| 2020 | 326,10 | 22,72 | 7 408,99 |
| 2021 | 539,00 | 21,48 | 11 577,72 |
| Změna ceny od 1.1.2006 do 1.1.2021 | | | 12 507,08 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

Při pohledu na tabulku si můžeme všimnout velkého nárůstu ceny jedné akcie za posledních 15 let, kdy se její hodnota zvýšila o více jak 12 500 %. Větší růst začal v roce 2014 jakmile společnost začala expandovat na zahraniční trhy a pak v roce 2016, když už byla tato služba, kterou společnost nabízí dostupná skoro po celém světě, jedna akcie stála 2 713, 01 Kč. Nejvýznamnější růst cen akcií nastal až v posledních dvou letech. Hlavním důvodem bylo velké množství filmů a seriálů, které Netflix přidal do své nabídky a za velmi příznivé ceny. Do karet jim následně začal hrát i problém s pandemií covid-19, kdy většina lidí mohla trávit čas jen doma a tudíž si začali předplácet členství právě u této společnosti. Důsledkem toho byla hodnota jedné akcie 11 578 Kč na začátku roku 2021. Nyní se však hodnota lehce propadla právě na 10 816 Kč a je možné, že bude i dále ztrácet na své hodnotě. Důvodem je nemožnost natáčet filmy a tudíž tato společnost nemá co nového vložit do své nabídky. Jakmile tak zákazníci zhlédnou své oblíbené pořady zpravidla své předplatné ukončí.

2.2 Dluhopisy

Dluhopis neboli obligace je cenný papír, ke kterému se pojí splácení dlužné částky a k tomu vyplácení smluvních úroků. Proti akcii je tak výnos z dluhopisu předem daný. Je to tedy propůjčení svých peněz emitentovi neboli vydavateli těchto obligací, který se zavazuje k pravidelnému placení úroků, dokud neskončí smluvená doba dluhopisu, kdy je následně počáteční částka vrácena. Z hlediska úroků se může jednat o pevný nebo proměnlivý úrok. Mezi nejznámější dluhopisy patří státní dluhopisy, které jsou vydávány vládou. Vláda si potřebuje půjčit peníze a na oplátku slibuje konkrétně daný úrok. Dluhopisy mohou vydávat i společnosti, které potřebují půjčit peníze jelikož jim banky většinou nepůjčí tak velkou sumu. Pro rozhodování kterou společnost využiji k analýze dluhopisů byla vybrána Českomoravská nemovitostní na základě kvalitativního výzkumu v podobě přímého rozhovoru se svým finančním poradcem.

Českomoravská nemovitostní

Českomoravská nemovitostní je společnost zabývající se nákupem komerčních prostor, které jsou následně touto společností drženy a pronajímány.

Tabulka 11: Českomoravská nemovitostní

| | |
|----------------------------------|---|
| Společnost | Českomoravská nemovitostní |
| Sídlo | Praha |
| Webové stránky | cm-n.cz |
| Rok založení | 2016 |
| Investice | Nákup a držba komerčních nemovitostí v ČR |
| Ve správě | Více než 70 000 m ² kancelářské plochy |
| Hodnota aktiv v roce 2019 | 4,9 miliard korun |
| Nabídka klientům | Nabídka dluhopisů |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Českomoravská nemovitostní, 2021)

Jelikož společnost nakupuje velké budovy u nichž je počáteční investice vysokých částkách, jimiž společnost nedisponuje, potřebuje si tedy finanční prostředky nejdříve půjčit. Část prostředků si půjčí od banky s domluveným úrokem, další část financuje ze svého a na zbytek vydá právě dluhopisy pro své klienty, kteří si je mohou koupit na určitou délku podle níž se následně odvíjí úrok. Ten je vyplácen měsíčně a to z pronájmů společností.

Tabulka 12: Českomoravská nemovitostní - projekty

| Budova | Kdo využívá těchto budov |
|-------------------|--|
| Churchill Square | Moderní komplex s výhledem na Pražský hrad |
| City West C1 a C2 | V budově C1 je centrála společnosti Vodafone |
| Blox | Osmipatrová budova s kanceláři Amazonu a CertiConu |
| Crystal | Sídlo Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra ČR, VZP |
| Centrála Nestlé | Hlavní sídlo Nestlé pro český a slovenský trh |
| Pekařská 6 | Budova pronajata společností Volkswagen Financial Services |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Českomoravská nemovitostní, 2021)

Českomoravská nemovitostní má ve správě ještě více budov, tyto výše uvedené se řadí mezi ty hlavní a jak si můžeme všimnout sídlí v nich většinou významné společnosti, což může přidat na věrohodnosti společnosti k placení sjednaných úroků, jelikož se dá předpokládat, že na trhu ze dne na den nejspíše neskončí. Dalším důvodem jsou také smlouvy, které jsou často sjednané pro delší období. Výhodou pro investory může být hmatatelnost budov a pokud tedy navštíví město Praha, mohou se jít fyzicky na budovy podívat a přesvědčí se tak, že nejsou pouze fiktivní.

Tabulka 13: Českomoravská nemovitostní - emise dluhopisů

| Varianta | Dluhopis I. | Dluhopis II. | Dluhopis III. | Dluhopis IV. |
|-------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Měna | Kč | Kč | Kč | Eur |
| Forma | listinné cenné papíry na řad | | | |
| Datum emise | 01.11.2020 | 01.11.2020 | 01.01.2021 | 01.04.2021 |
| Doba trvání | 3 roky | 7 let | 7 let | 7 let |
| Datum ukončení | 31.10.2023 | 31.10.2027 | 31.12.2027 | 31.03.2028 |
| Jmenovitá hodnota | 50 000 Kč | 50 000 Kč | 50 000 Kč | 2 000 Eur |
| Množství | 1 000 ks | 2 000 ks | 3 000 ks | 1 000 ks |
| Celková hodnota | 50 000 000 Kč | 100 000 000 Kč | 150 000 000 Kč | 2 000 000 Eur |
| Úroková sazba | 4 % p.a. | 6 % p.a. | 5,25 % p.a. | 4 % p.a. |
| Vyplácení úroků | Měsíčně | Měsíčně | Měsíčně | Měsíčně |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Českomoravská nemovitostní, 2021)

Tabulka je zaměřena na poslední emise dluhopisů společnosti Českomoravská nemovitostní. Můžeme si všimnout, že společnost vydává nejen dluhopisy v české koruně, ale také v eurech, tak aby více nalákala zahraniční klienty. Z hlediska formy se vždy jedná o listinné cenné papíry na řad. Velký rozdíl je pak v době trvání jednotlivých dluhopisů, které společnost vydává na 3 roky nebo na 7 let. Vždy se jedná o jmenovitou hodnotu 50 000 Kč nebo případně o 2 000 Eur a následně záleží na množství dluhopisů,

kteře společnost dá do oběhu a k tomu množství podle právní formy může ještě přidat jednu tolik, pokud by byl o ně zájem a společnost by tuto částku navíc uvítala. Zásadní rozdíl pak přichází u úrokové sazby, kdy dochází k jejímu snižování a pokud bychom si v listopadu koupili tříroční dluhopis, dostali bychom úrokovou sazbu 4 % p.a. Stejná procenta jsou pak nabízena o půl roku později na sedmileté období se stejnou úrokovou sazbou. Je zde ovšem rozdíl v tom, že se jedná o dluhopisy v eurech, kde celkově společnost nabízí menší úrokové sazby. To ale neznamená, že se úroková sazba nesnižuje. Při uzavření sedmiletého období v korunách byla úroková sazba 6 % p.a. a nyní u novějších dluhopisů je 5,25 % p.a. K tomuto poklesu dochází z důvodu větších finančních prostředků společnosti a není potřeba takového množství cizích financí právě od lidí, jelikož společnost nepotřebuje nalákat tak velké množství investorů právě velkým úrokem, aby od nich získala peníze k nákupu komerčních nemovitostí. Velkou výhodou je také vyplácení úroků měsíčně z dané částky a také to, že jsou tyto úroky automaticky zdaněny a na účet klientovi přijdou již po zdanění.

2.3 Zlato

Zlato se řadí mezi drahé kovy a často se mu přezdívá uchovatel hodnoty. Hlavním důvodem je, že se řadí mezi vyvážené investice a jeho růst pokrývá inflaci. Velkou výhodou u zlata představují zisky, které při investování a držení po určitou dobu nepodléhají zdanění. Veškerý zisk je tak rovnou čistý. Tato skutečnost se však nevztahuje na spekulativní obchodování se zlatem, tedy denní obchodování. Nákup zlata můžeme provádět v různých hmotnostech od 1 g až po 1 kg zlata. Nejvíce známou hmotností je trojská unce. Jedná se o 31,1 g zlata a veškeré základní grafy na internetu zobrazují právě tuto hmotnost. Je možné si v nastavení počítače samozřejmě v tomto grafu hmotnost změnit. Největším rozdílem u jednotlivých slitků je jejich likvidita a také cena.

U 1 g slitku zlata se jedná o velmi likvidní drahý kov, ovšem záleží hodně na jeho koupi. Pokud budeme nakupovat u společnosti zabývající se zlatem, tak dostaneme drahou cenu, skrz náklady, které společnost potřebuje vynaložit na zhotovení slitku a jeho cena tudíž neroste takovým tempem. Naopak při nákupu 1 kg slitku bude cena velmi příznivá, jelikož veškeré náklady v porovnání s cenou jsou zanedbatelné, ovšem z hlediska likvidity bude těžší tento slitek prodat. U prodeje přes takzvaný second hand, tedy v obchodě záleží na dohodnuté ceně.

Tabulka 14: Cena zlata – trojská unce

| Rok | Průměrná cena v daném roce | Nejvyšší cena v daném roce | Nejnižší cena v daném roce | Cena k 1.1 daného roku | Cena k 31.12 daného roku | Meziroční nárůst v procentech |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 2006 | 14 343 Kč | 17 224 Kč | 12 359 Kč | 12 359 Kč | 15 087 Kč | 22,07 % |
| 2007 | 14 917 Kč | 18 029 Kč | 13 029 Kč | 13 724 Kč | 17 917 Kč | 30,55 % |
| 2008 | 15 443 Kč | 18 118 Kč | 12 259 Kč | 14 883 Kč | 15 312 Kč | 2,88 % |
| 2009 | 19 994 Kč | 25 017 Kč | 16 695 Kč | 17 860 Kč | 22 671 Kč | 26,93 % |
| 2010 | 22 464 Kč | 26 114 Kč | 19 270 Kč | 20 382 Kč | 25 826 Kč | 26,71 % |
| 2011 | 28 801 Kč | 34 721 Kč | 24 093 Kč | 25 732 Kč | 28 826 Kč | 12,02 % |
| 2012 | 33 022 Kč | 35 419 Kč | 30 423 Kč | 31 461 Kč | 32 926 Kč | 4,65 % |
| 2013 | 27 116 Kč | 32 560 Kč | 22 946 Kč | 32 349 Kč | 23 114 Kč | -28,55 % |
| 2014 | 25 569 Kč | 27 850 Kč | 23 114 Kč | 24 634 Kč | 24 220 Kč | -1,68 % |
| 2015 | 27 828 Kč | 31 169 Kč | 25 204 Kč | 28 437 Kč | 25 459 Kč | -10,47 % |
| 2016 | 31 158 Kč | 34 161 Kč | 26 720 Kč | 26 760 Kč | 28 664 Kč | 7,11 % |
| 2017 | 32 086 Kč | 34 397 Kč | 29 581 Kč | 29 581 Kč | 33 005 Kč | 11,57 % |
| 2018 | 26 480 Kč | 28 386 Kč | 24 555 Kč | 27 396 Kč | 26 745 Kč | -2,37 % |
| 2019 | 31 307 Kč | 34 661 Kč | 28 537 Kč | 28 922 Kč | 34 220 Kč | 18,32 % |
| 2020 | 40 294 Kč | 46 761 Kč | 33 447 Kč | 34 542 Kč | 43 051 Kč | 24,63 % |
| Nárůst od 1.1.2006 do 31.12.2020 | | | | | | 248,34 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Macrotrends, ©2010-2021)

Při pohledu na tabulku můžeme vidět, že trojská unce zlata za posledních 15 let více jak ztrojnásobila svoji hodnotu. Jedná se o nárůst 248,34 % za těchto 15 let a při pohledu, že se jedná o vyváženou investici, vidíme velmi krásné procentuální zhodnocení, které dělá v průměru 16,56 % ročně. Velmi důležitou roli ovšem hraje taky fakt od kdy je výnosnost počítána a řada společností vždy nachází ten nejlepší graf nebo tabulku celkového zhodnocení daného produktu. Je potřeba tuto informaci brát s rezervou. I přesto tato investice po odečtení inflace přináší značné výnosy.

Nákup slitku second hand z internetu

U zlata není potřeba žádných zkušeností nebo absolvování testů tak jako u jiných investic. Proto si jej můžeme dovolit nakoupit přímo na internetu nebo v obchodech, které se zlatem obchodují. Pokud budeme nakupovat zlato na internetu nebo v obchodě, je potřeba vybírat společnost podle recenzí a jak si daná společnost stojí, jestli se tedy nemůže jednat o podvod. Velkou roli v tom právě proto může hrát cena, aby zákazníkovi nalákali na nízkou cenu a přitom se nebude jednat o pravé zlato. Při nákupu také můžeme narazit na

slitek, který bude otlučen z důvodu špatného zacházení s ním u minulých majitelů, proto je třeba si i na to dát pozor. Naopak výhodou u těchto prodejů může být jejich rychlost a cena, která se může vyšplhat na vyšší částku proti společnosti nabízející zlato.

Nákup slitku přes společnost nabízející zlato – IBIS InGold, a.s.

Pro příklad jsem si vybral společnost IBIS InGold na základě informací svého finančního poradce, která se zabývá prodejem slitků zlata. Každý investor si může vybrat samozřejmě jinou společnost podle jeho požadavků a nabídky služeb. Společnost IBIS se zaměřuje přímo na zlato a je napojena na švýcarskou rafinérii PAMP. Díky tomu i při nedostatku nabídky zlata, jenž přišla zrovna v roce 2020 po vypuknutí pandemie Covid-19, kdy lidé hodně začali investovat do zlata jako záchranný přístav tato společnost bez problémů mohla zlato pro své zákazníky nabízet. Společnost nabízí nákup slitků zlata od 1 g až po 1 kg. Při nákupu musí člověk počítat se vstupním poplatkem. Ten se určuje podle množství slitků a velikosti jednotlivých slitků při sjednávání smlouvy. Tento poplatek je však vratný, při dodržení určitých podmínek, což je velká výhoda. Podmínka pro vrácení vstupního poplatku se vztahuje k prodeji slitku. Pokud člověk prodá svůj slitek zpět společnosti dostane nazpět i vstupní poplatek, který zaplatil. Hlavním důvodem je, aby společnost nepřicházela o zlato a udržela si díky tomu své zásoby. Jediná částka nutná k zaplacení je tak poplatek 100 Kč pro aktivování smlouvy. Další velkou výhodou je, že společnost disponuje vlastním trezorem, díky němuž člověk nemusí slitky mít u sebe doma, ale může je mít uzamčeny právě u zvolené společnosti. Samozřejmě si může, pokud by chtěl, i slitky nechat zaslat domů, avšak při zpětném odkupu musí tyto slitky zaslat nebo zavézt zpět do sídla společnosti. Je však nutné podotknout, že za skladování v trezoru je účtován menší poplatek. Mezi další kladné stránky se řadí ojedinělost jednotlivých slitků. Při dosažení daného slitku, jehož postup bude popsán následně, je daný slitek zhotoven pod unikátním kódem a není ho tak možné například v trezoru zaměnit. Při následném prodeji je slitek roztaven a čeká na nové zhotovení. Nejdůležitější jsou pak jednotlivé částky za slitky. Obecně se doporučuje si zvolit takový slitek podle investované částky, na který budeme spořit, aby každý rok vznikl nový slitek. Pro příklad, když tedy budeme chtít každý měsíc posílat 1 000 Kč, tak je ideální si zvolit v dnešní době 10 g slitek, který stojí kolem 15 000 Kč. Doba k jeho dosažení je tak rok a čtvrt. Je ovšem i velmi důležitá velikost slitku, čím větší slitek si při vytváření smlouvy zadáme, tím menší je pak průměrná cena na 1 g a je tak proto výhodnější. Na druhou

stranu slitek je možné prodat až po nainvestování celkové částky na jeho zhotovení a tím pádem pokud si zvolíme velký slietek může to trvat delší dobu než na něj našetříme.

Tabulka 15: IBIS InGold - slietek 10 g

| IBIS InGold - 10 g slitek | |
|--|-------------------------|
| Vstupní poplatek - zaplacen mimořádnou platbou (ihned) | |
| Frekvence plateb | Měsíčně |
| Vstupní poplatek | 4 200 Kč |
| Výše pravidelné platby | 1 000 Kč |
| Hmotnost 1 ks | 10 g |
| Doba spoření - orientační | 9 let |
| Celkové množství slitků | 7 ks |
| Předpokládané roční zhodnocení | 9,56 % |
| Historická inflace | 2,22 % |
| | |
| Cena při tvorbě investice | 10 g slitek - 15 360 Kč |
| Cena za 1 g | 1 536 Kč |
| Celková cena - orientační | 107 520 Kč |
| | |
| Investice po 5 letech | 60 000 Kč |
| Předpokládaný výnos po 5 letech | 17 153 Kč |
| Předpokládaná hodnota po 5 letech | 77 153 Kč |
| Investice po 9 letech | 107 520 Kč |
| Předpokládaný výnos po 9 letech | 70 494 Kč |
| Předpokládaná hodnota po 9 letech | 178 014 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle IBIS InGold, ©2021)

U tabulky je detailně rozepsána investice do zlata, při pravidelné měsíční investované částce 1 000 Kč, kde vstupní poplatek je 4 200 Kč, který bude zaplacen mimořádnou platbou hned na začátku. Pokud následně kupující slitky prodá zpět společnosti, bude mu tento poplatek vrácen s každým prodaným slítkem odpovídající částka z poplatku, tedy 600 Kč za jeden slietek. Na dosažení jednoho slitku budeme tedy potřebovat kolem roku a čtvrt. Tyto údaje jsou brány přímo z oficiální stránky, musíme je tedy brát s rezervou. Hlavní problém, kterého si můžeme všimnout je, že společnost při vytváření plánu ukazuje lidem stále stejné množství získaného slitku při dané částce. Tedy za 9 let co budeme investovat se jedná stále o částku 1 000 Kč a zisk by měl dosáhnout 70 494 Kč. Je tak jasné, že pokud máme dosáhnout takového zisku, není možné každý měsíc za

částku 1 000 Kč kupovat stejné množství slitku a spíše se tedy objem nákupu bude zmenšovat a tím i výsledný výnos po 9 letech a délka dosažení všech 7 kusů slitků.

Tabulka 16: IBIS InGold - slitek 31,1 g

| IBIS In Gold - 31,10 g slitek | |
|--|----------------------------|
| Vstupní poplatek - zaplacen mimořádnou platbou (ihned) | |
| Frekvence plateb | Měsíčně |
| Vstupní poplatek | 10 500 Kč |
| Výše pravidelné platby | 3 000 Kč |
| Hmotnost 1 ks | 31,10 g |
| Doba spoření - orientační | 9 let |
| Celkové množství slitků | 7 ks |
| Předpokládané roční zhodnocení | 11,13 % |
| Historická inflace | 2,22 % |
| | |
| Cena při tvorbě investice | 31,10 g slitek - 45 041 Kč |
| Cena za 1 g | 1 448 Kč |
| Celková cena - orientační | 315 287 Kč |
| | |
| Investice po 5 letech | 180 000 Kč |
| Předpokládaný výnos po 5 letech | 61 602 Kč |
| Předpokládaná hodnota po 5 letech | 241 602 Kč |
| Investice po 9 letech | 315 287 Kč |
| Předpokládaný výnos po 9 letech | 224 136 Kč |
| Předpokládaná hodnota po 9 letech | 539 423 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle IBIS InGold, ©2021)

Při pohledu na tabulku 16 si můžeme všimnout zásadních rozdílů. Jedná se o trojskou unci, kterou budeme chtít nakupovat při pravidelné investici 3 000 Kč měsíčně. Největší rozdíl však přichází u předpokládaného ročního zhodnocení, který je o 1,57 % vyšší než při nákupu 10 g slitků. Velký rozdíl je totiž ve velikosti slitku, kde při přepočtu na 1 g dostaneme u trojské unce cenu 1 448 Kč proti 10 g slitku, kde se jedná o cenu 1 536 Kč za jeden gram. Za stejnou investovanou částku tak dostaneme jiné množství zlata. Je tedy výhodnější kupovat větší slitky, ovšem je třeba myslet na jejich likviditu. U prodeje přes společnost se jedná o nutnost mít naspořené celý slitek, aby bylo možné jej pak prodat. Stejně jako u tabulky s 10 g slitkem, je potřeba počítat s menším předpokládaným výnosem z důvodu zvyšování ceny a tudíž po pár letech investování za částku 3 000 Kč nekoupíme takové množství slitku zlata jako na začátku.

2.4 Stříbro

Stejně jako zlato řadíme stříbro mezi drahé kovy a patří do kategorie konzervativní investice. Velkou výhodou stříbra je jeho využitelnost v průmyslu a velká část této vytěžené komodity se tak zpracovává, což může navyšovat jeho následnou cenu při investování a držení po delší období. Důvodem k tomu může být i fakt, že stříbra k vytěžení již není tolik a brzy dojde k jeho úplnému vytěžení. Díky tomu má potenciál na budoucí stoupání své hodnoty. I v dnešní době mnoho investorů začalo diverzifikovat svoje portfolio právě o investiční stříbro a jeho slitky, mince a také pamětní mince, které mohou mít pro člověka i uměleckou hodnotu. Pokud se jedná o investiční stříbro a ne o spekulativní nákup je stejně jako zlato osvobozeno od placení daně.

Tabulka 17: Cena stříbra – trojská unce

| Rok | Průměrná cena v daném roce | Nejvyšší cena v daném roce | Nejnižší cena v daném roce | Cena k 1.1 daného roku | Cena k 31.12 daného roku | Meziroční nárůst v procentech |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 2006 | 274 Kč | 355 Kč | 210 Kč | 215 Kč | 306 Kč | 42,70 % |
| 2007 | 287 Kč | 339 Kč | 250 Kč | 279 Kč | 316 Kč | 13,45 % |
| 2008 | 265 Kč | 370 Kč | 157 Kč | 264 Kč | 191 Kč | -27,73 % |
| 2009 | 301 Kč | 394 Kč | 216 Kč | 228 Kč | 349 Kč | 53,34 % |
| 2010 | 370 Kč | 562 Kč | 277 Kč | 314 Kč | 561 Kč | 78,39 % |
| 2011 | 643 Kč | 892 Kč | 479 Kč | 562 Kč | 516 Kč | -8,12 % |
| 2012 | 616 Kč | 737 Kč | 528 Kč | 569 Kč | 593 Kč | 4,07 % |
| 2013 | 458 Kč | 620 Kč | 358 Kč | 594 Kč | 375 Kč | -36,83 % |
| 2014 | 385 Kč | 445 Kč | 309 Kč | 403 Kč | 323 Kč | -19,91 % |
| 2015 | 376 Kč | 438 Kč | 329 Kč | 377 Kč | 331 Kč | -12,16 % |
| 2016 | 427 Kč | 515 Kč | 342 Kč | 344 Kč | 398 Kč | 15,53 % |
| 2017 | 435 Kč | 471 Kč | 393 Kč | 418 Kč | 436 Kč | 4,39 % |
| 2018 | 328 Kč | 368 Kč | 292 Kč | 359 Kč | 324 Kč | -9,82 % |
| 2019 | 364 Kč | 439 Kč | 322 Kč | 352 Kč | 402 Kč | 14,38 % |
| 2020 | 470 Kč | 665 Kč | 267 Kč | 410 Kč | 600 Kč | 46,26 % |
| Nárůst od 1.1.2006 po 31.12.2020 | | | | | | 179,53 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Macrotrends, ©2021)

U stříbra si můžeme všimnout celkového nárůstu trojské unce za posledních 15 let o 179,53 %, což je v průměru 11,97 % během jednoho roku a jelikož se jedná o konzervativní investici je výnosové procento velmi příznivé a bez problémů pokrývá

inflaci. Stejně jako u zlata a všech jiných investic je potřeba brát ziskové procento s rezervou a tato situace se nemusí vyvíjet stejně dobře jako v posledních 15 letech, kdy se ekonomice převážně dařilo, a když byla zrovna krize jako v roce 2008 patřilo zlato a stříbro k záchranným přístavům kam lidé posílali své peníze. Toho si můžeme všimnout v roce 2009 a 2010, kdy byl meziroční nárůst o 53,34 % respektive o 78,39 %, což jsou velmi vysoká procenta pro zhodnocení investice. Velkou výhodou pro stříbro může být v budoucnu fakt, že vytěžením bude pokračovat navyšování jeho hodnoty.

Tabulka 18: Pravidelné investování do stříbra

| Datum nákupu | Investovaná částka | Cena unce při nákupu | Nakoupené množství | Cena unce při prodeji 31.12.2020 | Částka při prodeji |
|---------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| 01. 01.2006 | 5 000 Kč | 215 Kč | 23,30 | 567 Kč | 13 215 Kč |
| 01.01.2007 | 5 000 Kč | 279 Kč | 17,94 | 567 Kč | 10 174 Kč |
| 01.01.2008 | 5 000 Kč | 264 Kč | 18,92 | 567 Kč | 10 728 Kč |
| 01.01.2009 | 5 000 Kč | 228 Kč | 21,98 | 567 Kč | 12 461 Kč |
| 01.01.2010 | 5 000 Kč | 314 Kč | 15,90 | 567 Kč | 9 017 Kč |
| 01.01.2011 | 5 000 Kč | 562 Kč | 8,90 | 567 Kč | 5 049 Kč |
| 01.01.2012 | 5 000 Kč | 569 Kč | 8,78 | 567 Kč | 4 979 Kč |
| 01.01.2013 | 5 000 Kč | 594 Kč | 8,42 | 567 Kč | 4 774 Kč |
| 01.01.2014 | 5 000 Kč | 403 Kč | 12,42 | 567 Kč | 7 040 Kč |
| 01.01.2015 | 5 000 Kč | 377 Kč | 13,25 | 567 Kč | 7 516 Kč |
| 01.01.2016 | 5 000 Kč | 344 Kč | 14,52 | 567 Kč | 8 231 Kč |
| 01.01.2017 | 5 000 Kč | 418 Kč | 11,97 | 567 Kč | 6 787 Kč |
| 01.01.2018 | 5 000 Kč | 359 Kč | 13,92 | 567 Kč | 7 895 Kč |
| 01.01.2019 | 5 000 Kč | 352 Kč | 14,22 | 567 Kč | 8 063 Kč |
| 01.01.2020 | 5 000 Kč | 410 Kč | 12,19 | 567 Kč | 6 914 Kč |
| Celkem | 75 000 Kč | | 216,64 | | 122 843 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Macrotrends, ©2021)

Daná tabulka popisuje nákup trojské unce stříbra, při pravidelné investici jednou ročně. Jako příklad: člověk dostane v práci vždy v prosinci bonusy a ty využije právě na nákup této investice. Je na každém jakou pravidelnost si zvolí, která se může pohybovat od denní, jednou za měsíc, kvartálně až právě po jednou ročně. Pokud by člověk investoval podle dané tabulky od roku 2006 každý rok 5 000 Kč s aktuální cenou, tak by do investice celkem vložil 75 000 Kč a nakoupil 216,64 uncí stříbra. Následně po rozhodnutí, že všechno stříbro k 31.12.2020 prodá, dostal by na svůj účet celkem 122 843 Kč. Po odečtení vložených investic by celkový zisk činil 47 843 Kč, tento zisk jak už bylo

řečeno, se nemusí danit. Jedná se o celkové zhodnocení 63,79 %. Jakmile ovšem tuto částku rozdělíme na jednotlivé roky, tak během 15 let je dané zhodnocení každoročně 4,25 %. U tabulky vývoje ceny stříbra jsme si mohli všimnout, že celkový nárůst meziročně byl 11,97 %, který se ale týkal toho, pokud bychom nakoupili stříbro k 01.01.2006 a jeho prodej byl 31.12.2020. Hraje tak velkou roli v jakém roce bychom nakupovali, jelikož by se také mohlo stát, že by proběhl nákup pouze k 01.01.2011, kdy se cena pohybovala na úrovni 562 Kč a pokud by muselo dojít k prodeji 31.12.2020 byla by tato investice lehce ztrátová. Proto se velmi doporučuje investovat pravidelně, i když za 15 let je průměrné zhodnocení o 4,25 %, tak jsme díky tomu dokázali zregulovat průměrnou cenu nákupu. Při porovnání nákupů v roce 2008 a 2009, kdyby se člověk řídil jednorázovým nákupem a pravidlem, že tato investice může pouze růst, tak by v roce 2008 nakoupil 18,92 uncí stříbra, ovšem o rok později tato cena zase klesla. Při jednorázovém nákupu bychom byli v mínusu, avšak u pravidelného investování by došlo k velmi výhodnému nákupu celkem 21,98 uncí stříbra. Díky tomu se průměrná cena snížila proti minulému roku.

2.5 Podílové fondy

Podílové fondy mají za cíl rozložit veškeré investované peníze svých klientů a to hlavně za účelem snížení rizika ztráty. U podílových fondů můžeme najít velké množství investičních instrumentů od akcií, přes dluhopisy až po nemovitostní fondy. Jedná se tak o nákup mnoha akcií v jednom fondu a může to znamenat lepší využití než nákup jednotlivých akcií jak tomu je u první možné investice. Důležitost této investice spočívá zásadně v tom, že by platba měla probíhat pravidelně, stanovenou částkou na začátku a strategií podle které jsou následně vybrány jednotlivé investice do kterých společnost za investora investuje. Často se pak můžeme setkat s pojmem fondy fondů, kdy jsou investorovi finance rozprostřeny do velkého množství investic tak, aby kdyby se jedné nedařilo, nebylo celé portfolio v mínusu. Z hlediska danění se podílové fondy řadí jako mnoho investic k osvobození od daně pokud mezi nákupem a prodejem uplynou alespoň 3 roky.

Conseq

Pro příklad byla vybrána společnost Conseq. Jedná se o českou společnost založenou roku 1994. K datu 31.12.2020 Conseq spravuje portfolio více než 500 000 klientům v celkové hodnotě vyšší jak 77 miliard korun a řadí se tak mezi největší nezávislé investiční instituce v České republice. Samozřejmě každý investor si může vybrat jakou společnost bude chtít podle nabídek, která se mu zalíbí, těchto společností je na trhu velké množství. Většina těchto fondů, ale funguje na velmi podobných principech a není potřeba mít otevřený účet u více společností. Stačí ho mít u jedné, která nám bude nejvíce vyhovovat a u ní řešit všechny varianty, jenž budou následně v této práci představeny. Důležité je ovšem pravidelné investování, aby docházelo k průměrování. Dále Conseq nabízí tři druhy produktu a těmi jsou horizont invest, activ invest a classic invest (Conseq, 2021).

Tabulka 19: Conseq - Horizont invest

| Horizont invest | | Vyvážená strategie | Dynamická strategie |
|--|----------------------|--------------------|---------------------|
| Doba investice | | 20 let | 20 let |
| Frekvence plateb | | Měsíčně | Měsíčně |
| Výše pravidelné platby | | 1 000 Kč | 1 000 Kč |
| Vstupní poplatek - expresně při první platbě | | 6 960 Kč | 8 640 Kč |
| Průměrné roční zhodnocení dynamické složky | | 8 % p.a. | 8 % p.a. |
| Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky | | 2 % p.a. | 2 % p.a. |
| Průměrné zhodnocení | | 3,75 % p.a. | 5,03 % p.a. |
| Složení portfolia začátek | Dynamická složka | 50 % | 85 % |
| | Konzervativní složka | 50 % | 15 % |
| Složení portfolia konec | Dynamická složka | 0 % | 0 % |
| | Konzervativní složka | 100 % | 100 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

Horizont invest má jasný horizont investice a její strategie se mění sama podle aktuálního roku ve kterém se investice nachází. Funguje zde strategie vyvážená a dynamická, kdy pokud si uzavřeme tento program na 20 let, tak v prvním roce naše pravidelné platby spadají částečně do platby poplatku, pokud tedy nezaplatíme poplatek jednorázově. Jakmile zvolíme poplatek expresně při první platbě, hraje také roli jaký program si zvolíme, jelikož u vyvážené strategie právě na 20 let je vstupní poplatek 6 960 Kč. U dynamické strategie je tento poplatek 8 640 Kč to hlavně z toho důvodu, že je větší část investována do rizikovějších investic a potřebuje tak vyšší dohled. Finanční

prostředky jsou pak vloženy do active invest dynamický nebo vyvážený podle zvolené strategie. Tyto fondy nakupují převážně akcie a investice s lehce větším rizikem za účelem zvýšení zisku. Následně se každý rokem přelévá určitá část do dluhopisových fondů, jenž jsou více konzervativní. Jakmile tedy máme uzavřený program na 20 let, tak se každý rok 5 % z investice přesune právě do tohoto fondu. Výsledkem je pak na konci 100 % v dluhopisových fondech tak, aby investor již nepodstupoval velké riziko. Hlavní rozdíl tak vidíme podle tabulky ve složení portfolia na začátku, kdy vyvážená strategie má v dynamické složce 50 % a stejně tak ve složce konzervativní. Průměrné zhodnocení je pak během 20 let 3,75 %. Proti tomu dynamická strategie má na začátku 85 % v dynamické složce a pouze 15 % v konzervativní. Její zhodnocení je tak v průměru okolo 5 %.

Tabulka 20: Horizont invest - vyvážená a dynamická strategie

| Počet let | Vyvážená strategie | | | Dynamická strategie | | |
|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | Celkem vklad | Očekávaná hodnota | Očekávaná hodnota s inflací (2 %) | Celkem vklad | Očekávaná hodnota | Očekávaná hodnota s inflací (2 %) |
| 0 | 6 960 Kč | - | - | 8 640 Kč | - | - |
| 1 | 18 960 Kč | 12 322 Kč | 12 080 Kč | 20 640 Kč | 12 456 Kč | 12 212 Kč |
| 2 | 30 960 Kč | 25 260 Kč | 24 279 Kč | 32 640 Kč | 25 797 Kč | 24 795 Kč |
| 3 | 42 960 Kč | 38 844 Kč | 36 604 Kč | 44 640 Kč | 40 085 Kč | 37 773 Kč |
| 4 | 54 960 Kč | 53 108 Kč | 49 063 Kč | 56 640 Kč | 55 387 Kč | 51 169 Kč |
| 5 | 66 960 Kč | 68 085 Kč | 61 667 Kč | 68 640 Kč | 71 776 Kč | 65 009 Kč |
| 6 | 78 960 Kč | 83 811 Kč | 74 422 Kč | 80 640 Kč | 89 328 Kč | 79 321 Kč |
| 7 | 90 960 Kč | 100 324 Kč | 87 338 Kč | 92 640 Kč | 108 127 Kč | 94 131 Kč |
| 8 | 102 960 Kč | 117 662 Kč | 100 423 Kč | 104 640 Kč | 128 260 Kč | 109 468 Kč |
| 9 | 114 960 Kč | 135 867 Kč | 113 687 Kč | 116 640 Kč | 149 822 Kč | 125 365 Kč |
| 10 | 126 960 Kč | 154 982 Kč | 127 139 Kč | 128 640 Kč | 172 916 Kč | 141 851 Kč |
| 11 | 138 960 Kč | 174 568 Kč | 140 399 Kč | 140 640 Kč | 196 789 Kč | 158 270 Kč |
| 12 | 150 960 Kč | 194 533 Kč | 153 388 Kč | 152 640 Kč | 221 144 Kč | 174 371 Kč |
| 13 | 162 960 Kč | 214 773 Kč | 166 026 Kč | 164 640 Kč | 245 889 Kč | 190 080 Kč |
| 14 | 174 960 Kč | 235 179 Kč | 178 236 Kč | 176 640 Kč | 270 656 Kč | 205 124 Kč |
| 15 | 186 960 Kč | 255 636 Kč | 189 941 Kč | 188 640 Kč | 295 347 Kč | 219 447 Kč |
| 16 | 198 960 Kč | 276 023 Kč | 201 067 Kč | 200 640 Kč | 319 539 Kč | 232 767 Kč |
| 17 | 210 960 Kč | 296 214 Kč | 211 545 Kč | 212 640 Kč | 343 144 Kč | 245 061 Kč |
| 18 | 222 960 Kč | 316 084 Kč | 221 309 Kč | 224 640 Kč | 365 702 Kč | 256 050 Kč |
| 19 | 234 960 Kč | 335 503 Kč | 230 299 Kč | 236 640 Kč | 387 155 Kč | 265 755 Kč |
| 20 | 246 960 Kč | 353 342 Kč | 238 462 Kč | 248 640 Kč | 407 028 Kč | 273 918 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

V tabulce se nachází vývoj celkové hodnoty u horizont invest při strategii vyvážená a dynamická, kterou společnost nabízí u tohoto produktu. Dále je možnost se na celkový výnos dívat pomocí očekávané hodnoty, když bude průměrná inflace 2 % ročně. U vyvážené strategie nejsou tedy tak vysoké zisky právě kvůli tomu, že hned na začátku je 50 % v konzervativní složce a při pohledu na portfolio po 20 let si můžeme všimnout, že tato strategie spíše udržuje hodnotu finančních prostředků po odečtení inflace a je velmi konzervativní. Tudíž jakmile člověk má na účtu peníze, které mu ztrácejí na hodnotě je vhodnější raději každý měsíc pravidelně posílat částku na tuto vyváženou strategii, která mu drží hodnotu po odečtení inflace. Naopak u dynamické strategie horizont invest se už jedná i o menší zhodnocení po odečtení inflace. Viditelný rozdíl u strategií je právě díky akciové složce, kdy například v 10-tém roce investice je očekávaná hodnota po odečtení inflace u vyvážené strategie 127 139 Kč a u dynamické strategie je tato hodnota na částce 141 851 Kč a přitom investujeme stále stejnou částku a dokonce u dynamické strategie byl vyšší počáteční poplatek, ale zde je právě vyšší riziko díky investicím do akcií.

Tabulka 21: Conseq - Active invest

| Active invest | | Konzervativní strategie | Vyvážená strategie | Dynamická strategie |
|--|-------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Doba investice | | 20 let | 20 let | 20 let |
| Frekvence plateb | | Měsíčně | Měsíčně | Měsíčně |
| Výše pravidelné platby | | 1 000 Kč | 1 000 Kč | 1 000 Kč |
| Vstupní poplatek - expresně při první platbě | | 4 320 Kč | 6 960 Kč | 8 640 Kč |
| Průměrné roční zhodnocení dynamické složky | | 8 % p.a. | 8 % p.a. | 8 % p.a. |
| Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky | | 2 % p.a. | 2 % p.a. | 2 % p.a. |
| Složení portfolia | Peněžní trh základní měna | 25 % | 12 % | 0 % |
| | Dluhopisy základní měna | 61 % | 37 % | 6 % |
| | Dluhopisy cizí měna | 5 % | 6 % | 4 % |
| | Speciální (např. nemovitosti) | 4 % | 5 % | 5 % |
| | Akcie | 5 % | 40 % | 85 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

Active invest nabízí tři možné strategie - konzervativní, vyváženou a dynamickou. Každý investor si musí zvolit jak velké riziko chce podstupovat. Conseq celkově pracuje se sedmi stupni rizikového profilu, kde sedmý stupeň je to největší riziko. Konzervativní strategie se řadí na 3. stupeň rizika, vyvážená strategie na stupeň čtvrtý a dynamická strategie představuje rizikový profil 5. Doporučená délka investování jsou minimálně 3 roky u konzervativní a vyvážené strategie, u dynamické strategie je pak investiční horizont minimálně 5 let. Oproti horizont investu nemá active invest jasný konec a nemění se její strategie každý rok. Tuto skutečnost můžeme zaregistrovat v tabulce, kde se velmi liší celkové složení portfolia u každé strategie. Největší část konzervativní strategie tvoří dluhopisy v základní měně, tedy v českých korunách. U vyvážené složky mají nejvyšší podíl akcie a hned v závěsu za nimi jsou dluhopisy v českých korunách. Poslední strategie, tedy dynamická, má však 85 % po celou dobu v akciích. Může se tak stát, že v posledním roce nebude na trhu dobrá situace a hodnota se výrazně sníží. Pokud však nebude potřeba investici vybrat ihned, počká se na zlepšení situace na trzích. Jedinou pohyblivou složkou je tak u active investu výše pravidelné platby a od té se odvíjí vstupní poplatek.

Tabulka 22: Active invest - konzervativní a vyvážená strategie

| Počet let | Konzervativní strategie | | | Vyvážená strategie | | |
|-----------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | Celkem vklad | Očekávaná hodnota | Očekávaná hodnota s inflací (2 %) | Celkem vklad | Očekávaná hodnota | Očekávaná hodnota s inflací (2 %) |
| 0 | 4 320 Kč | - | - | 6 960 Kč | - | - |
| 1 | 16 320 Kč | 12 130 Kč | 11 911 Kč | 18 960 Kč | 12 322 Kč | 12 100 Kč |
| 2 | 28 320 Kč | 24 502 Kč | 23 589 Kč | 30 960 Kč | 25 265 Kč | 24 324 Kč |
| 3 | 40 320 Kč | 37 122 Kč | 35 038 Kč | 42 960 Kč | 38 873 Kč | 36 692 Kč |
| 4 | 52 320 Kč | 49 994 Kč | 46 263 Kč | 54 960 Kč | 53 191 Kč | 49 222 Kč |
| 5 | 64 320 Kč | 63 123 Kč | 57 267 Kč | 66 960 Kč | 68 269 Kč | 61 935 Kč |
| 6 | 76 320 Kč | 76 515 Kč | 69 055 Kč | 78 960 Kč | 84 158 Kč | 74 853 Kč |
| 7 | 88 320 Kč | 90 175 Kč | 78 632 Kč | 90 960 Kč | 100 917 Kč | 87 999 Kč |
| 8 | 100 320 Kč | 104 108 Kč | 89 002 Kč | 102 960 Kč | 118 607 Kč | 101 397 Kč |
| 9 | 112 320 Kč | 118 320 Kč | 99 168 Kč | 114 960 Kč | 137 294 Kč | 115 071 Kč |
| 10 | 124 320 Kč | 132 816 Kč | 109 135 Kč | 126 960 Kč | 157 050 Kč | 129 048 Kč |
| 11 | 136 320 Kč | 147 602 Kč | 118 907 Kč | 138 960 Kč | 177 951 Kč | 143 356 Kč |
| 12 | 148 320 Kč | 162 683 Kč | 128 487 Kč | 150 960 Kč | 200 081 Kč | 158 023 Kč |
| 13 | 160 320 Kč | 178 067 Kč | 137 879 Kč | 162 960 Kč | 223 528 Kč | 173 079 Kč |
| 14 | 172 320 Kč | 193 758 Kč | 147 087 Kč | 174 960 Kč | 248 390 Kč | 188 560 Kč |
| 15 | 184 320 Kč | 209 762 Kč | 156 114 Kč | 186 960 Kč | 274 770 Kč | 204 496 Kč |
| 16 | 196 320 Kč | 226 087 Kč | 164 964 Kč | 198 960 Kč | 302 781 Kč | 220 924 Kč |
| 17 | 208 320 Kč | 242 739 Kč | 173 641 Kč | 210 960 Kč | 332 543 Kč | 237 882 Kč |
| 18 | 220 320 Kč | 259 723 Kč | 182 148 Kč | 222 960 Kč | 364 186 Kč | 255 409 Kč |
| 19 | 232 320 Kč | 277 047 Kč | 190 488 Kč | 234 960 Kč | 397 850 Kč | 273 548 Kč |
| 20 | 244 320 Kč | 294 718 Kč | 198 664 Kč | 246 960 Kč | 433 689 Kč | 292 342 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

V tabulce jsou popsány strategie pro active invest konzervativní a vyvážené strategie při délce investování po dobu 20 let. Jelikož konzervativní strategie je složena převážně z dluhopisů v základní měně, jak bylo zjištěno z minulé tabulky, nepředstavuje tak příliš velké zhodnocení a pokud by byla průměrná investice 2 % došlo by ke snížení celkové částky z 244 320 Kč na 198 664 Kč po inflaci. Je to ale určitě vhodnější než mít peníze pouze na bankovním účtu. Tato investice je velmi konzervativní, tedy pravděpodobnost, že hodnota bude na konci právě podle daných výpočtů. Pokud bychom nepočítali inflaci, tak celková částka je 294 718 Kč. U vyvážené strategie si můžeme všimnout zásadního rozdílu než tomu bylo u horizont investu. Jelikož u active invest se strategie nemění a je nastavena pořád stejně, jak je vidět u tabulky předchozí. V porovnání tak následně máme

celkový zisk po inflaci 292 342 Kč proti horizont invest, kde finální částka byla 238 462 Kč, tedy o 53 880 Kč více. Pokud bychom tedy zároveň nepočítali inflaci, tak je tato částka dokonce vyšší o 80 347 Kč.

Tabulka 23: Active invest - dynamická strategie

| Počet let | Dynamická strategie | | |
|-----------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | Celkem vklad | Očekávaná hodnota | Očekávaná hodnota s inflací (2 %) |
| 0 | 8 640 Kč | - | - |
| 1 | 20 640 Kč | 12 514 Kč | 12 289 Kč |
| 2 | 32 640 Kč | 26 029 Kč | 25 059 Kč |
| 3 | 44 640 Kč | 40 625 Kč | 38 345 Kč |
| 4 | 56 640 Kč | 56 389 Kč | 52 181 Kč |
| 5 | 68 640 Kč | 73 414 Kč | 66 603 Kč |
| 6 | 80 640 Kč | 91 801 Kč | 81 651 Kč |
| 7 | 92 640 Kč | 111 659 Kč | 97 366 Kč |
| 8 | 104 640 Kč | 133 106 Kč | 113 792 Kč |
| 9 | 116 640 Kč | 156 268 Kč | 130 974 Kč |
| 10 | 128 640 Kč | 181 283 Kč | 148 961 Kč |
| 11 | 140 640 Kč | 208 300 Kč | 167 804 Kč |
| 12 | 152 640 Kč | 237 478 Kč | 187 559 Kč |
| 13 | 164 640 Kč | 268 990 Kč | 208 281 Kč |
| 14 | 176 640 Kč | 303 023 Kč | 230 033 Kč |
| 15 | 188 640 Kč | 339 778 Kč | 252 877 Kč |
| 16 | 200 640 Kč | 379 475 Kč | 276 883 Kč |
| 17 | 212 640 Kč | 422 347 Kč | 302 122 Kč |
| 18 | 224 640 Kč | 468 648 Kč | 328 670 Kč |
| 19 | 236 640 Kč | 518 654 Kč | 356 608 Kč |
| 20 | 248 640 Kč | 572 660 Kč | 386 020 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

U dynamické strategie je největší část portfolia v akciích a od toho se také odvíjí celkové zhodnocení. Můžeme si všimnout očekávané hodnoty bez inflace po 20-ti letech na částce 572 660 Kč. Stejně tak jako u vyvážené strategie je u té dynamické velký rozdíl při výběru produktu z horizont invest a active invest. Jelikož výsledná hodnota po 20-ti letech při průměrné inflaci 2 % je 386 020 Kč u active investu, proti tomu horizont invest se zastavil na hodně 273 918 Kč. Jedná se tak o částku 112 102 Kč vyšší při stejné celkové vložené částce, ovšem s vyšším rizikem. Přesně proto je nutné si hned na začátku stanovit, jaké

riziko jsme ochotni podstoupit. Zda-li raději dynamickou strategii s automatickým přesunem akcií do konzervativnější strategie ke konci nebo celou dobu se pohybovat převážně v akciích.

Tabulka 24: Conseq - Classic invest

| Classic invest | Vlastní strategie |
|---|--------------------------|
| Doba investice | 20 let |
| Frekvence plateb | Měsíčně |
| Výše pravidelné platby | 1 000 Kč |
| Název fondu | Active Invest Dynamický |
| Vstupní poplatek - expresně při první platbě | 8 640 Kč |
| Průměrné roční zhodnocení akciových fondů | 8 % |
| Průměrné roční zhodnocení dluhopisových fondů | 2 % |
| Průměrné roční zhodnocení peněžního trhu | 1 % |

(Zdroj: vlastní zpracování, Conseq, 2021)

Při výběru classic investu se musí jednat už o zkušeného investora, protože tento investiční fond si investor sestavuje sám. Je možné si vybrat ze všech fondů, jež společnost Conseq nabízí a sestavit si celé portfolio podle svého uvážení. Nastává zde menší riziko navíc spojené právě s výběrem vlastních fondů, které se nemusí podařit rozložit správně. Každý fond se zaměřuje na jiný typ finančních instrumentů, proto pokud vlastní strategie bude obsahovat akciové fondy, předpokládané roční zhodnocení bude 8 %, jakmile si investor vybere dluhopisové fondy - ty mají výnosnost okolo 2 % a v neposlední řadě na peněžním trhu, je průměrné zhodnocení 1 %. Dále se vstupní poplatek odvíjí od výše pravidelné platby a také fondů, jež si investor vybere. Je možné do fondů investovat jednorázově a nechat jejich hodnotu růst nebo jako u všech dalších druhů investovat pomocí pravidelným plateb, kde si zároveň z celkové pravidelné částky zvolíme kolik procent chceme do jednotlivých fondů rozložit, jakmile jich máme více.

2.6 Sběratelské kolekce

Pro sběratelskou kolekci je zásadní slovo kolekce, která určuje větší množství produktů stejné značky nebo typu lišící se pouze v roce výroby případně v jiném tvaru, popisu či dalších věcech. Sbírat se dá v podstatě vše co nás napadne. Od maličností jako jsou mince, známky, kartičky, přes různé odrůdy vína, whisky, rumy až po velké předměty jakou jsou třeba auta. Jak už bylo řečeno, je velké množství věcí do kterých se dá investovat a udělat si tak svoji vlastní kolekci a můžeme u dosáhnout velkých hodnot.

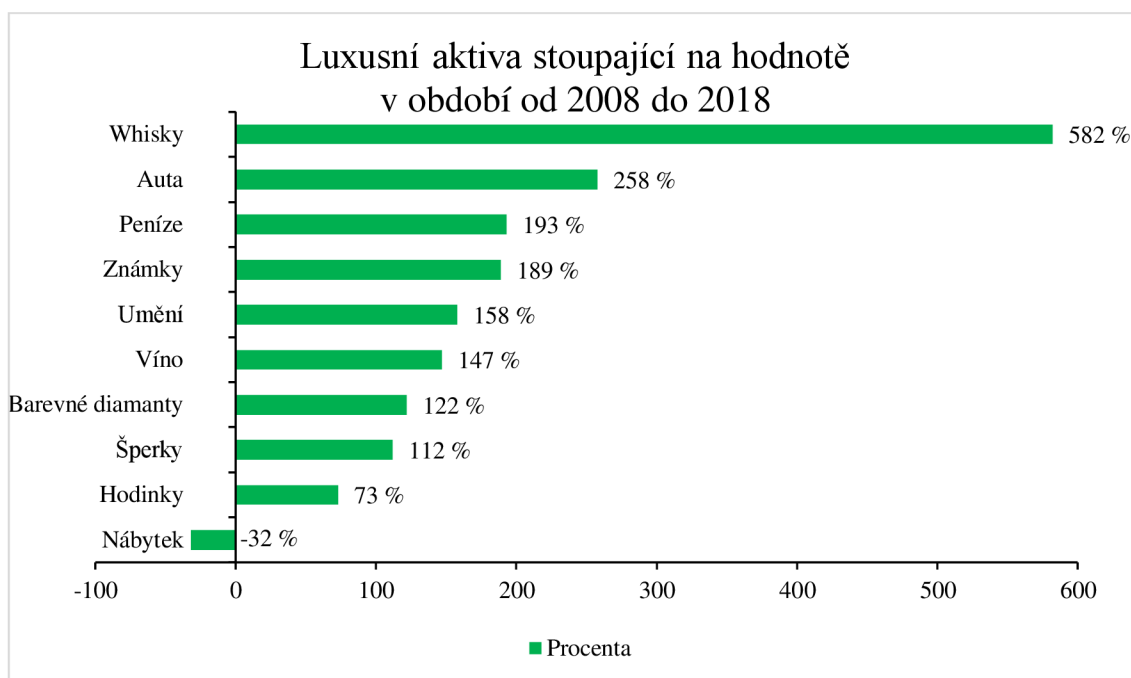
Pokud bychom chtěli investovat a mít kolekci aut, je nutné si připravit velký obnos peněz, jelikož se převážně jedná o drahá auta a limitované edice, kterých se vždy vyrobí jen určitý počet kusů a nikdy jich už nebude více. To má právě za důsledek jejich výjimečnost a růst ceny v průběhu let, pokud by se investor rozhodl je prodat. Většina těchto investorů však má tyto auta pro své potěšení a k prodeji dochází zřídka.

Člověk také může sbírat mince, které pokud zůstanou v dobrém stavu, získávají na hodnotě a to především ty staré a už nepoužívané. Pokud najdete starou minci a nebude se jednat o padělek je velká pravděpodobnost, že bude mít svoji hodnotu.

Jako poslední příklad bych uvedl sbírku whisky, jenž je cenově dostupná pro investory pokud ihned nechtějí začínat tou nejdražší, a také je jich velké množství, přičemž těch starších již není tolik a mají tak mnohem větší hodnotu, jelikož v daném roce bylo vyrobeno určité množství lahví této whisky a jakmile se všechny vypijí, tak už nikdy nebude žádná z daného roku. Ze začátku je velmi důležité rozlišit, jestli je člověk pouze investor nebo sběratel. Tento fakt se liší, poněvadž investor nakupuje láhve pouze za účelem toho, že je za pár let prodá mnohem draž. Investor musí whisky vybírat pečlivě a doufat, že o ni bude zájem. Proti tomu sběratel nehledí tolik na cenu při nákupu whisky, ale spíše na to aby zkompletoval celou sérii. Sérii můžeme rozumět mít ve své sbírce láhev whisky s každým rokem její výroby tak, aby žádný letopočet nechyběl. Případně u limitovaných edicí vlastnit všechny druhy, které do ní spadají. Záleží také na tom z čeho je daná whisky vyrobena a i tento fakt se může projevit na její hodnotě.

K dalším základním pravidlům patří stáří whisky, které by mělo být nejméně 18 let. Při výběru láhve je pak velmi důležité porovnávat ceny na různých stránkách a hledat i v zahraničí a ne jen na domácím trhu. Mezi ověřené značky whisky patří Ardbeg, Macallan, Dalmore a Glenmorangie. U skladování lahví není třeba dodržovat žádné speciální podmínky, pouze je nutné mít láhve ve svislé poloze a nevystavovat je slunci (Moneyo, ©Moneyo.cz).

Při porovnání s jinou lihovinou např. rumem můžeme čekat u whisky lepší zisky. Pokud by se ale člověk rozhodl investovat raději do vína, tak u něho je mnohem těžší skladovatelnost. Důležité je tak velmi uvážit jakou sběratelskou kolekci bychom chtěli mít z hlediska druhu alkoholu.



Graf 1: Luxusní aktiva stoupající na hodnotě v období od 2008 do 2018

(Zdroj: vlastní zpracování dle Forbes, ©2021)

Při pohledu na graf si můžeme všimnout, že od roku 2008 do roku 2018 patří právě whisky mezi nejlepší investiční příležitosti mezi luxusními aktivy. Hodnota whisky by tak při koupi v roce 2008 stoupla o 582 %.

Tabulka 25: Vývoj ceny u whisky

| Název Whisky | Prodejní cena v roce 2010 | Prodejní cena v roce 2021 | Zhodnocení |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|
| Glenfiddich 30yo 0,7 l | 4 656 Kč | 28 630 Kč | 515 % |
| Glenmorangie 25yo 0,7 l | 6 792 Kč | 27 515 Kč | 305 % |
| Balvenie 30yo 0,7 l | 7 123 Kč | 29 999 Kč | 321 % |
| Laphroaig 18yo 0,7 l | 2 050 Kč | 7 390 Kč | 261 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Moneyo, ©Moneyo.cz, Alkohol.cz, ©2014-2021)

V tabulce je názorně ukázáno na pár příkladech jak se vyvíjí cena whisky. Můžeme si tak všimnout, třeba u Glenfiddich 30yo 0,7 l láhve, u které za posledních 11 let její cena vzrostla o 515 %. Prodejní cena se však může lišit podle toho, jaké najdeme stránky s nabízenou cenou k odkupu. U dalších příkladů bylo zhodnocení taky velmi velké a to u Balvenie 30yo 0,7 l a Glenmorangie 25yo 0,7 l přes 300 % od roku 2010.

2.7 Nemovitosti

Další z možností k investování jsou nemovitosti. Ty můžeme buď vlastnit a bydlet v nich, vlastnit a zároveň pronajímat nebo investovat do nemovitostních fondů, které nemovitosti vlastní a vyplácí úroky za půjčení peněz. Pokud nemovitost vlastníme, tak sama o sobě se zvyšuje její hodnota každým rokem. Jakmile do této nemovitosti seženeme nájemníky, kdy se jedná převážně o byt, tak se nám tato hodnota zvyšuje dvakrát, poněvadž roste hodnota dané nemovitosti a ještě nám někdo platí pronájem, který se ze začátku používá hlavně na placení hypotéky a vlastník tak nemusí platit celou částku. Pokud ovšem byt pronajímáme, musíme mít také svůj vlastní ve kterém bydlíme. Z hlediska danění je zde zásadní rozdíl, hlavně z toho důvodu, že byly byty často kupovány na krátkodobé investování a hodně se následně přeprodávaly za velké částky, což je samozřejmě možné i dnes, ale musí se ze zisku odvádět daň. Daň se neplatí po dvou letech bydlení, pokud máme v nemovitosti trvalé bydliště. Jakmile je nemovitost pronajímána a neslouží jako trvalé bydliště dochází k osvobození od daně až po čtyřech letech.

Tabulka 26: Vývoj ceny bytů v Jihomoravském a Olomouckém kraji

| Rok | Jihomoravský kraj | | Olomoucký kraj |
|------|------------------------------------|---|------------------------------------|
| | Průměrná cena (Kč/m ²) | Cena 50 000 a více obyvatel - patří pouze Brno (Kč/m ²) | Průměrná cena (Kč/m ²) |
| 2005 | 15 122 Kč | 19 255 Kč | 10 915 Kč |
| 2006 | 17 335 Kč | 22 310 Kč | 12 534 Kč |
| 2007 | 22 768 Kč | 29 031 Kč | 16 369 Kč |
| 2008 | 27 807 Kč | 34 108 Kč | 20 855 Kč |
| 2009 | 26 508 Kč | 32 060 Kč | 19 597 Kč |
| 2010 | 25 984 Kč | 32 033 Kč | 17 723 Kč |
| 2011 | 25 853 Kč | 31 237 Kč | 17 533 Kč |
| 2012 | 25 198 Kč | 30 812 Kč | 16 419 Kč |
| 2013 | 24 689 Kč | 30 917 Kč | 16 449 Kč |
| 2014 | 25 155 Kč | 32 756 Kč | 15 579 Kč |
| 2015 | 27 075 Kč | 33 953 Kč | 16 527 Kč |
| 2016 | 30 495 Kč | 38 444 Kč | 18 699 Kč |
| 2017 | 33 874 Kč | 42 467 Kč | 17 400 Kč |
| 2018 | 35 889 Kč | 43 366 Kč | 21 768 Kč |
| 2019 | 41 284 Kč | 49 316 Kč | 24 491 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Český statistický úřad, 2021)

Tabulka byla zpracována na základě informací z Českého statistického úřadu, které informují o průměrné ceně za jeden metr čtvereční. Jak si můžeme všimnout, tak průměrná cena za 1 m² v celém Jihomoravském kraji byla v roce 2005 okolo 15 122 Kč/m². Od té doby se celková průměrná cena vyšplhala o 173 % za posledních 14 let. Nyní se tak cena pohybuje kolem 41 284 Kč/m². Pokud bychom procentuální změnu přepočítali na jednotlivé roky, tak se jedná o meziroční nárůst o 12,36 %. Na nemovitosti je toto procento velmi vysoké, jedná se o průměrné ceny celého Jihomoravského kraje, kde samozřejmě takové ceny nejsou v menších vesnicích kolem Brna. Jakmile se podíváme přímo na Brno, jakož jediné město v Jihomoravském kraji nad 50 000 obyvatel zjistíme, že v roce 2005 se cena za 1 m² pohybovala proti průměrné ceně o 4 133 Kč výše, na hodnotě okolo 19 255 Kč/m². Následně se v průběhu let cena výrazně zvyšovala, až v roce 2019 dosáhla hodnoty 49 316 Kč/m². Cena se za posledních 14 let zvýšila o 156,12 % a průměrně se tak každý rok cena bytu zvedla o 11,15 %, tedy o trochu méně než je celkový průměr na celý Jihomoravský kraj. Pokud si tak přepočítáme byt o ploše 50 m², v Brně bychom v roce 2005 zaplatili kolem 962 750 Kč, samozřejmě podle stavu celkového bytu a dalším okolnostem. Za stejný byt v roce 2019 by se cena vyšplhala na 2 465 800 Kč. U bytu, který je v dobrém stavu by tato cena byla ještě mnohem vyšší. Pro porovnání jsou zde dále uvedeny informace z Olomouckého kraje a průměrná cena za byty zde. Hned na první pohled je vidět, že se cena nepohybuje v tak vysokých částkách jako v Jihomoravském kraji. Z hlediska nárůstu cen je ovšem velmi podobné to, kdy v roce 2005 byla cena 10 915 Kč/m² a následně v roce 2009 by se cena pohybovala kolem 24 491 Kč/m². Celkový nárůst je o 124,38 %. Ročně se jedná o 8,88 % a i takové zhodnocení je velmi velké. Největší rozdíl nastává v průměrné ceně v Jihomoravském kraji proti Olomouckému kraji a to celkově o 16 793 Kč/m², což představuje velký rozdíl.

V roce 2020 tedy ceny dále rostly a rostou i nyní, hlavně ve větších městech. Hlavním důvodem je nedostatečná nabídka bytů a obytných prostor. V dnešní době se tak staví i na místech, které by se normálně nezastavěly, ovšem právě díky nedostatku bytů jsou i tyto byty ihned skoupeny. Je tak běžné, že v dnešní době byt v Brně o velikosti 2+1 nebo 2+kk a výměře kolem 55 m² stojí více jak 4 000 000 Kč a jakmile je byt ještě navíc v dobrém stavu, tak je i více zájemců a byt je obvykle prodán tomu, kdo dá nejvíce. Finální částka tak může být o dost vyšší než je nabízena původně v inzerátu. Pro dosažení hypotéky je

dnes zapotřebí zaplatit alespoň 20 % z celkové investice ze svého a tudíž při hypotéce na 4 000 000 Kč budeme potřebovat minimálně 800 000 Kč, nehledě na to, že hypotéka bude spíše vyšší. Pro hodně lidí se tak v současné době jedná o velmi nereálnou představu investice.

Dalším faktem ohledně bytů jsou pronájmy, které díky jejich nedostatku dosahují velmi vysokých cen a lidé musí tyto podmínky akceptovat a je tedy v dnešní době běžné za byt právě v Brně o celkové rozloze 55 m² ve slušném stavu platit i 15 000 Kč měsíčně, samozřejmě se jedná o cenu včetně všech služeb. Pokud si vezmeme pár, který nemá finanční prostředky, aby dostáhl na svoji vlastní hypotéku, jsou proto nuceni bydlet v podnájmu a tuto vysokou částku platit. Jelikož se jedná o mladý pár můžeme předpokládat, že celkově za svoji práci mohou vydělat dohromady kolem 40 000 Kč, možná i méně. Jejich výdaj je tedy ihned těchto 15 000 Kč, následně potřebují dalších 10 000 Kč na potraviny a nákupy v obchodech. To už jim zbývá pouhých 15 000 Kč na ostatní výdaje, například na nějakou zábavu nebo dovolenou a pokud umí dobře hospodařit, tak zaslání menší částky na nějakou investici. Je tak tedy pro ně velmi těžké dosáhnout na hypotéku při takových výdajích. Další možností pro ně může být byt obecní, ale na ten je také těžké dosáhnout, protože oba jsou zaměstnaní a mají nějaké příjmy. Obecní byty jsou spíše přiřazovány sociálně slabším osobám. Pokud by tak o obecní byt zažádala třeba matka samoživitelka, tak v pořadníku tento pracují pár přeskočí. Tento pár tak musí šetřit každou korunu, aby pak někdy v budoucnu dosáhl na hypotéku a mohl si pořídit vlastní bydlení.

Jakmile člověk má velké množství peněz a je schopen bydlet ve vlastním bytě nebo domě a zároveň koupit ještě druhý byt k pronájmu, nemusí se jednat o vůbec špatnou investici.

Tabulka 27: Výpočet měsíční platby u hypotéky

| | |
|-------------------------|------------------|
| Hypotéka u banky | Česká spořitelna |
| Cena nemovitosti | 4 000 000 Kč |
| Vlastní prostředky | 800 000 Kč |
| Půjčené prostředky | 3 200 000 Kč |
| Úroková sazba | 2,14 % |
| Doba splácení | 30 let |
| Doba fixace | 5 let |
| Výsledná měsíční platba | 12 104 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Česká spořitelna, ©2021)

Pro příklad byla zvolena výpočetní kalkulačka u České spořitelny. Každý si však samozřejmě musí zvolit banku, která mu nabídne nejlepší podmínky a to se může lišit v mnoha ohledech. Dále s cenou nemovitosti 4 000 000 Kč a půjčkou od banky 3 200 000 Kč, podle kalkulačky by byla úroková sazba okolo 2,14 % p.a. Doba splácení této hypotéky by pak byla na 30 let s 5 letou fixací. Tato kalkulačka následně vypočítala měsíční splátku v hodnotě 12 104 Kč. Jakmile by tak majitel dokázal sehnat nájemníky, kteří by platili zmíněných 15 000 Kč, majitel by nemusel za hypotéku platit skoro nic. Jelikož musíme od nájmu odečíst platby za správu bytu, elektřinu, vodu a další věci jako jsou rezervní fond v případě oprav atd. Nájem je možné také brát jako zisk, takže je nutné platit daň. Ovšem po všech platbách zůstane majiteli stále velká částka, kterou použije na zaplacení hypotéky. Nehledě na to, že je možné nájemné zvednout každý rok o inflaci a tím se zvyšuje měsíční příjem, naopak měsíční platba hypotéky je stále stejná a v případě mimořádného vkladu je naopak nižší. V neposlední řadě je po 30-ti letech byt zcela splacen bez toho, aby tam člověk musel žít a poté si už jen připisuje měsíční nájemné. Velké riziko však představují nájemníci, kteří nemusí mít o byt zájem a bude tak prázdný.

2.8 Nemovitostní fond

Existuje velké množství nemovitostních fondů, které fungují na možnosti pravidelného investování měsíční částkou, kde je tato částka zhodnocována pro klienty. Nemovitostní fond investuje vybrané peníze do nákupu převážně komerčních prostor, které následně pronajímá. Jedná se převážně o prostory, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál růstu. Důležité je mít v těchto budovách bonitní nájemníky, se kterými uzavírá společnost dlouhodobé nájemní smlouvy.

Nemovitostní fond NEMO

Pro příklad byl vybrán nemovitostní fond NEMO, který figuruje na českém trhu a zabývá se investicí do kancelářských budov.

Tabulka 28: Investice do fondu NEMO

| Varianta | NEMO I. | NEMO II. | NEMO III. |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------|
| Frekvence plateb | Měsíčně | Měsíčně | Měsíčně |
| Délka investování | 10 let | 10 let | 10 let |
| Očekávané čisté zhodnocení | 5 % | 5 % | 5 % |
| Měsíční investovaná částka | 1 000 Kč | 2 000 Kč | 2 000 Kč |
| Poplatek | 3,5 % | 3,5 % | 3,5 % |
| Způsob uhrazení poplatku | Předplacený v poměru 70/30 | Předplacený v poměru 70/30 | Průběžný |
| Vstupní poplatek | 4 200 Kč | 8 400 Kč | 8 400 Kč |
| Očekávaná hodnota na konci | 147 685 Kč | 295 370 Kč | 297 902 Kč |
| Očekávaný zisk | 27 685 Kč | 55 370 Kč | 57 902 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Fond Nemo, ©2020)

Tabulka je rozdělena na tři možné varianty pro investici. Každý si však může na oficiálních stránkách namodelovat variantu přímo pro sebe. Doporučená doba investování je minimálně 3 roky, jelikož po uplynutí této doby není potřeba výsledný zisk danit. Vstupní poplatek je pevně stanoven na 3,5 % z celkového vkladu u investic, které jsou pravidelné. Pokud se jedná o jednorázovou investici, tak se poplatek pohybuje v maximální výši 3 %. Dále je možné si zvolit způsob uhrazení poplatku. Ten je možné splatit během prvních plateb v poměru 70 % jako vklad do investice a zbylých 30 % jako poplatek pro společnost. Druhá možnost je pak průběžným placením, kdy v průběhu let se každý měsíc strhává poměrná částka z celkového poplatku. Pokud tak máme investici na 10 let a celkový poplatek je 8 400 Kč, zaplatíme každý rok poplatek 840 Kč, měsíčně se tedy strhne 70 Kč. Společnost dále nabízí třetí možnost a to zaplacení celého poplatku z prvních plateb a teprve následně se připisují finanční prostředky k investování.

Tabulka 29: Investovaná částka a očekávaný zisk u nemovitostního fondu NEMO

| Investice do fondu NEMO | | | | | | |
|-------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | NEMO I. | | NEMO II. | | NEMO III. | |
| Počet let | Investice | Očekávaná hodnota | Investice | Očekávaná hodnota | Investice | Očekávaná hodnota |
| 1 | 8 400 Kč | 8 604 Kč | 16 800 Kč | 17 208 Kč | 23 160 Kč | 23 689 Kč |
| 2 | 19 800 Kč | 20 679 Kč | 39 600 Kč | 41 357 Kč | 46 320 Kč | 48 562 Kč |
| 3 | 31 800 Kč | 33 980 Kč | 63 600 Kč | 67 960 Kč | 69 480 Kč | 74 677 Kč |
| 4 | 43 800 Kč | 47 946 Kč | 87 600 Kč | 95 892 Kč | 92 640 Kč | 102 097 Kč |
| 5 | 55 800 Kč | 62 610 Kč | 111 600 Kč | 125 220 Kč | 115 800 Kč | 130 887 Kč |
| 6 | 67 800 Kč | 78 007 Kč | 135 600 Kč | 156 014 Kč | 138 960 Kč | 161 115 Kč |
| 7 | 79 800 Kč | 94 174 Kč | 159 600 Kč | 188 347 Kč | 162 120 Kč | 192 853 Kč |
| 8 | 91 800 Kč | 111 148 Kč | 183 600 Kč | 222 297 Kč | 185 280 Kč | 226 177 Kč |
| 9 | 103 800 Kč | 128 971 Kč | 207 600 Kč | 257 943 Kč | 208 440 Kč | 261 165 Kč |
| 10 | 115 800 Kč | 147 685 Kč | 231 600 Kč | 295 370 Kč | 231 600 Kč | 297 902 Kč |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Fond Nemo, ©2020)

Po zhodnocení finanční kalkulačky, kterou společnost nabízí si můžeme všimnout rozdílů u jednotlivých variant. Rozdíl mezi variantou I. a II. je pouze v měsíční investované částce, která se liší o 1 000 Kč. Rozdíl je až mezi druhou a třetí variantou a to již znatelný, hlavně z důvodu výběru jiné varianty splácení vstupního poplatku. Jak si můžeme všimnout, výsledná investovaná částka je stejná, ovšem III. varianta, která nabízí možnost postupného splácení poplatku v jednotlivých letech počítá s větší investovanou částkou proti splacení poplatku hned na začátku pomocí varianty 70 % investice 30 % poplatek. To se následně promítne i do očekávané hodnoty portfolia, kdy hned na začátku je díky té variantě očekávaná hodnota o 121 Kč vyšší a získá se tak větší částka, která je využita k investování. Po 10-ti letech je výsledný rozdíl celkem 2 532 Kč a je tak potřeba pečlivě vybírat, jaká varianta je pro investora ta nejlepší, aby z investice dostal co možná nejvyšší finální finanční hodnotu.

2.9 Kryptoměny

Mezi velmi populární investice v dnešní době patří kryptoměny, kdy převážná část populace bude znát hlavně bitcoin, který je nejvíce propagován. Hlavním důvodem investic právě do kryptoměn je vidina velkých zisků během krátkého časového období. Jedná se však o velmi rizikovou investici a to z důvodu velmi velkých výkyvů hodnoty, jenž se často během dne může změnit klidně i o více než 10 %. Na jednu stranu pokud

člověk dobře „vychytá“ období, tak může svoji investici zhodnotit během docela krátké doby o větší množství procent, někdy i v řádu několika desítek procent. V opačném případě, ale dochází k velkým poklesům a jakmile investor nakoupí na vrcholu, tak se může jeho investice propadnout i o 60 % - 70 %, což je u kryptoměn zcela běžné. Pokud se tedy člověk rozhodne investovat do bitcoinu a nebo alt-coinů, jenž je označení pro všechny ostatní kryptoměny, kterých je v dnešní době něco málo pod 5 000, je potřeba investovat pouze peníze, se kterými už v podstatě nepočítáme a můžeme je mít na delší časové období uzamčené v dané kryptoměně, protože během existence bitcoinu se zatím jedná o čtyřleté cykly růstů a poklesů. Jelikož se zrovna nacházíme v období růstu, vzniká velmi mnoho nových projektů a nových kryptoměn a je tak nutné si dávat velký pozor, do kterých začneme investovat, protože se v tomto období vyskytuje mnoho podvodníků, kteří si vytvoří svoji vlastní kryptoměnu s lákavým využitím a jakmile za ni vyberou větší částku, tak z trhu zmizí.

Bitcoin

První transakce bitcoinu byla provedena 22. května roku 2010 a to, když si floridský programátor zakoupil dvě pizzy za v dnešní době neuvěřitelných 10 000 bitcoinů, v té době to bylo přibližně 850 Kč. Pokud bychom částku přepočítali na dnešní hodnotu, tak by se jednalo o částku kolem 13-ti miliard českých korun. Zkratka pro bitcoin se používá BTC (Coindesk, ©2021).

Tabulka 30: Vývoj ceny bitcoinu

| Datum | Cena USD za 1 BTC | Kurz USD/CZK | Cena CZK za 1 BTC |
|--|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| 01.10.2010 | 0,20 | 17,64 | 3,53 |
| 01.04.2011 | 0,80 | 16,82 | 13,45 |
| 01.10.2011 | 5,00 | 18,16 | 90,82 |
| 01.04.2012 | 4,80 | 18,85 | 90,48 |
| 01.10.2012 | 12,40 | 19,22 | 238,34 |
| 01.04.2013 | 104,00 | 19,84 | 2 062,94 |
| 01.10.2013 | 140,30 | 18,83 | 2 641,43 |
| 01.04.2014 | 463,50 | 19,87 | 9 211,60 |
| 01.10.2014 | 382,80 | 21,77 | 8 333,17 |
| 01.04.2015 | 246,20 | 25,45 | 6 264,81 |
| 01.10.2015 | 237,10 | 24,11 | 5 717,19 |
| 01.04.2016 | 415,60 | 23,84 | 9 906,24 |
| 01.10.2016 | 613,40 | 24,50 | 15 025,23 |
| 01.04.2017 | 1 086,10 | 25,02 | 27 174,22 |
| 01.10.2017 | 4 403,10 | 21,92 | 96 511,55 |
| 01.04.2018 | 6 825,20 | 20,66 | 141 035,93 |
| 01.10.2018 | 6 608,20 | 22,49 | 148 585,38 |
| 01.04.2019 | 4 145,10 | 22,85 | 94 707,24 |
| 01.10.2019 | 8 302,70 | 23,26 | 193 095,89 |
| 01.04.2020 | 6 638,50 | 25,10 | 166 632,99 |
| 01.10.2020 | 10 620,50 | 23,10 | 245 312,31 |
| 01.04.2021 | 58 718,30 | 21,93 | 1 287 398,73 |
| Celkové zhodnocení v procentech 01.10.2010 - 01.04.2021 | | | 36 486 656,82 % |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Investing ©2007-2021, Kurzycz ©2000-2021)

Tabulka ukazuje na celkový vývoj ceny bitcoinu v půlročních období, tak aby bylo dosaženo co nejvíce aktuální hodnoty na trhu. Jelikož se však jedná o velmi volatilní investici není v tabulce vidět třeba maximum, kterého bitcoin dosáhl v roce 2017, když se v prosinci tohoto roku zastavil na hodnotě necelých 20 000 dolarů v přepočtu okolo 420 000 Kč. Díky tabulce tak vidíme jakoby se nic nestalo a cena od října 2017 vzrostla o 44 524 Kč za jeden bitcoin. Tak hodně je tato kryptoměna volatilní. Pro investora to také znamená, že musí mít nastaveny pevné cíle a částky, kterých se bude držet a na kterých bude prodávat. Pokud samozřejmě nemá v plánu bitcoin držet dlouhé období, bez toho aby cenu sledoval každý den a třeba po 5-ti letech se na vývoj teprve podíval. Z tabulky také můžeme vidět cenu v říjnu roku 2010, jenž byla 3,53 Kč. O deset a půl roku později – tedy v dnešní době, je cena na hodnotě přibližně 1 287 398 Kč, což představuje neskutečné zhodnocení v milionech procent, pokud by samozřejmě člověk

dokázal po celou dobu tuto investici neprodat. Poněvadž většina lidí, která investovala na začátku prodávala už na hodnotách kolem 2 000 českých korun, jelikož nepředpokládali, že se cena může dostat až takovou hodnotu a zhodnocení přes 56 000 % bylo i tak neskutečné. V tabulce je také znázorněna změna kurzu dolaru vůči české koruně, která hraje také velkou roli, pokud se investor rozhodne nakupovat v českých korunách a následně vývoj ceny bude sledovat v dolarech, tak jak tomu je na většině internetových stránkách.

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

Tato kapitola má za úkol představit a popsat jednotlivé strategie k danému tématu, jenž by mohly mít pozitivní vliv k investování. Ze začátku jsou zde popsány základní pravidla, které by měli pomoci investorům k jejich cestě za ideálním investičním portfoliem a bez jejich nastudování do investic ani nevstupovat. Následně jsou všechny investice dohromady zhodnoceny podle základních a důležitých kritérií. V neposlední řadě pak tato kapitola obsahuje moje portfolio, které bych si vytvořil. Zde se však jedná o můj vlastní pohled a každý investor by ze začátku měl určitě postupovat podle doporučení zkušeného investičního poradce.

3.1 Investiční poradce

Jako první věc, kterou by každý investor, pokud začíná, měl udělat je najít si svého investičního poradce. Není totiž vůbec lehké najít ideální produkt, který by vyhovoval každému investorovi podle jeho potřeb. Na scénu tak přichází právě investiční poradce, jenž má zkušenosti s velkým počtem druhů investic a dokáže tak určitě lépe vyhodnotit, která z investic je ideální podle daných požadavků. Investičního poradce je potřeba taktéž vybírat s rozumem, jelikož na trhu existuje řadu podvodníků, kteří budou vždy nabízet ty nejlepší produkty s velkým výnosem a neustále investujícího nabádat k uzavření investice. Je proto tak lepší si vybrat poradce z ověřené společnosti s nějakou historií. Jakmile se člověk rozhodne investovat, je nezbytné tento základní krok udělat pečlivě, a proto není vyloučeno obejít si i více společností a poptat se jaké služby nabízejí. Následně si vybrat tu, jenž bude investorovi nejvíce sedět a bude zde nejvíce spokojen. Investiční poradci často pracují s velmi podobným investičním portfoliem, který nabízejí. Z počátku je to asi nepodstatná otázka, ale není od věci se na ni jistě zeptat a vyžádat si škálu investičních produktů pro informovanost.

3.2 Diverzifikace

Mezi nejzásadnější investiční rady nevyhnutelně patří diverzifikace, jelikož pokud by investor investoval pouze do jedné položky mohlo by se stát, že se propadne do minusových hodnot. Následně buď investor tento tlak zvládne, přikoupí nebo pod psychikou větší ztráty tuto investici prodá ve ztrátě proti nakoupené hodnotě. Je tak velmi

důležité mít větší škálu investic, které na sebe nemají žádný vliv. Často se pak totiž stává, že jakmile jde jedna investice do mínusových ta další naopak roste. Mnohdy se tomu tak stává u akcií a zlata, kde jsou akcie brány jako více riziková investice ovšem s vyšším ziskem. Jakmile jsou tedy akciové trhy tzv. „přehřáté“ dochází k větším výprodejům a poklesu hodnoty. Naopak díky tomu investoři začínají hledat bezpečnější přístav a své prostředky vkládají právě do zlata, které je bráno jako uchovatel své hodnoty.

3.3 Pravidelné investování

Další velmi zásadní věcí po diverzifikaci je pravidelné investování a to hned z mnoha důvodů. Tím největším je volatilita, jelikož neznamená, že když hodnota historicky v daných datech, pomocí technických analýz a grafů růstu daného aktiva rostla, že tomu tak bude i do budoucna a může nastat pokles. Jakmile se bude jednat o krátkodobý pokles, nemusí investor tuto situaci skoro ani zaznamenat, v případě dlouhodobějšího poklesu je však při jednorázovém nákupu investor ihned ve ztrátě, jelikož pravděpodobně nakoupil na vrcholu. Často následně dochází k odprodeji se ztrátou, kdyby náhodou došlo k ještě většímu poklesu a tudíž mnohem většímu snížení hodnoty finančních prostředků. Pokud však investor využívá pravidelné investování, při nákupu na vrcholu nemusí příliš zmatkovat a držet se tak dále svého plánu. V následujícím období kdy investuje, které by mělo být ideálně měsíčně nebo čtvrtletně, maximálně však ročně, nakoupí daný finanční instrument na nižší hodnotě a tím zprůměruje nákup. Takhle postupujeme každé platební období a tím můžeme při vyšší ceně a následném poklesu snížit průměr nebo v případě krátkodobého poklesu během pravidelné investice nakoupit větší množství a tím pádem zvýšit následné zisky.

3.4 Riziko

Riziko se dělí převážně na nízké a vysoké. Podle těchto kategorií je pak následně zvolena strategie konzervativní, vyvážená nebo dynamická. Každý investor je ochoten podstupovat jiné riziko a není tak dobré vynakládat finanční prostředky do investic s vyšším rizikem než jsou investoři ochotni podstoupit jen kvůli tomu, že někdo z okolí nebo finanční poradce předpověděl vysoké zisky u dané investice. To nemusí následně skončit dobře a investor si tuto skutečnost pak bude vyčítat.

Pro příklad je v následující tabulce uveden Synthetic Risk and Reward Indicator neboli v překladu se jedná o syntetický ukazatel rizika a výnosů, který vychází z právních předpisů související s Evropskou směrnicí pro fondy. Ukazatel vzniká na základně historických dat hodnoty investice a udává předpoklad vývoje rizikovosti dané investice (Logical codes & finance, ©2020).

Tabulka 31: Syntetický ukazatel rizika a výnosu

| SRRI | Volatilita | Typický zástupce |
|-------------|-------------------|--|
| 1 | < 0,5 % | Velmi konzervativní fondy peněžního trhu |
| 2 | 0,5 – 2 % | Fondy peněžního trhu nebo konzervativní dluhopisové fondy |
| 3 | 2 – 5 % | Dluhopisové fondy |
| 4 | 5 – 10 % | Rizikovější dluhopisové nebo smíšené fondy |
| 5 | 10 – 15 % | Dynamičtější smíšené fondy nebo fondy rizikových dluhopisů |
| 6 | 15 – 25 % | Akciové fondy |
| 7 | + 25 % | Akciové fondy exotičtějších trhů nebo sektorů |

(Zdroj: vlastní zpracování dle Logical codes & finance, ©2020)

3.5 Strategie

Mnoho lidí by rádo investovalo, ale nedokáže našetřit dostatečné prostředky k tomu, aby na nějaké investice dosáhli. Následně se tedy snaží rychle dosáhnout vysokého zisku a nedrží se pak dané strategie. Je tak velmi důležité u každé investice mít zvolenou strategii a té se držet. Například u podílových fondů je strategie jasná podle toho, kterou si investor zvolí a stačí tak po celou dobu délky uzavřené smlouvy posílat finanční prostředky podle pravidelné platby. Pokud ovšem budeme chtít investovat sami do vybraných produktů, tak je potřeba mít zvolenou strategii, jaké finance k této investici budeme využívat, jak často do této investice budeme investovat a také v jakých objemech. Mít tedy jasný plán a toho se pak držet.

3.6 Výběr správných akcií

Při výběru akcií je určitě dobré si dopředu nastudovat společnost do které chceme investovat, pokud tedy nebudeme investovat přes podílový fond, ale sami přes brokera. Je nutné si zjistit, jak dlouho je společnost na trhu, čím se zabývá a mnoho dalších věcí. Příkladem může být, jestli někdo známý danou akcií vlastní a propaguje, výkazy společnosti jak se jim vede, jestli nebalancují na pokraji krachu, vyplácejí dividendy a jak často, jelikož ne každý investor podporuje vyplácení dividend. Dobré společnosti k nákupu jejich akcií mohou být pak následně ty, které jsou pro fungování světa velmi podstatné jako například společnosti fungující v potravinářském nebo energetickém průmyslu. Ten potravinářský bych já sám zařadil na samotný vrchol, jelikož bez jídla se lidstvo neobejde.

3.7 Zdroje a informace

Mezi další věci na které si dát určitě pozor patří různé články a zdroje odkud čerpáme jednotlivé informace. V dnešní době můžeme na internetu najít veškeré informace, ovšem ne každá stránka je spolehlivá a bezpečná. Je proto velmi důležité si najít ověřené články a případně si daný článek ještě dále ověřit u jiného zdroje nebo ideálně přímo na webových stránkách společnosti, o které je informace napsána. Případně také na sociálních sítích, jako je například Twitter, jenž velké společnosti mají a pokud nemají, tak určitě nějaký vysoce postavený člověk ze společnosti se zde určitě nachází. Existuje tedy velké množství způsobů jak si informace ověřit a je rozhodně lepší si je zkontrolovat na více zdrojích než nejdříve provést nákup a následně toho pak litovat. V neposlední řadě můžeme také využít velkých amerických zdrojů zaměřených přímo na investice jako jsou například CNBC, Yahoo Finance, The Financial Times a The Wall Street Journal.

3.8 Davové šílenství

V posledních letech je davové šílenství velkým tématem a jediný kdo na něm vydělává jsou velké instituce. Jakmile se spustí kampaň propagace ve všech různých novinových a webových člancích, mají již tyto instituce nakoupeno a čekají na retail neboli malé obchodníky, až vloží své finanční prostředky do dané investice. Největší davové šílenství co jsem zaznamenal, je určitě v oblasti kryptoměn a hlavně bitcoinu,

o kterém se dlouho nepsalo a najednou při jeho velkém růstu jsou články na internetu na denní bázi. Je tak důležité se těchto nákupů vyvarovat, jelikož mnohdy na těchto vysokých ziskových procentech vydělá drobná část malých obchodníků, ale většina z nich jsou pak ve ztrátě.

3.9 Kritéria při výběru investic

V následující tabulce si zhodnotíme riziko, likviditu a výnosnost podle jednotlivých informací, které jsem si zjistil a podle svého nejlepšího uvážení, jak to já sám cítím vyhodnotil. V diplomové práci se pracovalo s 9-ti investicemi a tudíž je zde škála od 1 po 9, kde se žádné číslo nesmí opakovat a celá řada je tak využita. U rizika kdy chceme dosáhnout co nejmenšího rizika, tak hodnota 1 značí nejmenší rizikovost a tedy nejlepší investici. U likvidity a výnosnosti je tomu naopak - tedy chceme, aby dosahovaly co největších hodnot, proto číslice 1 představuje největší likviditu a výnosnost. Jednotlivé investice jsou vztaženy ke konkrétním příkladům se kterými se v práci pracovalo.

Tabulka 32: Magický trojúhelník jednotlivých investic

| Magický trojúhelník | Riziko (1 - nízké, 9 - vysoké) | Likvidita (1 - vysoká, 9 - nízká) | Výnosnost (1 - vysoká, 9 - nízká) |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Akcie | 8 | 2 | 2 |
| Dluhopisy | 5 | 7 | 9 |
| Zlato | 2 | 3 | 7 |
| Stříbro | 3 | 4 | 8 |
| Podílové fondy - Conseq | 6 | 5 | 3 |
| Sběratelské kolekce - Whisky | 1 | 8 | 5 |
| Nemovitosti | 4 | 9 | 6 |
| Nemovitostní fond | 7 | 6 | 4 |
| Kryptoměny | 9 | 1 | 1 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Z hlediska rizika musíme brát, že každá investice nese určité riziko. Ty hlavní rizika z mého pohledu budou u každé investice vypsány, pro lepší následné celkové hodnocení nejvhodnější investice. Taktéž tomu bude stejně jak si na tom stojí likvidita a následná výnosnost.

Akcie

Riziko: Kolísání ceny a tedy celkového výnosu, často dlouhodobý růst a jakmile je už trh neudržitelný, přichází velký pád.

Likvidita: Pokud obchodujeme sami přes brokera, tak je likvidita velmi pohotová a finanční prostředky máme během chvilky k dispozici. Dnes již existují i společnosti jako je Revolut, která nabízí investorům přímé investice do akcií, které ihned mohou přeměnit následně zpět a mít finanční prostředky okamžitě k dispozici.

Výnosnost: Je důležité investovat pravidelně a snažit se tak průměrovat celkovou hodnotu, jelikož dochází k vyšším propadům. Jakmile se však ekonomice daří a i danému odvětví ve kterém se společnost pohybuje, je výnosnost velmi vysoká.

Dluhopisy

Riziko: Úroková míra se mění a jakmile vzroste, tak se dluhopis, který držíme stává méně cenný. Zároveň musíme rozlišovat kdo dluhopis vydává. Zda-li se jedná o stát, korporaci nebo dluhopis samosprávy, podle toho se odvíjí riziko schopnosti platit domluvené úroky.

Likvidita: Je velmi malá a jakmile se dluhopis koupí, není ze začátku skoro možné jej prodat dál. Po nějaké době kdy máme například dluhopis na 7 let a zbývají do konce 3 roky je možné nabídnout dluhopis k prodeji jinému klientovi, který o něj už může mít zájem, jelikož nemá tak dlouhou dobu trvání a zároveň vyšší úrokovou sazbu.

Výnosnost: U dluhopisů je výnosnost přesně dána podle jejich délky trvání, na čím delší dobu je dluhopis uzavřen, tím má větší výnosnost. Figuruje zde ovšem i delší doba inflace a celkově se tak snižuje čistá výnosnost vloženého kapitálu.

Zlato

Riziko: V případě investičního zlata, které bylo popisováno, jde hlavně o možné riziko při odkupu zpět společností, která může mít problémy a jakmile zlato máme uschované u nich v trezoru, může to značit v danou situaci problém.

Likvidita: Při investování právě přes společnost hraje velkou roli slitek, kdy pro jeho prodej je potřeba zajistit celý odkup podle zvolené velikosti. Bez toho není možné slitek zpátky odprodat. Jakmile však máme celý slitek a chceme ho prodat, tak do 48 hodin od zadání výkupu jsou připsány peníze na účet.

Výnosnost: Zlato je známé jako uchovatel hodnoty a s růstem inflace roste i jeho cena. V zásadě by si tak člověk měl koupit za stejné množství zlata stále stejné věci. V poslední době a hlavně kvůli pandemii covid-19, zlato získalo na hodnotě, kdy se mnoho lidí bálo o budoucnost a zlato tak mnohdy slouží jako takový záchranný přístav s dobrou výnosností.

Stříbro

Riziko: Stejně jako u zlata není tady takové riziko, ovšem může se stát, že stříbro bude nahrazeno jinou komoditou v průmyslu, kde se používá a tím ztratí na hodnotě.

Likvidita: Funguje na podobném principu jako zlato, jelikož ale není tak drahé, je z mého pohledu i více likvidnější pro investory a hlavně se používá v průmyslu, tudíž najde rychlejší využití dále.

Výnosnost: Oproti zlatu není výnosnost tak velká, ale jelikož se udává, že stříbro brzo dojde, může jeho výnosnost začít růst vyšším tempem.

Podílové fondy - Conseq

Riziko: Zde je riziko dobře rozvrstveno, může se ovšem stát, že jsou špatně zvolené fondy a jednotlivé finanční instrumenty v nich a tudíž hodnota bude záporná, převážně u dynamické strategie, která je složena převážně z akcií, které mohou zaznamenat pád a dlouhou dobu se budou šplhat zpět nahoru.

Likvidita: U společností nabízející podílové fondy se uzavírají smlouvy na určitou dobu fungování a investování. Je tak důležité zjistit si, jak je to s předčasným vyplacením u každé společnosti a za jakých podmínek.

Výnosnost: Důležitým faktorem jsou prvotní vstupní poplatky, které je nutné zaplatit. Proto se portfolio ve fondu ze začátku pohybuje v minusové hodnotě. Následně začne růst a po určité době se dostane do plusových hodnot. Nejvyšší výnosy jsou pak na konci období, kdy vše co bylo do investice vloženo, je zhodnocováno více a více, jelikož se zde jedná o složené úročení.

Sběratelské kolekce - Whisky

Riziko: Z hlediska rizika je potřeba velmi pečlivě z uvedeného příkladu vybírat danou whisky, aby nedošlo k nákupu bezcenných řad. Je potřeba tak ideálně vybírat limitované edice a být členem klubů ve kterých je o tyto druhy velký zájem.

Likvidita: Whisky jako sběratelská kolekce se řadí mezi velmi luxusní kolekce a je tak určená menšímu počtu investorů a sběratelů, proto je potřeba být zaregistrován na stránkách, které dané lukrativní whisky nabízejí a pořádají aukce, kde se whisky nabízí. Ovšem ty se nekonají zase tak často a zároveň zde není záruka jistého zájmu o danou whisky.

Výnosnost: Jako sběratelská kolekce se whisky řadí mezi luxusní aktiva, která stoupají nejvíce na hodnotě a mají potenciál velkého zhodnocení, jelikož je vždy vyrobené množství omezeno a jakmile se z větší části vypije, zbylé láhve stoupají na hodnotě, pokud je samozřejmě o whisky stále zájem.

Nemovitosti

Riziko: Jedná se o specifickou investici, jelikož hned na začátku je velmi nákladná. Z pohledu rizika může dojít k živelné pohromě a je tak nutné mít každou nemovitost pojištěnou. Dále pak díky vyšším prvotním nákladů a s velkou pravděpodobností i získaného hypotečního úvěru může dojít k neplacení a k následnému zabavení dané nemovitosti.

Likvidita: V dnešní době, kdy jsou úrokové sazby u hypoték na nízkých sazbách je o nemovitosti velký zájem, což ovšem může být problém do budoucna. Likvidita je z části ovlivněna zda-li je nemovitost v dobrém stavu a za příznivou cenu, jelikož dnešní ceny hlavně ve větších městech jsou za 1m² na historických maximech. Celkově však celý proces přepisu nemovitosti, vyřešení všech smluv a dalších věcí, trvá několik měsíců a tedy i déle než jsou finanční prostředky připsány na účet.

Výnosnost: U nemovitostí se musíme na výnosnost dívat z dlouhodobějšího pohledu, jelikož určitě se během pár let její hodnota příliš nezvedne. Ovšem v průběhu desítek let se její hodnota čím dál více zvedá a pokud se nachází na dobrém místě, její zhodnocení se pak rychle zvyšuje.

Nemovitostní fond

Riziko: U fondu je riziko poněkud jiné, protože investor investuje do společnosti, která komerční nemovitosti staví a pronajímá je. Riziko zde nastává při nenavázání nájemních smluv s institucemi a tudíž nemovitostní fond nebude mít jak rozšiřovat své portfolio a zvyšovat hodnotu vložených investic svým klientům. Zároveň budou donuceni komerční prostory prodat a to možná i pod cenou a investoři se tak dostanou do záporných hodnot.

Likvidita: Stejně jako u podílových fondů je nutné přesně u dané společnosti nastudovat podmínky zpětného odkupu. Ten je většinou možný, avšak počáteční poplatek není samozřejmě vrácen.

Výnosnost: Pokud se daří pronajímat a stavět nové komerční prostory, zvedá se s tím i výnosnost celého portfolia, ovšem z počátku je hodnota záporná, díky nutnosti zaplatit vstupní poplatek, že se společnost o finanční prostředky následně stará.

Kryptoměny

Riziko: Asi jedna z nejrizikovějších investic v dnešní době, jelikož se jedná o vcelku novou formu investování a každá zpráva o kryptoměnách dokáže na trhu vyvolat velké výkyvy v ceně. Nehledě na to, že pokud se nejedná o ty nejznámější kryptoměny, tak se často můžeme setkat s podvodníky, kteří vyberou velkou částku a následně svůj projekt ukončí.

Likvidita: U Bitcoinu je velmi velká likvidita a je možné jej rychle prodat a peníze si poslat na svůj účet, které většinou dorazí během chvíle nebo do druhého dne.

Výnosnost: Jelikož se jedná v dnešní době o velmi nepředvídatelnou investici, dokáže během krátké chvíle dosáhnout velmi vysokých zisků v řádech desítek procent, ovšem je zde také právě velké riziko toho, že se bitcoin propadne na delší období. V minulých letech dosáhl i velmi výrazné ztráty, kde byl zaznamenán pokles z maxima i o 80 %.

Mezi další kritéria v rozhodování patří minimální doba, která jsou potřeba k tomu, aby investice začala nést uspokojivý výnos, jak často je možné do jednotlivých investic posílat finanční prostředky a také hlavně to, jak velké jsou nutné finanční prostředky pro začátek investování do právě zvolené investice.

Tabulka 33: Kritéria k rozhodování do čeho investovat

| Kritéria k rozhodování do čeho investovat | Minimální doba investice | Pravidelnost | Vstupní investice |
|--|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Akcie | Neomezeně | Pravidelně | Neomezeně |
| Dluhopisy | Přesně určeno druhem dluhopisy | Jednorázově | Velikost dluhopisu |
| Zlato | Neomezeně, dlouhodobější | Pravidelně | Neomezeně |
| Stříbro | Neomezeně, dlouhodobější | Pravidelně | Neomezeně |
| Podílové fondy | Neomezeně, doporučeno alespoň 5 let | Pravidelně | Neomezeně |
| Sběratelské kolekce | Dlouhodobější, několik let | Jednorázově | Střední |
| Nemovitosti | Dlouhodobější | Jednorázově | Vysoká |
| Nemovitostní fond | Neomezeně, doporučeno alespoň 5 let | Pravidelně | Neomezeně |
| Kryptoměny | Neomezeně | Pravidelně | Neomezeně |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Každá investice má nějakou minimální dobu po kterou by se měla nechat zhodnocovat, v případě akcií a kryptoměn se může jednat i o velmi krátké období, jelikož se jedná o volatilní investice a pokud se zadaří, tak i během pár dní můžeme vybírat své zisky, proti jiným investicím, kde je zapotřebí jejich držení na delší období. Jelikož však chceme budovat své portfolio, většina by měla být nastavena na dlouhodobější držení a pravidelné dokupování. Pravidelnost je jedna ze zásadních věcí a kromě dluhopisů, který kupujeme vždy v celku a na určité období, dále pak sběratelské kolekce a nemovitosti, které se taktéž řadí mezi jednorázové investice, všechno ostatní můžeme využít právě k pravidelné investici. V neposlední řadě je také důležité si určit jaké je minimální množství financí, které bude k investici potřeba, kdy největší finanční prostředky budou potřeba k nákupu nemovitosti.

3.10 Sestavení vlastního portfolia

Poslední část návrhů je určena k sestavení mého vlastního portfolia, tak jak bych si ho sám vytvořil podle předešlých prozkoumaných kritérií a u investic, které jsou pravidelné, jak bych rozdělil našetřené peněžní prostředky v podobě 5 000 Kč měsíčně a následné využití výnosů.

Mezi první kritéria patří rozřazení jednotlivých investic, do kterých kategorií mohou spadat z hlediska doby investování, protože je velmi důležité investice diverzifikovat. Nesmíme ale také opomenout dobu na kterou ji uzavíráme, poněvadž pokud bychom měli jen dlouhodobé investice, tak by se nám mohlo stát, že v případě potřeby finančních prostředků v krátkém období, bychom neměli možnost žádnou z investic ukončit. Naopak u krátkého období se zase nemyslí na možný odchod do důchodu z pohledu toho nejdelšího období. Jednotlivé investice se mohou řadit i do více kategorií, pokud bychom je nepotřebovali ihned, ale třeba až za delší dobu, stále bychom pravidelně do nich investovali. V tomto případě se může jednat například o akcie. Je tedy nutné určit celkovou likviditu pro jednotlivé období, abychom zvolili co nejvíce vyvážené portfolio.

Krátkodobá: akcie, zlato, stříbro, kryptoměny

Střednědobá: akcie, dluhopisy, zlato, stříbro, podílové fondy, nemovitostní fond, kryptoměny

Dlouhodobá: akcie, zlato, stříbro, podílové fondy, sběratelská kolekce, nemovitosti, nemovitostní fond, kryptoměny

Následné rozložení portfolia u pravidelných investic je dáno tak, aby bylo vyvážené a byla zde velká šance dosažení dobré výnosnosti v řádu několika let, hlavně z důvodu založení rodiny a tudíž možné potřeby část finančních prostředků vybrat k jiným účelům.

Tabulka 34: Rozložení portfolia pravidelných investic

| Rozložení portfolia pravidelných investic | Celková částka 5 000 Kč | |
|---|-------------------------|--------------------|
| | Jednotlivé vklady | Procentuální vklad |
| Akcie | 500 Kč | 10 % |
| Zlato | 1 200 Kč | 24 % |
| Stříbro | 800 Kč | 16 % |
| Podílové fondy | 1 500 Kč | 30 % |
| Nemovitostní fondy | 700 Kč | 14 % |
| Kryptoměny | 300 Kč | 6 % |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Celkové portfolio pravidelných investic při ušetření 5 000 Kč měsíčně je složeno na základě vypracovaných kritérií a plánů na budoucí život ke koupi nemovitosti a založení rodiny. Největší část zahrnují podílové fondy, kde bych investoval 1 500 Kč do vyváženého fondu tak, aby zde byly obsaženy nejen akcie, ale také konzervativní dluhopisy. Dále celkem 1 200 Kč a celkových 24 % by obsahovalo zlato z důvodu uchovatele hodnoty a následné možnosti rychlé přeměny na finanční prostředky, v případě potřeby. U zlata by se jednalo o slitek 10 g, právě kvůli tomu, aby bylo dosaženo jednoho slitku kolem jednoho roku v přepočtu na jeho dnešní hodnotu. Třetí největší investicí by bylo stříbro, z důvodu nižší ceny a omezeného množství na trhu stejně jako u zlata, tudíž schopnosti vyšší výnosnosti v případě dotěžení a také rychlé přeměny na finanční prostředky. Hned v závěsu je nemovitostní fond s částkou 700 Kč jako již více riziková investice, ovšem při výběru dobré společnosti zabývající se právě nemovitostními fondy je zde šance velmi pěkného zhodnocení. Posledními dvěma pravidelnými investicemi jsou akcie a kryptoměny, kde u akcií se jedná o měsíční částku 500 Kč, kdy již určitá část připadá na akcie v podílovém fondu a tudíž bych si vybral akcie vyplácející dividendu. Po vyplacení dividendy by tyto finanční prostředky byly dále zařazeny právě mezi ušetřenou částku. Poslední část finančních prostředků bych vložil právě do kryptoměn, celkem 6 % z celkové částky. Těchto 300 Kč jsou peníze, se kterými již nesmím počítat právě kvůli velkému riziku, zde je ovšem také velká šance na vysoké zhodnocení a tedy získání pěkné výnosnosti.

V případě mimořádných odměn v zaměstnání a navýšení finanční částky na svém bankovním účtu k investičním možnostem, která by dosahovala alespoň 50 000 Kč, bych

tuto částku vložil do dluhopisu, ve kterém jsou vypláceny úroky měsíčně a tudíž by tento výnos mohl být dále použit do jiné investice a využít tak složeného úročení.

Po určité době a našetření potřebné částky k zajištění hypotéky, kvůli které by bylo potřeba převážnou část investic vybrat, by mohlo dojít k omezení pravidelného investování z důvodu splácení hypotečního úvěru, jelikož nemovitost sama o sobě by následně sloužila jako investice. K dosažení potřebné částky k této hypotéce, bych určitě využil i stavebního spoření, které je právě k těmto účelům určeno a díky státní podpoře nese také výnosnost při spoření. Po zaplacení hypotéky nebo ještě v průběhu jejího splácení, bych v případě schopnosti ušetřit další finanční prostředky opět začal pravidelně investovat tak, abych našetřil nějakou částku na případný důchod.

Z celkového pohledu je tato situace brána pro mě ideální s ohledem na situaci, v jaké věkové kategorii a podmínkách se nacházím. Jiný investor bude mít odlišné priority a cíle, tudíž je potřeba, jak už bylo řečeno, konzultovat své portfolio s odborníkem. Každopádně se jedná z mého pohledu o základní informace a skladbu portfolia, které by mohl využít každý začátečník.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo vytvořit investiční portfolio složené z různých investičních možností a ukázat lidem, kteří neinvestují velkou škálu možností, jež mohou využít a s různě velkým rizikem. Jednalo se o investice z celého světa od akcií z amerického trhu, dluhopisy, přes celosvětové uznávané zlato a stříbro, až po nemovitosti a v dnešní době populární kryptoměny. Na trhu je mnohem více investičních možností kam můžeme zařadit i startupy, investice na východ a další, avšak pro začínajícího investora nejsou tyto investice prioritní. Z pohledu doby, která se zkoumá, byla velká část investic hodnocena za posledních 15 let a pokud se jednalo o nabídky k investici, tak byla doba na 20 let, kdy byl výnos počítán podle historických výnosů v dané společnosti. Je však důležité toto brát s rezervou, jelikož historický výnos nezaručuje výnos i v budoucnu.

První část této práce se zaměřila na popis, co to vlastně vůbec je finanční trh, na které sektory se rozkládá a co do jednotlivých sektorů patří. Následně bylo velmi důležité určit, kdo je spekulant a kdo investor, jelikož se každý liší podle doby investování. Práce byla zaměřena na investory a převážně na ty dlouhodobější. Před tím, než se práce věnovala jednotlivých investicím bylo potřeba představit pojmy diverzifikace, riziko, likvidita a výnosnost. Tyto pojmy jsou velmi důležité a než člověk začne investovat musí být seznámen s těmito jednotlivými pojmy, které si následně vyhodnotí podle svého a podle toho se rozhoduje jakou investici zvolí do svého portfolia. Po nastudování těchto pojmů přišly na řadu popisy jednotlivých investic z pohledu teorie jak jsou prezentovány a můžeme je znát. Byly vybrány ty nejznámější investiční možnosti kam patří akcie, dluhopisy, drahé kovy mezi které řadíme zlato, stříbro, platina a palladium, dále podílové fondy, umění, starožitnosti, sběratelské kolekce, nemovitosti a také bitcoin. Teoretická část potom popisuje celkovou tvorbu investičního portfolia a na co si dávat pozor, velmi důležitá je pak část s dollar cost averagingem, kterou by měl využívat každý investor a v neposlední řadě jaké jsou investiční chyby, kterých se mnoho investorů dopouští. Na konci teoretické části byl proveden kvalitativní výzkum ve formě přímého rozhovoru a také průzkum internetových článků zaměřující se na investice. Hlavním důvodem bylo určení vhodných a doporučených investic pro začínajícího investora. Z rozhovoru a průzkumu jsou doporučeny jako základní investice dluhopisy, zlato, stříbro, podílové

fondy a nemovitostní fondy. Dále se zde řadí i akcie, které jsou obsaženy již v podílových fondech.

Druhá část diplomové práce obsahuje popis jednotlivých investičních možností z provedeného rozhovoru a průzkumu. K těmto investicím byly přidány ještě kryptoměny, jakožto v dnešní době velmi populární investice, dále pak sběratelská kolekce ve formě whisky a poslední přidanou investicí jsou pak nemovitosti, které patří mezi hlavní cíle každého z nás. Jako první byly popsány akcie z amerického trhu, do kterých byly zařazeny společnosti Apple, Coca cola, Alphabet, Netflix. Všechny tyto společnosti jsou celosvětově známé a při pohledu na vývoj ceny jejich akcií se převážně jedná o rostoucí společnosti nebo společnosti stabilně se držící na trhu. Některé tyto společnosti svým klientům vyplácejí dividendy, ve Spojených státech amerických převážně kvartálně. Druhou vybranou investicí byly dluhopisy a spolu s nimi představena společnost Českomoravská nemovitostní, která nabízí dluhopisy svým klientům. Vybrané finanční prostředky následně využívá na nákup komerčních prostor a klientům posléze vyplácí úrok za zapůjčené peníze, podle délky drženého dluhopisy. U drahých kovů bylo popsáno zlato a stříbro jako investice, kterým se říká uchovatel hodnoty, tedy hlavně u zlata. Oba drahé kovy se musí těžit, tudíž je jich pouze omezené množství, což nahrává hlavně stříbru, které se používá i v průmyslu a očekává se jeho vytěžení v blízké době. Při finančních krizích se tak řadí mezi velmi populární investice a jako záchranný přístav. Hodně využívané jsou také podílové fondy, kdy si investor zvolí strategii horizont invest, active invest a nebo classic invest. Podílové fondy jsou tvořeny fondy, ve kterých se nachází větší množství investic a tím pádem už samo o sobě při investici do těchto fondů, je tak riziko již rozmělněno. Dále u horizont investu se strategie mění sama tak, aby se na konci portfolio nenacházelo v rizikových investicích. Active invest se dělí na konzervativní, vyvážený a dynamický, kdy každá strategie je procentuálně složená z jiných investic. V neposlední řadě u classic investu si investor fondy vybírá sám, do kterých bude posílat své finanční prostředky. V práci dále byla popsána whisky, která se řadí do sběratelských kolekcí, kde velmi záleží na roku výroby, značce a také množství vyprodukovaných kusů, čím menší je totiž množství dané várky, tím roste cena jedné láhve a stává se tak exkluzivnější. Předposlední zkoumanou investicí byly nemovitosti a nemovitostní fondy, kde hraje velkou roli to, zda-li nemovitost vlastníme nebo žijeme v podnájmu. U nemovitostního fondu pak byla vybrána společnost NEMO zabývající se

nákupem komerčních budov, které následně pronajímá a díky tomu roste celkové portfolio klientům. Jako poslední investicí byla popsána virtuální měna neboli kryptoměna a zde byl vybrán bitcoin jako nejznámější kryptoměna. Při pohledu na zhodnocení od doby její existence je až neskutečné, jak vysoko bitcoin vzrostl, na druhou stranu se však jedná o velmi rizikovou investici, která dokáže zaznamenat klidně i 30 % propad během jednoho dne. Proto je důležité investovat s rozvahou a to se nakonec netýká jen kryptoměn, ale všech investic.

Poslední část diplomové práce měla za úkol vypracovat návrhy na co si dát pozor při investování a jak postupovat pokud s investováním osoba začíná, jelikož v dnešní době není vůbec lehké najít správné zdroje. Je tak důležité si najít svého investičního poradce, se kterým jednotlivé investice budou konzultovány. Dále mezi nejzásadnější pravidla investování patří diverzifikace a pravidelné investování. Jakmile se totiž investor těchto dvou pravidel nedrží, může rychle ztratit vše co pečlivě našetřil. K tomu se váže následně riziko, které je nutné zvážit a určit si hranici nad kterou investor nepůjde. S rizikem pak dále souvisí strategie a její tvorba, protože je potřeba mít nastavenou strategii tak, jak se budeme řídit při určitých situacích na trhu a díky tomu nepanikařit. Pokud se investor následně rozhodne investovat do akcií, může být určitě důležitá rada jaké akcie vybírat, jelikož například potraviny bude lidstvo potřebovat vždy a jakmile je potravinářská společnost v tomto odvětví významná, tak je velká pravděpodobnost, že se na trhu udrží dlouhý čas. Také je nutné brát zřetel na jednotlivé zdroje, které se objevují na internetu, protože dnes se dá najít na internetu úplně vše a s tím související davové šílenství, které může nastartovat negativní vliv na investorovo chování, aby nepropásl příležitost. V neposlední řadě byla vypsána ta nejdůležitější kritéria, kterých by se měl každý investor řídit a sepsat si svoji tabulku jednotlivých investic. Zároveň bylo vytvořeno vlastní portfolio, podle kterého bych investoval a postupoval při dosažení výnosů.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Alkohol.cz. *Whisky* [online]. ©2014-2021 alkohol s.r.o. [cit. 2021-04-06]. Dostupné z: <https://www.alkohol.cz/produkty/whisky/kategorie/>

CNBC. *About us - CNBC* [online]. ©2021 CNBC LLC [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://www.cnbc.com/about-cnbc-international/>

CoinDesk. *10 years after Laszlo Hanyecz Bought Pizza With 10K Bitcoin, He has no regrets* [online]. ©2021 CoinDesk [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.coindesk.com/bitcoin-pizza-10-years-laszlo-hanyecz>

Conseq. *Conseq* [online]. 2021 [cit. 2021-04-18]. Dostupné z: <https://www.conseq.cz/>

Česká spořitelna. *Hypotéka kalkulačka* [online]. ©2021 Česká spořitelna a.s. [cit. 2021-04-14]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka#kalkulacka>

Česká spořitelna. *Vše o produktech: Nemovitostní fondy* [online]. 2021 [cit. 2021-01-04]. Dostupné z: https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Know-How/VuC5uA1e_o_produktech/NemovitostnuC3uAD_fondy/index.phtml

Český statistický úřad. *Katalog produktů – Ceny sledovaných druhů nemovitostí* [online]. 2021 [cit. 2021-04-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/katalog-produktu>

ČNM. *Českomoravská nemovitostní* [online]. 2021 [cit. 2021-03-29]. Dostupné z: <https://cm-n.cz>

E15.cz. *Jak na diverzifikaci aneb Důležitý je objem a délka investice* [online]. ©2001-2021 [cit. 2021-07-24]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/tematicke-specialy/investice-2019/jak-na-diverzifikaci-aneb-dulezity-je-objem-a-delka-investice-1364418>

Finex. *Finex.cz* [online]. ©2014-2021 FINEX MEDIA s.r.o. [cit. 2021-07-20]. Dostupné z: <https://finex.cz>

Fond Nemo. *NEMO Váš nemovitostní fond* [online]. ©NEMO 2020 [cit. 2021-04-15]. Dostupné z: <https://kalkulace.fondnemo.cz/>

- Forbes. *The Luxury Assets Soaring In Value* [online]. ©2021 Forbes Media LLC [cit. 2021-04-06]. Dostupné z: <https://www.forbes.com/sites/niallmccarthy/2019/03/11/the-luxury-assets-soaring-in-value-infographic/?sh=4ebcd1f86e14>
- GLADIŠ, Daniel, 2005. *Naučte se investovat*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada. Finanční trhy a instituce. ISBN 80-247-1205-9.
- GLADIŠ, Daniel, 2015. *Akciové investice*. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-5375-1.
- GRAHAM, Benjamin a Jason ZWEIG, 2007. *Inteligentní investor*. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-1792-0.
- Gurufocus. *Stock market valuations* [online]. ©2004-2021 GuruFocus.com [cit. 2021-07-20]. Dostupné z: <https://www.gurufocus.com/stock-market-valuations.php>
- CHALUPA, Ivan a David REITERMAN, 2014. *Základy soukromého práva*. V Praze: C.H. Beck. Beckova skripta. ISBN 978-80-7400-542-8.
- IBIS InGold. *Sestavení návrhu kupní smlouvy iiplan profi*. [online]. ©2021 [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://ibis.ibisingold.com/Shop/profi/contract/modelation>
- Investing.com. *Bitcoin historical data* [online]. ©2007-2021 Fusion Media Limited [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.investing.com/crypto/bitcoin/historical-data>
- KOHOUT, Pavel, 2008. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 5., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-2559-8.
- Kurzycz. *Graf USD/Kč, ČNB, grafy kurzů měn* [online]. ©2000-2021 [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/grafy/CZK-USD/>
- Logical codes & finance. *Syntetický ukazatel rizika a výnosu* [online]. ©2020 Logical s.r.o. [cit. 2021-08-17]. Dostupné z: <https://www.logical.finance/index.php/node/23>
- Lynxbroker. *Lynx investovat s výhodami* [online]. 2021 [cit. 2021-07-20]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/obchodovani-s-akciemi/>
- Macrotrends. *Gold Prices – 100 Years Historical Chart* [online]. ©2010-2021 Macrotrends LLC [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://www.macrotrends.net/1333/historical-gold-prices-100-year-chart>

- Macrotrends. *Silver Prices – 100 Years Historical Chart* [online]. ©2010-2021 Macrotrends LLC [cit. 2021-03-29]. Dostupné z: <https://www.macrotrends.net/1470/historical-silver-prices-100-year-chart>
- MELLON, Jim a Al CHALABI, 2008. *10 nejlepších investic na příštích 10 let: [spořte, investujte, prosperujte]*. Brno: Computer Press. ISBN 978-80-251-2144-3.
- Moneyo. *Jak investovat do whisky* [online]. ©Moneyo.cz [cit. 2021-04-06]. Dostupné z: <https://www.moneyo.cz/jak-investovat-do-whisky/>
- Phoenix investor. *Proč je diverzifikace pro investora klíčová?* [online]. 2021 [cit. 2021-07-25]. Dostupné z: <https://www.phoenix-investor.cz/news/proc-je-diverzifikace-pro-investora-klicova/>
- REJNUŠ, Oldřich, 2014. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- STROUKAL, Dominik a Jan SKALICKÝ, 2018. *Bitcoin a jiné kryptopeníze budoucnosti: historie, ekonomie a technologie kryptoměn, stručná příručka pro úplné začátečníky*. 2., rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing. Finance pro každého. ISBN 978-80-271-0742-1.
- ŠTÝBR, David, Petr KLEPETKO a Pavlína ONDRÁČKOVÁ, 2011. *Začínáme investovat a obchodovat na kapitálových trzích*. Praha: Grada. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3648-8.
- Téma: Sestavení investičního portfolia, Rozhovor s finančním poradcem v nejmenované společnosti, Brno 02.08.2021
- The Financial Times. *About the FT* [online]. ©The financial times ltd 2021 [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://aboutus.ft.com/en-gb/>
- The Wall Street Journal. *About us - The Wall Street Journal* [online]. ©2021 [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://www.wsj.com/about-us?mod=wsjfooter>
- TŮMA, Aleš, 2014. *Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fondech*. Praha: Grada. Partners. ISBN 978-80-247-5133-7.
- TŮMA, Aleš, 2019. *Ideální investiční portfolio: jak dosáhnout investičního zenu*. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-0758-2.

VALACH, Josef, 2006. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 80-86929-01-9.

VESELÁ, Jitka, 2011. *Investování na kapitálových trzích*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-647-9.

Yahoo. *Yahoo Finance* [online]. ©2021 [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://finance.yahoo.com/>

SEZNAM ZKRATEK

| | |
|------|-------------------------------------|
| APPL | Akcie Apple |
| BTC | Bitcoin |
| CZK | Česká koruna |
| ČMN | Českomoravská nemovitostní |
| GOOG | Akcie Alphabet |
| KO | Akcie Coca-cola |
| NFLX | Akcie Netflix |
| SRRI | Syntetický ukazatel rizika a výnosu |
| USA | Spojené státy americké |
| USD | Americký dolar |
| VZP | Všeobecná zdravotní pojišťovna |
| ZOK | Zákon o obchodních korporacích |

SEZNAM VZORCŮ

| | |
|--|----|
| Vzorec 1: výpočet volatility..... | 19 |
| Vzorec 2: výpočet denního výnosu cenného papíru..... | 19 |

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Luxusní aktiva stoupající na hodnotě v období od 2008 do 201865

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|--------------------------------------|----|
| Obrázek 1: Finanční trh | 13 |
| Obrázek 2: Magický trojúhelník | 17 |

SEZNAM TABULEK

| | |
|--|----|
| Tabulka 1: Krátkodobé investiční strategie | 29 |
| Tabulka 2: Tabulkový rozpis doby investic jednotlivých aktiv | 38 |
| Tabulka 3: Společnost Apple | 41 |
| Tabulka 4: Vývoj ceny akcií APPL..... | 41 |
| Tabulka 5: Společnost Coca-cola..... | 42 |
| Tabulka 6: Vývoj ceny akcií KO | 43 |
| Tabulka 7: Společnost Alphabet | 44 |
| Tabulka 8: Vývoj ceny akcií GOOG..... | 44 |
| Tabulka 9: Společnost Netflix | 45 |
| Tabulka 10: Vývoj ceny akcií NFLX | 46 |
| Tabulka 11: Českomoravská nemovitostní..... | 47 |
| Tabulka 12: Českomoravská nemovitostní - projekty..... | 48 |
| Tabulka 13: Českomoravská nemovitostní - emise dluhopisů | 48 |
| Tabulka 14: Cena zlata – trojská unce..... | 50 |
| Tabulka 15: IBIS InGold - slítek 10 g | 52 |
| Tabulka 16: IBIS InGold - slítek 31,1 g | 53 |
| Tabulka 17: Cena stříbra – trojská unce | 54 |
| Tabulka 18: Pravidelné investování do stříbra..... | 55 |
| Tabulka 19: Conseq - Horizont invest..... | 57 |
| Tabulka 20: Horizont invest - vyvážená a dynamická strategie | 58 |
| Tabulka 21: Conseq - Active invest | 59 |
| Tabulka 22: Active invest - konzervativní a vyvážená strategie | 61 |
| Tabulka 23: Active invest - dynamická strategie | 62 |
| Tabulka 24: Conseq - Classic invest | 63 |

| | |
|---|----|
| Tabulka 25: Vývoj ceny u whisky | 65 |
| Tabulka 26: Vývoj ceny bytů v Jihomoravském a Olomouckém kraji | 66 |
| Tabulka 27: Výpočet měsíční platby u hypotéky..... | 68 |
| Tabulka 28: Investice do fondu NEMO | 70 |
| Tabulka 29: Investovaná částka a očekávaný zisk u nemovitostního fondu NEMO | 71 |
| Tabulka 30: Vývoj ceny bitcoinu | 73 |
| Tabulka 31: Syntetický ukazatel rizika a výnosu..... | 77 |
| Tabulka 32: Magický trojúhelník jednotlivých investic | 79 |
| Tabulka 33: Kritéria k rozhodování do čeho investovat | 84 |
| Tabulka 34: Rozložení portfolia pravidelných investic..... | 86 |

SEZNAM PŘÍLOH

| | |
|--|------|
| Příloha 1: Průměrné ceny bytů v letech 2005 - 2007 | I |
| Příloha 2: Průměrné ceny bytů v letech 2008 - 2010 | II |
| Příloha 3: Průměrné ceny bytů v letech 2011 - 2013 | III |
| Příloha 4: Průměrné ceny bytů v letech 2014 - 2016 | IV |
| Příloha 5: Průměrné ceny bytů v letech 2017 - 2019 | V |
| Příloha 6: IBIS InGold - 10g slitek spoření | VI |
| Příloha 7: IBIS InGold - 31,1g slitek spoření | VII |
| Příloha 8: NEMO kalkulace I. – první část..... | VIII |
| Příloha 9: NEMO kalkulace I. - druhá část..... | IX |
| Příloha 10: NEMO kalkulace II. - první část | X |
| Příloha 11: NEMO kalkulace II. - druhá část | XI |
| Příloha 12: NEMO kalkulace III. - první část..... | XII |
| Příloha 13: NEMO kalkulace III. - druhá část | XIII |

Příloha 1: Průměrné ceny bytů v letech 2005 - 2007

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2005 - 2007 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

| Název kraje | Velikost obcí | Počet převodů | Kupní cena | Odhadní cena | Prům.vel. bytu v m ² | Průměrné opoř.v % | variační koef. KC | Průměrná kupní cena | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | typové | netypové | rok 2005 | rok 2006 | rok 2007 |
| Hlavní město Praha | Praha 1 | 624 | 59 668 | 51 387 | 78 | 30,8 | 36 | 52 281 | 59 752 | 55 335 | 55 832 | 65 502 |
| | Praha 2, 6, 7 | 1 057 | 42 580 | 35 201 | 72 | 24,7 | 37 | 33 968 | 43 611 | 38 901 | 39 887 | 49 168 |
| | Praha 3-5, 8-28 | 3 929 | 33 274 | 26 641 | 61 | 18,3 | 34 | 30 584 | 36 090 | 29 483 | 32 106 | 39 325 |
| | Celkem Hlavní město Praha | 5 610 | 37 963 | 31 006 | 65 | 20,9 | 42 | 30 835 | 42 326 | 33 145 | 36 319 | 45 061 |
| Středočeský | do 1 999 obyv. | 647 | 9 595 | 7 666 | 67 | 22,5 | 65 | 9 567 | 9 753 | 7 330 | 9 702 | 11 551 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 549 | 17 301 | 12 129 | 58 | 17,2 | 38 | 17 198 | 18 165 | 14 511 | 15 760 | 19 652 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 4 565 | 17 168 | 13 651 | 60 | 19,8 | 38 | 17 102 | 18 027 | 15 246 | 15 875 | 20 120 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 579 | 20 980 | 16 056 | 52 | 19,6 | 30 | 21 020 | 20 467 | 17 060 | 19 349 | 25 078 |
| Celkem Středočeský | 8 340 | 17 327 | 13 359 | 59 | 19,5 | 40 | 17 331 | 17 278 | 14 716 | 16 148 | 20 319 | |
| Jihočeský | do 1 999 obyv. | 552 | 6 796 | 5 517 | 67 | 23,2 | 78 | 6 355 | 7 888 | 6 130 | 6 351 | 7 994 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 093 | 9 084 | 7 074 | 63 | 21,3 | 44 | 9 098 | 8 953 | 8 404 | 8 575 | 10 311 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 397 | 12 909 | 10 731 | 61 | 21,1 | 35 | 12 732 | 13 667 | 10 976 | 12 278 | 15 162 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 152 | 16 157 | 13 825 | 65 | 23,7 | 32 | 15 891 | 17 475 | 14 449 | 15 791 | 18 200 |
| Celkem Jihočeský | 4 194 | 12 000 | 9 941 | 63 | 22,2 | 48 | 11 850 | 12 716 | 10 553 | 11 546 | 13 829 | |
| Plzeňský | do 1 999 obyv. | 374 | 7 027 | 5 974 | 69 | 23,6 | 65 | 7 000 | 7 369 | 5 722 | 6 748 | 8 824 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 865 | 11 094 | 8 723 | 63 | 19,7 | 50 | 10 410 | 16 775 | 10 477 | 10 679 | 12 100 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 662 | 11 433 | 9 348 | 60 | 21,4 | 40 | 11 357 | 12 368 | 10 687 | 10 331 | 12 921 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 344 | 18 524 | 14 865 | 60 | 20,0 | 29 | 18 113 | 19 539 | 15 965 | 17 209 | 22 083 |
| Celkem Plzeňský | 3 245 | 13 772 | 11 077 | 62 | 20,6 | 49 | 12 930 | 17 825 | 12 901 | 11 418 | 16 343 | |
| Karlovarský | do 1 999 obyv. | 216 | 5 777 | 5 222 | 62 | 29,7 | 52 | 5 326 | 8 278 | 6 008 | 6 111 | 5 350 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 639 | 7 265 | 6 633 | 60 | 29,3 | 46 | 7 080 | 8 816 | 7 172 | 6 983 | 7 706 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 183 | 10 156 | 9 052 | 60 | 26,7 | 41 | 9 925 | 11 187 | 9 620 | 9 599 | 11 439 |
| | 50 000 obyv. a více | 639 | 18 815 | 16 612 | 68 | 25,6 | 42 | 16 459 | 21 078 | 16 936 | 17 044 | 20 894 |
| Celkem Karlovarský | 3 677 | 10 901 | 9 721 | 62 | 27,1 | 57 | 9 777 | 14 779 | 9 831 | 10 125 | 12 736 | |
| Ústecký | do 1 999 obyv. | 123 | 5 424 | 4 631 | 66 | 31,4 | 62 | 5 513 | 5 193 | 5 107 | 4 120 | 6 337 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 495 | 7 270 | 6 266 | 59 | 30,5 | 56 | 7 597 | 5 464 | 5 851 | 6 541 | 8 902 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 278 | 5 969 | 5 699 | 60 | 37,2 | 66 | 5 804 | 10 433 | 4 865 | 5 561 | 7 278 |
| | 50 000 obyv. a více | 3 162 | 7 095 | 6 073 | 61 | 36,4 | 52 | 7 167 | 6 898 | 6 331 | 6 220 | 8 489 |
| Celkem Ústecký | 6 058 | 6 652 | 5 919 | 60 | 36,1 | 58 | 6 577 | 7 013 | 5 698 | 5 958 | 8 037 | |
| Liberecký | do 1 999 obyv. | 144 | 9 040 | 7 683 | 64 | 27,5 | 74 | 7 230 | 12 342 | 6 719 | 8 119 | 12 312 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 446 | 8 785 | 6 972 | 58 | 26,5 | 69 | 8 109 | 13 689 | 6 205 | 8 726 | 11 284 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 803 | 10 459 | 8 620 | 63 | 26,1 | 37 | 10 443 | 10 541 | 8 757 | 10 034 | 12 303 |
| | 50 000 obyv. a více | 823 | 15 440 | 12 853 | 61 | 25,1 | 38 | 15 328 | 16 121 | 13 394 | 14 483 | 20 162 |
| Celkem Liberecký | 2 216 | 11 880 | 9 800 | 61 | 25,9 | 51 | 11 642 | 13 140 | 10 062 | 11 492 | 14 316 | |
| Královéhradecký | do 1 999 obyv. | 178 | 8 521 | 6 315 | 72 | 23,2 | 73 | 8 047 | 9 639 | 8 082 | 7 971 | 9 301 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 719 | 10 591 | 8 434 | 62 | 23,3 | 43 | 10 621 | 10 451 | 8 165 | 9 797 | 12 752 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 148 | 12 456 | 9 845 | 60 | 24,2 | 41 | 13 035 | 10 832 | 10 115 | 12 051 | 14 889 |
| | 50 000 obyv. a více | 968 | 21 401 | 17 420 | 61 | 17,7 | 30 | 21 340 | 21 839 | 17 953 | 20 093 | 25 436 |
| Celkem Královéhradecký | 3 013 | 14 652 | 11 734 | 61 | 21,8 | 50 | 15 104 | 12 834 | 12 305 | 13 674 | 17 332 | |
| Pardubický | do 1 999 obyv. | 304 | 8 808 | 6 572 | 65 | 21,1 | 57 | 9 439 | 7 398 | 7 430 | 8 586 | 9 841 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 548 | 11 232 | 8 349 | 61 | 20,1 | 45 | 11 521 | 10 264 | 9 355 | 10 207 | 13 314 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 996 | 12 923 | 10 621 | 62 | 20,3 | 37 | 13 291 | 11 267 | 11 039 | 12 255 | 15 154 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 819 | 17 344 | 13 268 | 62 | 19,0 | 40 | 16 929 | 20 048 | 13 992 | 17 147 | 21 456 |
| Celkem Pardubický | 3 667 | 14 522 | 11 259 | 62 | 19,7 | 46 | 14 674 | 13 810 | 12 307 | 13 858 | 17 217 | |
| Vysočina | do 1 999 obyv. | 193 | 6 114 | 5 404 | 72 | 20,0 | 60 | 6 186 | 5 929 | 5 018 | 5 548 | 7 785 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 476 | 9 360 | 7 568 | 61 | 18,9 | 39 | 9 637 | 7 722 | 8 305 | 9 047 | 10 533 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 127 | 12 463 | 10 621 | 60 | 14,8 | 30 | 12 416 | 12 799 | 10 881 | 12 073 | 14 321 |
| | 50 000 obyv. a více | 692 | 16 463 | 12 340 | 59 | 17,6 | 31 | 16 875 | 14 778 | 13 936 | 15 693 | 19 221 |
| Celkem Vysočina | 2 488 | 12 489 | 10 110 | 61 | 16,8 | 41 | 12 647 | 11 657 | 10 763 | 11 940 | 14 546 | |
| Jihomoravský | do 1 999 obyv. | 249 | 10 664 | 8 258 | 71 | 15,1 | 60 | 8 968 | 13 191 | 8 414 | 9 756 | 12 723 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 056 | 12 427 | 9 627 | 61 | 17,8 | 49 | 11 735 | 14 383 | 9 753 | 12 009 | 15 425 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 365 | 14 501 | 12 004 | 61 | 18,5 | 35 | 14 135 | 15 934 | 12 389 | 13 844 | 16 672 |
| | 50 000 obyv. a více | 2 722 | 24 098 | 19 953 | 62 | 20,4 | 33 | 23 446 | 24 991 | 19 255 | 22 310 | 29 031 |
| Celkem Jihomoravský | 5 392 | 18 762 | 15 378 | 62 | 19,2 | 47 | 17 481 | 21 314 | 15 122 | 17 335 | 22 768 | |
| Olomoucký | do 1 999 obyv. | 169 | 6 649 | 4 928 | 67 | 26,3 | 62 | 7 356 | 6 057 | 4 747 | 5 499 | 8 871 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 311 | 8 034 | 6 494 | 65 | 25,3 | 47 | 8 689 | 5 777 | 6 696 | 7 969 | 9 116 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 504 | 11 683 | 9 585 | 62 | 22,2 | 36 | 11 766 | 11 393 | 9 777 | 10 739 | 13 648 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 066 | 19 569 | 15 402 | 63 | 18,9 | 31 | 19 278 | 19 972 | 15 719 | 17 854 | 22 425 |
| Celkem Olomoucký | 3 050 | 13 788 | 11 045 | 63 | 21,6 | 48 | 13 464 | 14 510 | 10 915 | 12 534 | 16 369 | |
| Zlínský | do 1 999 obyv. | 58 | 8 950 | 6 626 | 75 | 16,4 | 54 | 9 110 | 8 739 | 9 224 | 8 000 | 10 531 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 741 | 11 821 | 8 803 | 63 | 21,5 | 42 | 11 928 | 11 522 | 9 320 | 11 425 | 14 524 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 398 | 13 552 | 10 427 | 58 | 20,2 | 36 | 13 633 | 13 005 | 11 276 | 12 879 | 16 259 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 121 | 18 422 | 13 233 | 61 | 22,6 | 30 | 18 312 | 18 988 | 15 418 | 17 657 | 22 215 |
| Celkem Zlínský | 4 318 | 14 457 | 10 825 | 60 | 21,0 | 39 | 14 550 | 13 990 | 11 927 | 13 931 | 17 327 | |
| Moravskoslezský | do 1 999 obyv. | 101 | 5 292 | 5 051 | 65 | 25,6 | 54 | 5 003 | 7 092 | 3 880 | 5 459 | 6 728 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 405 | 7 480 | 5 918 | 62 | 25,5 | 56 | 7 083 | 10 055 | 6 295 | 7 101 | 8 542 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 226 | 9 322 | 7 672 | 61 | 24,3 | 43 | 9 603 | 8 065 | 7 329 | 8 676 | 11 268 |
| | 50 000 obyv. a více | 2 709 | 11 693 | 9 037 | 61 | 24,9 | 43 | 11 312 | 13 289 | 9 082 | 10 768 | 14 897 |
| Celkem Moravskoslezský | 4 441 | 10 508 | 8 285 | 61 | 24,8 | 47 | 10 279 | 11 530 | 8 229 | 9 820 | 12 975 | |
| Celkem ČR | 59 709 | 15 743 | 12 699 | 61 | 22,9 | 70 | 13 978 | 21 730 | 13 731 | 14 674 | 18 456 | |

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 2: Průměrné ceny bytů v letech 2008 - 2010

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2008 - 2010 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

| Název kraje | Velikost obcí | Počet převodů | Kupní cena | Odhadní cena | Prům. vel. bytu v m ² | Průměrné opotř. v % | variační koef. KC | Průměrná kupní cena | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | typové | netypové | rok 2008 | rok 2009 | rok 2010 |
| Hlavní město Praha | Praha 1 | 453 | 73 676 | 69 327 | 73 | 24,5 | 31 | 52 916 | 74 145 | 76 441 | 73 039 | 70 799 |
| | Praha 2, 6, 7 | 1 433 | 53 304 | 46 669 | 68 | 18,4 | 32 | 46 317 | 54 145 | 57 753 | 53 034 | 50 453 |
| | Praha 3-5, 8-28 | 5 038 | 44 477 | 37 024 | 60 | 11,3 | 28 | 41 581 | 47 364 | 47 282 | 43 911 | 42 533 |
| | Celkem Hlavní město Praha | 6 924 | 48 214 | 41 133 | 63 | 13,6 | 34 | 41 895 | 52 202 | 51 649 | 47 406 | 46 021 |
| Středočeský | do 1 999 obyv. | 872 | 16 661 | 14 058 | 70 | 14,5 | 55 | 16 563 | 17 040 | 14 206 | 17 729 | 18 570 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 853 | 22 986 | 18 068 | 61 | 11,3 | 35 | 22 163 | 27 144 | 23 360 | 23 324 | 22 262 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 4 261 | 23 274 | 19 664 | 61 | 12,8 | 32 | 23 211 | 23 971 | 23 666 | 23 229 | 22 858 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 585 | 26 005 | 21 574 | 54 | 14,3 | 27 | 26 263 | 18 849 | 27 585 | 25 468 | 24 314 |
| Celkem Středočeský | 8 571 | 23 044 | 19 102 | 61 | 12,9 | 35 | 23 009 | 23 347 | 23 426 | 23 097 | 22 538 | |
| Jihočeský | do 1 999 obyv. | 638 | 8 498 | 7 830 | 67 | 16,8 | 68 | 8 396 | 8 790 | 8 089 | 7 832 | 10 320 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 260 | 12 597 | 10 780 | 63 | 15,0 | 47 | 12 763 | 11 863 | 11 879 | 12 894 | 13 198 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 546 | 17 121 | 14 613 | 63 | 12,7 | 32 | 16 758 | 18 734 | 17 534 | 17 137 | 16 696 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 442 | 22 581 | 19 095 | 62 | 11,7 | 28 | 22 154 | 23 825 | 23 026 | 22 455 | 22 163 |
| Celkem Jihočeský | 4 886 | 16 440 | 14 062 | 64 | 13,5 | 47 | 16 168 | 17 434 | 16 444 | 16 055 | 16 827 | |
| Plzeňský | do 1 999 obyv. | 365 | 10 301 | 8 794 | 69 | 16,3 | 57 | 9 930 | 12 872 | 9 907 | 11 447 | 9 594 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 827 | 15 836 | 13 075 | 62 | 13,1 | 39 | 15 447 | 19 368 | 16 259 | 15 888 | 15 443 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 674 | 16 119 | 13 576 | 61 | 11,3 | 28 | 15 821 | 18 538 | 16 899 | 15 898 | 15 593 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 826 | 25 077 | 20 119 | 61 | 10,9 | 23 | 24 718 | 26 104 | 27 273 | 25 276 | 23 561 |
| Celkem Plzeňský | 3 692 | 19 911 | 16 227 | 62 | 12,0 | 39 | 19 096 | 23 554 | 20 652 | 19 879 | 19 379 | |
| Karlovarský | do 1 999 obyv. | 392 | 7 835 | 6 471 | 63 | 21,8 | 59 | 7 301 | 10 428 | 7 855 | 8 242 | 7 443 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 999 | 9 709 | 8 891 | 59 | 19,8 | 43 | 9 622 | 10 464 | 9 506 | 10 216 | 9 413 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 702 | 13 385 | 11 981 | 62 | 17,8 | 37 | 13 263 | 13 929 | 14 099 | 13 482 | 12 482 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 053 | 24 227 | 21 878 | 64 | 17,2 | 33 | 22 595 | 25 888 | 24 910 | 25 872 | 21 961 |
| Celkem Karlovarský | 5 146 | 14 467 | 12 986 | 62 | 18,4 | 53 | 13 201 | 18 690 | 15 278 | 14 806 | 13 416 | |
| Ústecký | do 1 999 obyv. | 208 | 6 722 | 5 958 | 64 | 19,8 | 61 | 6 806 | 6 428 | 6 271 | 7 489 | 6 380 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 845 | 10 187 | 9 342 | 60 | 17,9 | 47 | 10 306 | 9 244 | 10 413 | 9 956 | 10 226 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 3 662 | 8 602 | 8 457 | 60 | 17,6 | 68 | 8 252 | 15 431 | 9 472 | 10 530 | 6 933 |
| | 50 000 obyv. a více | 3 301 | 10 940 | 9 481 | 60 | 17,4 | 42 | 10 626 | 12 196 | 11 235 | 11 193 | 10 461 |
| Celkem Ústecký | 8 016 | 9 683 | 8 907 | 60 | 17,6 | 55 | 9 328 | 12 230 | 10 278 | 10 676 | 8 529 | |
| Liberecký | do 1 999 obyv. | 165 | 15 534 | 14 824 | 63 | 17,7 | 62 | 11 746 | 20 080 | 16 273 | 19 442 | 10 804 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 505 | 12 624 | 11 593 | 61 | 18,4 | 44 | 12 370 | 14 511 | 12 614 | 13 445 | 11 640 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 864 | 15 579 | 12 516 | 62 | 14,3 | 33 | 15 506 | 16 061 | 16 237 | 16 155 | 14 598 |
| | 50 000 obyv. a více | 972 | 22 629 | 19 002 | 61 | 12,1 | 27 | 22 800 | 20 889 | 25 062 | 21 731 | 20 616 |
| Celkem Liberecký | 2 506 | 17 715 | 14 997 | 62 | 14,5 | 41 | 17 681 | 20 889 | 19 069 | 18 391 | 15 440 | |
| Královéhradecký | do 1 999 obyv. | 273 | 12 902 | 10 279 | 69 | 16,4 | 57 | 11 586 | 14 945 | 10 764 | 14 233 | 14 246 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 843 | 14 670 | 12 072 | 62 | 15,5 | 38 | 14 866 | 14 012 | 15 040 | 14 859 | 14 051 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 353 | 17 507 | 14 312 | 61 | 16,1 | 35 | 18 082 | 15 698 | 18 165 | 17 955 | 16 415 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 561 | 27 181 | 21 863 | 60 | 10,7 | 27 | 27 069 | 27 741 | 28 749 | 27 204 | 25 916 |
| Celkem Královéhradecký | 4 030 | 20 348 | 16 495 | 61 | 13,9 | 43 | 20 793 | 18 774 | 20 471 | 20 745 | 19 865 | |
| Pardubický | do 1 999 obyv. | 356 | 11 604 | 9 125 | 68 | 16,6 | 54 | 11 800 | 11 227 | 10 418 | 12 031 | 12 370 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 572 | 16 514 | 13 300 | 61 | 15,4 | 38 | 17 141 | 14 781 | 15 948 | 17 410 | 16 234 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 048 | 17 480 | 14 695 | 62 | 13,1 | 35 | 17 865 | 16 127 | 18 410 | 17 896 | 16 124 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 634 | 24 799 | 19 270 | 61 | 12,1 | 27 | 24 693 | 25 153 | 26 637 | 25 154 | 22 892 |
| Celkem Pardubický | 3 610 | 20 060 | 15 996 | 62 | 13,4 | 39 | 20 382 | 19 065 | 20 803 | 20 371 | 19 056 | |
| Vysočina | do 1 999 obyv. | 216 | 9 205 | 7 358 | 71 | 11,9 | 49 | 9 500 | 8 723 | 10 051 | 8 513 | 9 218 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 567 | 13 268 | 10 989 | 61 | 12,4 | 33 | 13 466 | 12 269 | 13 101 | 13 639 | 13 007 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 394 | 17 459 | 15 007 | 60 | 8,7 | 27 | 17 413 | 17 733 | 18 138 | 17 342 | 17 001 |
| | 50 000 obyv. a více | 943 | 19 875 | 16 938 | 60 | 12,0 | 25 | 19 950 | 19 684 | 22 209 | 19 302 | 18 530 |
| Celkem Vysočina | 3 120 | 16 856 | 14 331 | 61 | 10,6 | 33 | 16 925 | 16 692 | 17 904 | 16 605 | 16 222 | |
| Jihomoravský | do 1 999 obyv. | 282 | 13 742 | 12 364 | 71 | 13,0 | 53 | 13 409 | 14 347 | 12 075 | 14 297 | 14 289 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 323 | 19 447 | 17 172 | 61 | 11,6 | 38 | 18 649 | 21 241 | 18 514 | 19 586 | 19 978 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 111 | 19 369 | 16 365 | 60 | 11,4 | 32 | 19 113 | 20 322 | 20 270 | 19 295 | 18 784 |
| | 50 000 obyv. a více | 4 805 | 32 646 | 27 888 | 61 | 10,6 | 24 | 31 785 | 33 472 | 34 108 | 32 060 | 32 033 |
| Celkem Jihomoravský | 8 521 | 26 682 | 22 856 | 61 | 11,0 | 38 | 24 655 | 29 725 | 27 807 | 26 508 | 25 984 | |
| Olomoucký | do 1 999 obyv. | 281 | 9 208 | 8 530 | 68 | 19,9 | 61 | 8 612 | 10 069 | 8 324 | 10 290 | 9 105 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 409 | 12 860 | 10 391 | 65 | 15,4 | 43 | 13 365 | 11 338 | 13 857 | 12 487 | 12 304 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 739 | 16 885 | 13 837 | 63 | 14,0 | 28 | 16 767 | 17 277 | 17 733 | 17 123 | 15 608 |
| | 50 000 obyv. a více | 2 246 | 23 864 | 19 958 | 63 | 12,3 | 26 | 23 167 | 24 966 | 26 293 | 23 716 | 21 505 |
| Celkem Olomoucký | 4 675 | 19 424 | 16 157 | 63 | 13,6 | 38 | 18 779 | 20 806 | 20 855 | 19 597 | 17 723 | |
| Zlínský | do 1 999 obyv. | 62 | 13 617 | 10 367 | 73 | 11,6 | 38 | 13 383 | 13 867 | 15 171 | 14 465 | 12 312 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 816 | 17 291 | 14 551 | 62 | 14,0 | 33 | 17 110 | 17 893 | 17 479 | 17 472 | 16 930 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 420 | 19 258 | 16 030 | 58 | 12,2 | 28 | 19 220 | 19 448 | 20 185 | 19 846 | 18 012 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 265 | 23 753 | 19 528 | 60 | 13,9 | 24 | 23 634 | 24 089 | 25 710 | 23 378 | 21 970 |
| Celkem Zlínský | 4 563 | 20 075 | 16 658 | 60 | 13,0 | 30 | 19 941 | 20 591 | 21 322 | 20 312 | 18 732 | |
| Moravskoslezský | do 1 999 obyv. | 174 | 8 552 | 7 860 | 69 | 19,5 | 50 | 8 468 | 8 875 | 7 856 | 9 620 | 8 354 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 540 | 12 144 | 10 056 | 63 | 16,2 | 49 | 11 506 | 15 133 | 11 786 | 12 775 | 11 936 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 544 | 14 438 | 11 787 | 62 | 15,3 | 34 | 14 468 | 14 254 | 15 362 | 14 720 | 13 293 |
| | 50 000 obyv. a více | 4 394 | 17 425 | 14 444 | 60 | 13,6 | 30 | 17 217 | 18 348 | 19 420 | 17 234 | 16 159 |
| Celkem Moravskoslezský | 6 652 | 16 071 | 13 299 | 61 | 14,4 | 35 | 15 872 | 17 015 | 17 312 | 16 132 | 15 032 | |
| Celkem ČR | 74 912 | 21 430 | 18 110 | 61 | 13,8 | 61 | 19 113 | 28 354 | 22 342 | 21 807 | 20 240 | |

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 3: Průměrné ceny bytů v letech 2011 - 2013

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2011 - 2013 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

| Název kraje | Velikost obcí | Počet převodů | Kupní cena | Odhadní cena | Prům.vel. bytu v m ² | Průměrné opotř.v % | variační koef. KC | Průměrná kupní cena | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | typové | netypové | rok 2011 | rok 2012 | rok 2013 |
| Hlavní město Praha | Praha 1 | 444 | 63 806 | 63 180 | 72 | 25,2 | 35 | - | 63 806 | 63 210 | 62 691 | 67 112 |
| | Praha 2, 6, 7 | 1 567 | 49 919 | 45 655 | 67 | 19,2 | 32 | 42 312 | 50 950 | 50 967 | 50 662 | 46 180 |
| | Praha 3-5, 8-28 | 4 876 | 40 249 | 36 989 | 61 | 12,5 | 28 | 37 192 | 43 721 | 41 148 | 39 261 | 39 851 |
| | Celkem Hlavní město Praha | 6 887 | 43 968 | 40 649 | 63 | 14,8 | 34 | 37 536 | 48 322 | 44 619 | 43 863 | 42 798 |
| Středočeský | do 1 999 obyv. | 832 | 17 109 | 16 173 | 67 | 14,1 | 51 | 17 312 | 16 291 | 17 961 | 16 880 | 16 066 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 844 | 22 027 | 21 047 | 63 | 12,1 | 35 | 21 134 | 25 366 | 22 204 | 22 167 | 21 604 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 4 512 | 20 698 | 19 498 | 61 | 14,1 | 31 | 20 437 | 22 503 | 21 510 | 20 625 | 19 746 |
| | 50 000 obyv. a více | 966 | 21 395 | 20 579 | 55 | 15,6 | 24 | 21 387 | 22 261 | 22 193 | 21 074 | 20 593 |
| Celkem Středočeský | 8 154 | 20 715 | 19 637 | 61 | 13,8 | 34 | 20 415 | 22 574 | 21 347 | 20 703 | 19 878 | |
| Jihočeský | do 1 999 obyv. | 553 | 10 109 | 9 043 | 68 | 15,7 | 59 | 9 491 | 12 222 | 10 207 | 10 357 | 9 780 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 229 | 13 051 | 12 156 | 64 | 12,2 | 42 | 12 604 | 15 438 | 13 583 | 12 841 | 12 648 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 772 | 15 748 | 14 621 | 63 | 11,6 | 31 | 15 269 | 18 266 | 16 576 | 15 384 | 15 167 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 409 | 21 956 | 20 509 | 63 | 8,8 | 30 | 20 994 | 23 890 | 22 164 | 21 855 | 21 837 |
| Celkem Jihočeský | 4 963 | 16 214 | 15 061 | 64 | 11,4 | 43 | 15 309 | 19 507 | 16 769 | 15 988 | 15 837 | |
| Plzeňský | do 1 999 obyv. | 425 | 11 144 | 10 105 | 68 | 16,8 | 63 | 10 510 | 14 304 | 11 879 | 11 002 | 10 304 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 888 | 14 245 | 13 376 | 64 | 14,9 | 33 | 14 255 | 14 302 | 14 991 | 13 879 | 13 799 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 762 | 14 896 | 13 712 | 62 | 13,9 | 28 | 14 636 | 16 259 | 15 711 | 14 524 | 14 405 |
| | 50 000 obyv. a více | 2 060 | 21 929 | 20 477 | 61 | 13,0 | 23 | 21 607 | 22 643 | 22 392 | 22 095 | 20 975 |
| Celkem Plzeňský | 4 135 | 17 874 | 16 639 | 62 | 14,0 | 37 | 17 136 | 20 572 | 18 552 | 17 948 | 16 854 | |
| Karlovarský | do 1 999 obyv. | 271 | 8 043 | 7 385 | 64 | 18,3 | 60 | 7 188 | 11 404 | 7 921 | 8 570 | 7 510 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 750 | 8 162 | 8 089 | 59 | 19,5 | 43 | 8 092 | 9 018 | 8 446 | 8 306 | 7 570 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 979 | 11 233 | 11 015 | 62 | 19,3 | 41 | 11 036 | 12 105 | 11 743 | 11 340 | 9 738 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 211 | 19 997 | 19 228 | 66 | 19,3 | 39 | 17 664 | 22 638 | 21 238 | 20 087 | 18 735 |
| Celkem Karlovarský | 4 211 | 13 001 | 12 622 | 63 | 19,3 | 56 | 11 474 | 17 633 | 13 147 | 13 021 | 12 737 | |
| Ústecký | do 1 999 obyv. | 210 | 6 865 | 6 495 | 62 | 21,0 | 64 | 6 689 | 7 445 | 6 828 | 6 354 | 7 369 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 892 | 8 460 | 8 607 | 60 | 21,4 | 48 | 8 574 | 7 420 | 9 161 | 7 716 | 8 398 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 756 | 8 994 | 8 536 | 60 | 16,4 | 57 | 8 865 | 11 359 | 9 429 | 9 501 | 8 017 |
| | 50 000 obyv. a více | 3 577 | 9 093 | 8 604 | 61 | 17,4 | 48 | 8 516 | 11 630 | 10 058 | 8 859 | 8 042 |
| Celkem Ústecký | 7 435 | 8 918 | 8 519 | 60 | 17,6 | 52 | 8 619 | 10 978 | 9 617 | 8 857 | 8 054 | |
| Liberecký | do 1 999 obyv. | 214 | 12 567 | 12 371 | 66 | 24,5 | 62 | 11 463 | 14 613 | 12 764 | 12 342 | 12 572 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 703 | 10 325 | 10 184 | 60 | 22,8 | 54 | 9 579 | 14 822 | 10 802 | 10 389 | 9 825 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 995 | 12 669 | 11 715 | 62 | 17,3 | 33 | 12 720 | 12 292 | 13 123 | 12 483 | 12 275 |
| | 50 000 obyv. a více | 613 | 17 656 | 16 619 | 63 | 15,0 | 26 | 17 695 | 17 511 | 18 972 | 17 914 | 17 002 |
| Celkem Liberecký | 2 525 | 13 218 | 12 535 | 62 | 18,9 | 43 | 12 884 | 14 887 | 13 188 | 13 344 | 13 138 | |
| Královéhradecký | do 1 999 obyv. | 270 | 12 749 | 13 394 | 66 | 22,5 | 57 | 12 633 | 12 914 | 13 688 | 11 833 | 12 865 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 867 | 13 679 | 12 728 | 63 | 17,3 | 33 | 13 988 | 12 915 | 14 491 | 13 304 | 12 997 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 336 | 15 087 | 14 029 | 60 | 18,1 | 31 | 15 613 | 13 989 | 16 100 | 14 685 | 14 241 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 670 | 24 585 | 22 597 | 62 | 12,4 | 25 | 24 440 | 26 459 | 25 036 | 24 273 | 24 409 |
| Celkem Královéhradecký | 4 143 | 18 468 | 17 169 | 62 | 15,9 | 40 | 19 393 | 15 202 | 19 114 | 18 122 | 18 054 | |
| Pardubický | do 1 999 obyv. | 270 | 11 544 | 10 531 | 65 | 16,4 | 42 | 12 160 | 10 546 | 12 401 | 11 257 | 10 308 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 653 | 14 531 | 13 978 | 62 | 17,3 | 33 | 14 799 | 13 510 | 15 015 | 14 657 | 13 687 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 802 | 15 925 | 14 852 | 62 | 15,4 | 31 | 16 524 | 13 912 | 16 527 | 15 729 | 15 175 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 685 | 21 879 | 20 266 | 62 | 13,7 | 24 | 21 788 | 22 359 | 22 805 | 21 426 | 21 345 |
| Celkem Pardubický | 3 410 | 18 253 | 17 018 | 62 | 15,0 | 34 | 18 670 | 16 616 | 18 616 | 18 200 | 17 821 | |
| Vysočina | do 1 999 obyv. | 197 | 10 118 | 8 669 | 70 | 10,2 | 39 | 10 279 | 9 805 | 10 158 | 10 919 | 9 032 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 578 | 12 997 | 12 255 | 62 | 12,5 | 32 | 13 017 | 12 900 | 13 476 | 12 651 | 12 671 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 325 | 16 412 | 15 411 | 61 | 9,7 | 25 | 16 256 | 17 299 | 16 671 | 16 474 | 15 881 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 134 | 17 337 | 16 712 | 61 | 13,0 | 27 | 17 181 | 17 748 | 18 024 | 17 332 | 16 560 |
| Celkem Vysočina | 3 234 | 15 742 | 14 892 | 62 | 11,4 | 31 | 15 645 | 16 110 | 16 093 | 15 794 | 15 176 | |
| Jihomoravský | do 1 999 obyv. | 366 | 14 120 | 13 020 | 72 | 14,0 | 49 | 13 421 | 15 161 | 13 970 | 15 039 | 13 175 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 1 463 | 19 111 | 18 318 | 63 | 14,0 | 37 | 17 658 | 21 911 | 19 696 | 18 787 | 18 770 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 432 | 17 561 | 16 649 | 61 | 12,8 | 32 | 16 937 | 20 062 | 17 928 | 17 396 | 17 317 |
| | 50 000 obyv. a více | 5 618 | 31 002 | 29 331 | 62 | 11,2 | 22 | 30 074 | 31 994 | 31 237 | 30 812 | 30 917 |
| Celkem Jihomoravský | 9 879 | 25 307 | 23 974 | 62 | 12,1 | 37 | 23 246 | 28 534 | 25 853 | 25 198 | 24 689 | |
| Olomoucký | do 1 999 obyv. | 231 | 9 666 | 8 563 | 68 | 15,0 | 47 | 9 261 | 10 348 | 9 503 | 9 412 | 10 077 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 484 | 12 049 | 11 189 | 64 | 16,3 | 36 | 11 965 | 12 303 | 12 341 | 11 983 | 11 769 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 679 | 13 805 | 13 297 | 63 | 16,7 | 28 | 13 472 | 14 961 | 14 469 | 13 607 | 13 219 |
| | 50 000 obyv. a více | 2 536 | 20 375 | 19 559 | 64 | 12,7 | 24 | 19 170 | 22 716 | 21 641 | 19 340 | 20 231 |
| Celkem Olomoucký | 4 930 | 16 818 | 16 089 | 64 | 14,5 | 35 | 15 875 | 19 098 | 17 533 | 16 419 | 16 449 | |
| Zlínský | do 1 999 obyv. | 119 | 13 164 | 12 391 | 72 | 14,4 | 36 | 13 083 | 13 236 | 13 535 | 12 202 | 14 154 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 831 | 15 045 | 14 744 | 63 | 16,8 | 34 | 14 819 | 15 613 | 15 625 | 15 008 | 14 384 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 2 486 | 17 017 | 16 303 | 60 | 13,3 | 25 | 16 943 | 17 309 | 17 698 | 16 593 | 16 548 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 286 | 20 817 | 20 012 | 60 | 14,7 | 25 | 20 200 | 22 487 | 21 534 | 20 573 | 20 244 |
| Celkem Zlínský | 4 722 | 17 608 | 16 940 | 61 | 14,3 | 29 | 17 385 | 18 299 | 18 279 | 17 135 | 17 278 | |
| Moravskoslezský | do 1 999 obyv. | 184 | 8 365 | 7 805 | 66 | 22,8 | 57 | 8 177 | 9 021 | 9 610 | 7 355 | 8 136 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 670 | 11 491 | 10 687 | 63 | 17,8 | 44 | 11 432 | 11 854 | 12 112 | 11 441 | 10 693 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 461 | 12 519 | 12 052 | 63 | 17,8 | 31 | 12 587 | 12 109 | 13 383 | 12 103 | 11 804 |
| | 50 000 obyv. a více | 4 648 | 14 849 | 14 079 | 61 | 15,8 | 28 | 14 639 | 16 058 | 15 817 | 14 553 | 13 629 |
| Celkem Moravskoslezský | 6 963 | 13 866 | 13 161 | 61 | 16,6 | 33 | 13 738 | 14 602 | 14 831 | 13 584 | 12 717 | |
| Celkem ČR | 75 591 | 19 616 | 18 479 | 62 | 14,8 | 60 | 17 336 | 26 236 | 20 544 | 19 604 | 18 343 | |

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 4: Průměrné ceny bytů v letech 2014 - 2016

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2014 - 2016 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

| Název kraje | Velikost obcí | Počet převodů | Kupní cena | Odhadní cena | Prům. vel. bytu v m ² | Průměrné opotř. v % | variační koef. KC | Průměrná kupní cena | | | | |
|--------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | | typové | netypové | rok 2014 | rok 2015 | rok 2016 |
| Hlavní město Praha | Praha 1 | 230 | 69 735 | 64 064 | 77 | 16,4 | 32 | 68 738 | 69 748 | 60 598 | 74 769 | 70 035 |
| | Praha 2, 6, 7 | 459 | 67 473 | 45 726 | 67 | 15,5 | 32 | 46 475 | 58 898 | 52 287 | 54 454 | 67 653 |
| | Praha 3-5, 8-28 | 1 688 | 44 825 | 36 614 | 63 | 10,2 | 31 | 41 468 | 46 782 | 41 502 | 44 179 | 52 588 |
| | Celkem Hlavní město Praha | 2 377 | 49 536 | 41 030 | 65 | 11,8 | 36 | 41 893 | 52 950 | 44 856 | 49 289 | 58 703 |
| Středočeský | do 1 999 obyv. | 308 | 16 045 | 14 924 | 68 | 10,1 | 55 | 13 928 | 20 940 | 16 394 | 15 978 | 15 404 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 647 | 22 265 | 19 287 | 63 | 8,4 | 39 | 20 128 | 28 457 | 23 631 | 22 155 | 20 152 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 420 | 22 178 | 17 622 | 60 | 7,2 | 34 | 22 257 | 21 646 | 21 345 | 21 987 | 23 688 |
| | 50 000 obyv. a více | 401 | 23 103 | 18 512 | 57 | 6,2 | 23 | 23 108 | i.d. | 20 394 | 23 028 | 25 171 |
| | Celkem Středočeský | 2 776 | 21 652 | 17 839 | 61 | 7,7 | 37 | 21 196 | 24 049 | 21 136 | 21 537 | 22 654 |
| Jihočeský | do 1 999 obyv. | 258 | 10 914 | 8 201 | 66 | 12,0 | 70 | 9 987 | 14 416 | 10 859 | 10 631 | 11 419 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 514 | 12 655 | 10 744 | 65 | 10,2 | 42 | 12 503 | 13 335 | 11 489 | 13 678 | 12 890 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 722 | 15 808 | 12 752 | 64 | 7,6 | 34 | 14 948 | 19 725 | 14 765 | 15 586 | 17 288 |
| | 50 000 obyv. a více | 531 | 23 479 | 20 432 | 65 | 4,4 | 28 | 22 638 | 24 753 | 22 277 | 23 257 | 25 795 |
| | Celkem Jihočeský | 2 025 | 16 396 | 13 676 | 65 | 8,0 | 46 | 15 223 | 20 080 | 15 624 | 16 383 | 17 447 |
| Plzeňský | do 1 999 obyv. | 201 | 9 580 | 7 780 | 67 | 12,5 | 60 | 8 913 | 15 967 | 9 248 | 9 352 | 10 509 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 520 | 13 913 | 11 034 | 63 | 9,0 | 38 | 13 909 | 14 017 | 12 902 | 13 561 | 17 072 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 364 | 15 356 | 11 889 | 61 | 7,4 | 26 | 15 266 | 16 637 | 14 668 | 15 340 | 17 864 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 232 | 23 816 | 19 581 | 61 | 6,6 | 23 | 23 852 | 23 752 | 22 413 | 24 078 | 27 034 |
| | Celkem Plzeňský | 2 317 | 19 030 | 15 431 | 62 | 7,8 | 39 | 17 992 | 22 770 | 17 966 | 19 157 | 21 490 |
| Karlovarský | do 1 999 obyv. | 117 | 6 179 | 5 552 | 63 | 12,0 | 74 | 5 685 | 8 893 | 5 168 | 7 606 | 8 927 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 263 | 7 819 | 6 464 | 61 | 11,2 | 59 | 7 415 | 10 421 | 7 277 | 7 583 | 9 948 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 916 | 11 296 | 9 999 | 63 | 11,5 | 46 | 10 760 | 12 371 | 11 163 | 11 076 | 12 219 |
| | 50 000 obyv. a více | 432 | 19 362 | 18 130 | 64 | 12,6 | 45 | 17 405 | 21 589 | 19 776 | 18 637 | 20 067 |
| | Celkem Karlovarský | 1 748 | 12 384 | 11 138 | 63 | 11,7 | 61 | 10 934 | 15 435 | 12 606 | 12 139 | 12 263 |
| Ústecký | do 1 999 obyv. | 73 | 6 160 | 4 669 | 61 | 13,2 | 69 | 6 137 | 6 255 | 7 394 | 5 191 | 5 678 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 278 | 6 877 | 5 584 | 59 | 12,1 | 52 | 7 012 | 5 903 | 7 481 | 6 694 | 6 088 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 334 | 6 611 | 5 211 | 60 | 8,5 | 62 | 6 494 | 9 011 | 6 777 | 6 247 | 6 913 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 518 | 7 685 | 6 113 | 60 | 11,1 | 57 | 7 339 | 8 901 | 7 390 | 7 926 | 7 697 |
| | Celkem Ústecký | 3 203 | 7 133 | 5 658 | 60 | 10,2 | 59 | 6 894 | 8 805 | 7 130 | 7 097 | 7 197 |
| Liberecký | do 1 999 obyv. | 159 | 12 042 | 10 503 | 60 | 18,5 | 64 | 11 002 | 13 123 | 11 116 | 11 956 | 13 028 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 305 | 9 617 | 7 435 | 60 | 13,2 | 56 | 9 160 | 12 008 | 8 298 | 9 487 | 11 705 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 491 | 12 885 | 10 044 | 64 | 10,6 | 38 | 13 008 | 12 433 | 11 829 | 13 183 | 13 960 |
| | 50 000 obyv. a více | 432 | 20 287 | 16 215 | 63 | 9,5 | 28 | 20 240 | 20 500 | 18 789 | 19 526 | 24 003 |
| | Celkem Liberecký | 1 387 | 14 375 | 11 445 | 62 | 11,7 | 49 | 14 314 | 14 588 | 13 022 | 14 522 | 16 008 |
| Královéhradecký | do 1 999 obyv. | 175 | 13 794 | 12 686 | 67 | 18,2 | 59 | 12 929 | 15 733 | 11 830 | 16 422 | 10 616 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 267 | 12 583 | 10 168 | 62 | 9,9 | 34 | 12 696 | 12 176 | 12 366 | 12 432 | 13 500 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 352 | 15 789 | 12 108 | 62 | 10,8 | 37 | 16 118 | 14 576 | 14 930 | 15 896 | 18 396 |
| | 50 000 obyv. a více | 522 | 27 262 | 21 190 | 62 | 7,9 | 26 | 26 890 | 29 098 | 25 532 | 28 494 | 32 433 |
| | Celkem Královéhradecký | 1 316 | 19 426 | 15 394 | 63 | 10,4 | 47 | 19 518 | 19 069 | 18 600 | 20 576 | 18 775 |
| Pardubický | do 1 999 obyv. | 108 | 10 448 | 8 219 | 66 | 12,3 | 54 | 11 079 | 9 014 | 9 615 | 11 320 | 10 679 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 304 | 15 538 | 11 779 | 63 | 9,8 | 35 | 15 393 | 16 330 | 14 034 | 15 251 | 19 240 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 224 | 16 770 | 12 158 | 66 | 9,6 | 34 | 16 187 | 14 066 | 14 681 | 15 866 | 17 499 |
| | 50 000 obyv. a více | 903 | 25 206 | 19 542 | 62 | 7,5 | 26 | 25 041 | 26 045 | 23 499 | 25 025 | 29 678 |
| | Celkem Pardubický | 1 539 | 20 887 | 16 139 | 63 | 8,6 | 39 | 21 000 | 20 362 | 19 425 | 20 782 | 24 429 |
| Vysočina | do 1 999 obyv. | 88 | 8 756 | 7 499 | 79 | 10,5 | 43 | 9 277 | 8 185 | 9 014 | 8 219 | 8 994 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 148 | 11 973 | 10 031 | 63 | 11,6 | 39 | 12 046 | 11 830 | 11 963 | 10 391 | 13 618 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 261 | 17 355 | 15 009 | 64 | 5,9 | 29 | 17 476 | 16 602 | 16 598 | 17 519 | 18 713 |
| | 50 000 obyv. a více | 255 | 20 029 | 15 815 | 63 | 7,1 | 30 | 19 665 | 20 400 | 19 027 | 19 538 | 22 508 |
| | Celkem Vysočina | 752 | 16 196 | 13 424 | 65 | 8,0 | 40 | 16 217 | 16 155 | 15 399 | 16 221 | 17 670 |
| Jihomoravský | do 1 999 obyv. | 124 | 12 050 | 10 426 | 73 | 11,8 | 61 | 10 669 | 14 311 | 12 144 | 11 511 | 12 765 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 366 | 19 699 | 16 229 | 64 | 9,3 | 41 | 17 960 | 21 840 | 18 675 | 19 273 | 23 248 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 776 | 17 621 | 14 043 | 61 | 9,8 | 34 | 17 282 | 18 784 | 16 805 | 17 962 | 19 263 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 558 | 34 260 | 27 814 | 63 | 7,1 | 25 | 34 019 | 34 480 | 32 756 | 33 953 | 38 444 |
| | Celkem Jihomoravský | 2 824 | 26 625 | 21 765 | 63 | 8,4 | 42 | 24 720 | 29 673 | 25 155 | 27 076 | 30 496 |
| Olomoucký | do 1 999 obyv. | 118 | 8 727 | 7 226 | 70 | 13,7 | 54 | 8 610 | 8 861 | 8 221 | 9 398 | 8 442 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 228 | 10 874 | 8 075 | 64 | 12,0 | 42 | 11 146 | 9 954 | 10 194 | 10 180 | 13 589 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 1 018 | 13 500 | 10 515 | 62 | 9,2 | 33 | 13 252 | 14 992 | 13 382 | 12 800 | 15 089 |
| | 50 000 obyv. a více | 727 | 23 931 | 17 251 | 64 | 7,8 | 26 | 23 184 | 24 766 | 21 502 | 24 502 | 28 292 |
| | Celkem Olomoucký | 2 091 | 16 571 | 12 406 | 64 | 9,3 | 45 | 15 421 | 19 190 | 15 579 | 16 527 | 18 699 |
| Zlínský | do 1 999 obyv. | 25 | 12 214 | 9 905 | 71 | 10,9 | 49 | 12 213 | 12 216 | 11 185 | 10 465 | 16 675 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 290 | 13 540 | 11 630 | 63 | 9,4 | 36 | 13 753 | 12 917 | 13 089 | 13 140 | 15 533 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 782 | 17 095 | 13 657 | 60 | 7,4 | 30 | 16 854 | 17 726 | 16 336 | 16 954 | 19 119 |
| | 50 000 obyv. a více | 358 | 21 062 | 17 407 | 63 | 8,6 | 29 | 20 544 | 22 726 | 20 736 | 20 609 | 23 881 |
| | Celkem Zlínský | 1 455 | 17 279 | 14 111 | 62 | 8,2 | 35 | 17 123 | 17 706 | 16 990 | 16 802 | 19 129 |
| Moravskoslezský | do 1 999 obyv. | 58 | 8 430 | 6 218 | 70 | 10,3 | 52 | 7 908 | 9 589 | 8 732 | 8 080 | 8 911 |
| | 2 000 - 9 999 obyv. | 234 | 10 095 | 8 090 | 64 | 12,5 | 63 | 9 891 | 11 538 | 8 930 | 10 592 | 11 205 |
| | 10 000 - 49 999 obyv. | 382 | 11 329 | 9 263 | 64 | 11,8 | 35 | 11 345 | 11 266 | 11 131 | 11 405 | 11 684 |
| | 50 000 obyv. a více | 1 787 | 14 638 | 12 168 | 63 | 8,7 | 35 | 14 448 | 15 855 | 13 999 | 14 629 | 15 918 |
| | Celkem Moravskoslezský | 2 461 | 13 546 | 11 189 | 63 | 9,6 | 39 | 13 406 | 14 266 | 12 876 | 13 578 | 14 613 |
| Celkem ČR | 28 271 | 19 750 | 16 081 | 63 | 9,3 | 69 | 16 975 | 26 999 | 18 717 | 19 771 | 21 790 | |

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 5: Průměrné ceny bytů v letech 2017 - 2019

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2017 - 2019 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)
Average prices of flats in the Czech Republic in 2017 - 2019 by municipality population size (CZK/m²)

| Název kraje Name of the Region | Velikost obcí (počet obyvatel) Municipality population size | Počet převodů Number of transfers | Kupní cena Purchase price | Odhadní cena Assessed value | Prům. vel. bytu v m ² Average size of a flat (m ²) | Průměrná opotř. v % Average wear and tear (%) | Variační koef. KC PP variation coefficient | Průměrná kupní cena / Average purchase price | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | | | | | typové Typical flats | netypové Atypical flats | rok 2017 Year 2017 | rok 2018 Year 2018 | rok 2019 Year 2019 |
| Hlavní město Praha Region (the Capital City of Prague) | Praha 1 / Prague 1 Praha 2,6,7 / Prague 2,6,7 Praha 3-5,8-21 / Prague 3-5,8-21 | 103 348 1 225 | 74 109 70 670 59 146 | 69 886 58 849 48 902 | 74 68 63 | 26 16 11 | 35 33 31 | - 74 109 65 152 | 74 109 71 866 60 580 | 77 500 64 868 53 575 | 64 868 72 996 60 985 | 81 721 74 885 66 410 |
| Celkem hlavní město Praha Hlavní město Praha Region (the Capital City of Prague), total | | 1 676 | 62 459 | 52 257 | 65 | 13 | 33 | 58 181 | 64 932 | 57 600 | 63 736 | 69 061 |
| Sředočeský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 143 262 720 212 | 17 564 26 754 29 729 32 043 | 12 758 20 792 22 844 24 595 | 72 65 62 58 | 10 8 7 5 | 36 57 32 31 | 16 543 26 395 29 770 32 301 | 20 490 28 394 29 253 23 208 | 16 416 16 132 27 333 27 855 | 16 132 28 784 31 219 33 972 | 20 504 28 784 31 686 35 854 |
| Celkem Sředočeský Region, total | | 1 337 | 28 212 | 21 641 | 63 | 7 | 37 | 28 347 | 27 479 | 25 799 | 29 227 | 30 728 |
| Jihočeský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 136 238 307 139 | 8 228 15 440 21 561 30 657 | 7 532 11 654 16 275 23 348 | 76 60 64 66 | 11 7 6 5 | 74 48 37 30 | 7 835 15 334 21 191 30 794 | 9 169 16 051 23 083 30 449 | 8 268 14 791 18 070 28 555 | 7 147 15 331 23 327 30 121 | 9 898 16 410 24 382 34 144 |
| Celkem Jihočeský Region, total | | 820 | 19 115 | 14 683 | 65 | 7 | 55 | 18 549 | 20 991 | 17 072 | 19 505 | 21 530 |
| Pižeňský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 102 215 136 496 | 11 503 19 614 21 157 31 996 | 9 008 14 024 15 006 25 144 | 69 61 64 62 | 13 9 7 7 | 68 37 35 25 | 10 180 19 852 21 167 32 388 | 20 560 16 662 i.d. 31 504 | 9 897 17 855 19 171 29 425 | 11 794 19 630 21 420 33 810 | 14 704 22 203 23 615 33 712 |
| Celkem Pižeňský Region, total | | 949 | 25 435 | 19 437 | 62 | 8 | 42 | 23 824 | 29 938 | 22 851 | 26 706 | 27 914 |
| Karlovarský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 49 149 385 133 | 9 422 9 089 14 832 23 005 | 5 858 6 548 11 512 19 232 | 65 59 63 69 | 15 12 9 13 | 70 73 44 41 | 8 313 8 618 15 053 20 740 | 11 030 11 963 14 431 24 327 | 9 464 7 010 13 361 22 445 | 11 179 9 998 15 074 23 053 | 7 730 9 640 15 896 23 065 |
| Celkem Karlovarský Region, total | | 716 | 14 785 | 11 526 | 63 | 11 | 58 | 13 422 | 17 146 | 12 336 | 15 159 | 16 048 |
| Ústecký Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 25 172 847 807 | 10 277 8 306 8 749 9 416 | 5 721 6 096 5 864 6 975 | 67 59 61 58 | 10 14 8 11 | 80 68 66 63 | 8 289 8 775 8 632 8 943 | 20 712 5 993 10 139 10 849 | 11 342 6 413 7 286 8 089 | 9 266 7 626 8 636 9 644 | 9 536 12 314 10 879 11 415 |
| Celkem Ústecký Region, total | | 1 851 | 9 019 | 6 368 | 59 | 10 | 65 | 8 762 | 10 353 | 7 650 | 8 949 | 11 197 |
| Liberecký Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 58 141 174 222 | 12 227 13 544 21 182 25 533 | 10 659 9 559 13 794 19 284 | 69 65 64 65 | 19 11 6 12 | 87 56 36 35 | 9 677 13 177 21 734 27 644 | 16 108 14 382 19 270 21 558 | 9 581 12 998 20 009 23 946 | 15 426 13 960 21 961 27 399 | 12 421 15 181 23 492 24 984 |
| Celkem Liberecký Region, total | | 595 | 20 122 | 14 533 | 65 | 11 | 49 | 20 757 | 18 684 | 18 476 | 21 625 | 20 813 |
| Královéhradecký Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 81 115 126 139 | 12 929 17 681 20 316 35 638 | 12 705 12 877 15 732 27 461 | 72 67 64 65 | 19 10 12 10 | 60 46 46 30 | 13 016 18 544 22 022 36 389 | 12 773 14 571 17 350 34 649 | 11 534 18 126 18 812 33 393 | 14 361 17 708 20 989 37 809 | 12 158 17 224 21 607 35 738 |
| Celkem Královéhradecký Region, total | | 461 | 22 980 | 18 024 | 67 | 12 | 55 | 23 197 | 22 573 | 22 070 | 23 708 | 23 152 |
| Pardubický Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 107 198 171 369 | 11 963 19 457 21 296 31 696 | 7 589 14 166 15 867 23 878 | 66 63 64 60 | 14 9 11 9 | 59 43 39 29 | 12 881 18 608 22 123 32 181 | 10 362 23 029 17 705 30 234 | 11 143 17 979 20 145 28 549 | 11 916 18 749 19 988 33 954 | 12 877 21 292 27 293 34 644 |
| Celkem Pardubický Region, total | | 845 | 24 225 | 17 918 | 62 | 10 | 46 | 24 600 | 23 021 | 22 750 | 24 800 | 25 800 |
| Vysočina Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 38 76 150 79 | 9 783 16 758 23 659 28 472 | 7 166 12 896 17 953 21 390 | 74 65 60 59 | 10 7 6 6 | 46 36 27 31 | 10 666 17 012 23 571 26 818 | 8 803 16 093 23 899 30 006 | 9 352 15 817 21 823 23 861 | 10 096 18 946 24 075 29 396 | 11 092 16 365 25 929 33 274 |
| Celkem Vysočina Region, total | | 343 | 21 701 | 16 429 | 62 | 6 | 41 | 21 349 | 22 355 | 18 793 | 23 349 | 24 561 |
| Jihomoravský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 65 208 316 886 | 15 185 25 295 25 459 44 803 | 11 343 21 534 19 997 36 933 | 73 66 63 60 | 11 8 8 7 | 60 41 36 23 | 14 004 24 419 26 579 46 258 | 17 074 26 205 22 929 43 617 | 14 390 23 274 23 050 42 467 | 15 683 25 495 27 708 43 366 | 15 805 28 127 26 653 49 316 |
| Celkem Jihomoravský Region, total | | 1 475 | 36 603 | 30 005 | 62 | 7 | 39 | 35 885 | 37 372 | 33 874 | 35 889 | 41 284 |
| Olomoucký Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 83 122 406 207 | 11 092 13 586 18 821 33 893 | 7 705 10 154 13 769 26 461 | 68 68 61 61 | 15 13 9 11 | 67 62 35 28 | 9 797 14 771 19 445 35 184 | 12 185 11 881 17 649 32 539 | 9 665 12 596 16 876 30 162 | 11 365 12 680 19 676 33 620 | 12 559 16 044 20 889 35 966 |
| Celkem Olomoucký Region, total | | 818 | 21 070 | 15 826 | 63 | 11 | 53 | 21 451 | 20 526 | 17 400 | 21 768 | 24 491 |
| Zlínský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 24 170 335 225 | 14 535 16 311 22 796 29 196 | 10 813 12 819 16 464 22 383 | 64 62 60 65 | 10 13 7 8 | 59 53 34 29 | 22 456 16 438 23 868 29 199 | 12 951 15 868 20 087 29 191 | 13 538 14 927 20 093 26 189 | 13 055 15 089 24 312 31 000 | 17 924 20 537 24 957 32 137 |
| Celkem Zlínský Region, total | | 754 | 22 981 | 17 229 | 62 | 9 | 41 | 23 425 | 22 005 | 20 886 | 23 567 | 25 493 |
| Moravskoslezský Region | do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+ | 38 156 207 1 026 | 9 475 12 344 14 514 18 678 | 6 910 9 861 10 836 14 077 | 64 65 61 62 | 14 14 12 9 | 75 60 41 37 | 9 237 12 815 14 788 18 483 | 10 141 11 023 13 871 19 654 | 14 143 12 257 12 227 17 045 | 9 261 11 781 15 841 18 917 | 6 548 13 214 16 762 20 006 |
| Celkem Moravskoslezský Region, total | | 1 427 | 17 136 | 12 955 | 62 | 10 | 43 | 17 217 | 16 810 | 15 574 | 17 460 | 18 392 |
| Celkem ČR Czech Republic, total | | 14 067 | 26 514 | 20 861 | 63 | 10 | 73 | 23 152 | 33 655 | 24 777 | 26 714 | 28 676 |

(Zdroj: Český statistický úřad)



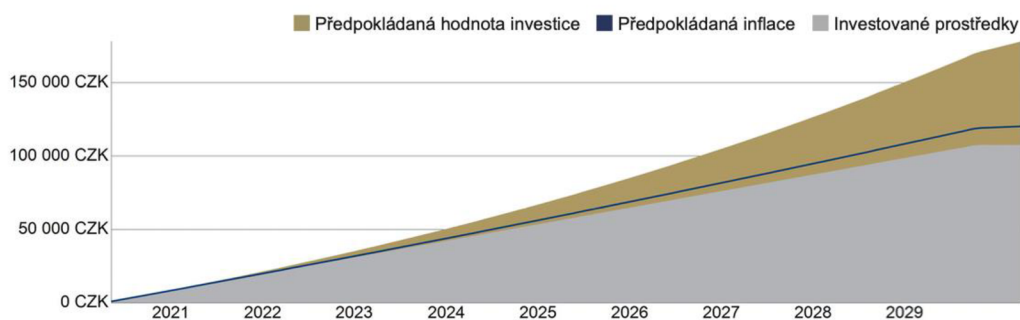
NABÍDKA SPOŘENÍ V CENNÝCH KOVECH

ZÁKLADNÍ NASTAVENÍ PRODUKTU

| | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| Tvar a provedení | Slitek | Typ smlouvy | 100/0 |
| Investiční kov a motiv | Zlato - Fortuna | Vstupní cenové navýšení | 4 200 CZK |
| Hmotnost 1 ks | 10,00 g | Výše pravidelné platby | 1 000 CZK |
| Celkové množství | 7 ks | Frekvence plateb | Měsíčně |

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ INVESTICE PO DOBU TRVÁNÍ PRODUKTU

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|
| Orientační doba spoření | 9 (roky) | Doba držení zboží | 1 (roky) |
| Předpokládané roční zhodnocení | 9,56 % | Orientační cílová částka | 107 520 CZK |
| Historická roční inflace | 2,22 % | Výkupní prémie iiplan® | 4 200 CZK |



| Investice po letech | Investované prostředky | Předpokládaná inflace | Předpokládaný výnos | Předpokládaná hodnota investice (celkem) |
|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|--|
| 5 | 60 000 CZK | 3 512 CZK | 17 153 CZK | 77 153 CZK |
| 9 | 107 520 CZK | 11 643 CZK | 63 569 CZK | 171 089 CZK |
| 10 | 107 520 CZK | 12 750 CZK | 70 494 CZK | 178 014 CZK |

Historické zhodnocení investičních kovů nezaručuje stejnou výnosnost v budoucnosti. Předpokládané či odhadované výnosy plynoucí z investic do investičních kovů a výše renty nejsou zaručené. Informace poskytnuté poradcem o minulých výkonnosti nebo odhadované budoucí výkonnosti slouží pouze pro informaci a nejsou zárukou jakéhokoli budoucího výnosu. Hodnota investice může kolísat a není tak možné zaručit plnou návratnost investované částky. Výpočty jsou orientační.

(Zdroj: IBIS InGold)



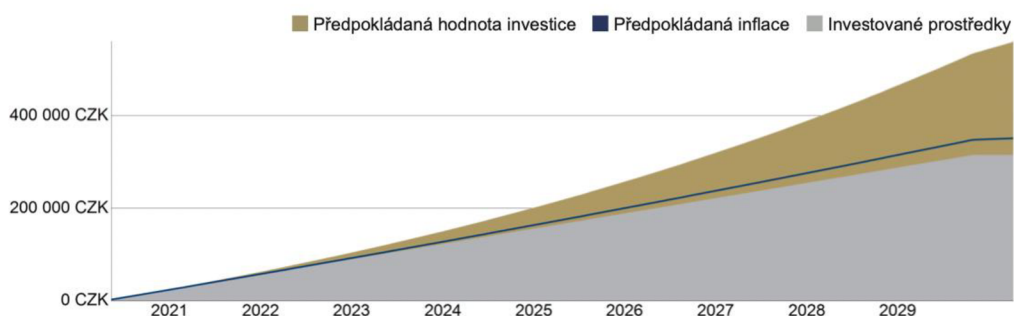
NABÍDKA SPOŘENÍ V CENNÝCH KOVECH

ZÁKLADNÍ NASTAVENÍ PRODUKTU

| | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| Tvar a provedení | Slítek | Typ smlouvy | 100/0 |
| Investiční kov a motiv | Zlato - Fortuna | Vstupní cenové navýšení | 10 500 CZK |
| Hmotnost 1 ks | 31,10 g | Výše pravidelné platby | 3 000 CZK |
| Celkové množství | 7 ks | Frekvence plateb | Měsíčně |

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ INVESTICE PO DOBU TRVÁNÍ PRODUKTU

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|
| Orientační doba spoření | 9 (roky) | Doba držení zboží | 1 (roky) |
| Předpokládané roční zhodnocení | 11,13 % | Orientační cílová částka | 315 287 CZK |
| Historická roční inflace | 2,22 % | Výkupní prémie iiplan® | 10 500 CZK |



| Investice po letech | Investované prostředky | Předpokládaná inflace | Předpokládaný výnos | Předpokládaná hodnota investice (celkem) |
|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|--|
| 5 | 180 000 CZK | 10 536 CZK | 61 602 CZK | 241 602 CZK |
| 9 | 315 287 CZK | 33 609 CZK | 224 136 CZK | 539 423 CZK |
| 10 | 315 287 CZK | 36 198 CZK | 244 429 CZK | 559 716 CZK |

Historické zhodnocení investičních kovů nezaručuje stejnou výnosnost v budoucnosti. Předpokládané či odhadované výnosy plynoucí z investic do investičních kovů a výše renty nejsou zaručené. Informace poskytnuté poradcem o minulé výkonnosti nebo odhadované budoucí výkonnosti slouží pouze pro informaci a nejsou zárukou jakéhokoli budoucího výnosu. Hodnota investice může kolísat a není tak možné zaručit plnou návratnost investované částky. Výpočty jsou orientační.

(Zdroj: IBIS InGold)

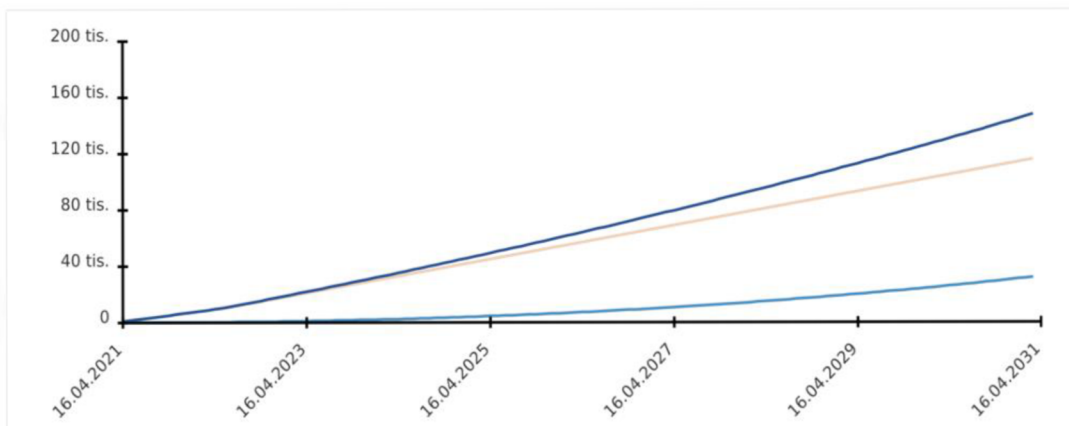
Příloha 8: NEMO kalkulace I. – první část



JMÉNO KLIENTA Jan

PRAVIDELNÁ

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| INVESTIČNÍ HORIZONT | 10 let |
| OČEKÁVANÉ ZHDNOCENÍ | 5 % |
| MĚSÍČNÍ INVESTOVANÁ ČÁSTKA | 1 000 Kč |
| POPLATEK | 3,5 % |
| ZPŮSOB HRAZENÍ POPLATKU | POSTUPNĚ |
| VSTUPNÍ POPLATEK | 4 200 Kč |
| OČEKÁVANÁ HODNOTA | 147 684,998 Kč |
| OČEKÁVANÝ ZISK | 27 684,998 Kč |
| OČEKÁVANÉ EFEKTIVNÍ ZHDNOCENÍ | 41,295 % |



- INVESTOVANÁ ČÁSTKA
- OČEKÁVANÝ ZISK
- OČEKÁVANÁ HODNOTA

TATO KALKULACE, JENŽ JE VYSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NE JEDNÁ SE O HARBORU K UZAVŘENÍ O ZPŮSOBEKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKLÁDZVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍ PŘEDLOŽENÍ, INVESTIČNÍ ODPOŘUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ O JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY, ZAJEMČIM O INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMLI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO MEZI NĚ PATRÍ NABÍDKA STATUT FONDŮ A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY FAKTOUČNÍ PŘEDEVŠÍM Z PŮVABY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVYKLOSTI FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ M.J. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLÍSAŇÍ HODNOTY CENNĚHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULAČKY ZJISTITE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT, VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI. JE OMEZENÁ SHORA. VARIABILNÍM ZADÁNÍ VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T.J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDŮ (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBOBDOBÍCH NEZABRŮČUJE STEJNĚ NEBO VYŠÍ VÝKONNOST TONOTO FONDŮ V BUDOUCNÍ. REALNÝ VÝNOS VAŠÍ INVESTICE BUDE ZÁVISET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁM ZVOLENY FOND INVESTUJE, V SOULADU SE SVOU INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZABRŮČUJÍ DARGOVĚ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZABRŮČUJE RIZIKO KOLÍSAŇÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NÍ. PŘÍČEMŽ NENÍ ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ MOHOU V PŘÍBĚHU INVESTIČNÍHO OBOBDOBÍ KOLÍSAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

Příloha 9: NEMO kalkulace I. - druhá část



VÝVOJ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTNÍHO FONDU NEMO V JEDNOTLIVÝCH LETECH

| POČET LET | INVESTOVANÁ ČÁSTKA | OČEKÁVANÝ ZISK | OČEKÁVANÁ HODNOTA |
|-----------|--------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | 8 400 Kč | 204,206 Kč | 8 604,206 Kč |
| 2 | 19 800 Kč | 878,555 Kč | 20 678,555 Kč |
| 3 | 31 800 Kč | 2 179,855 Kč | 33 979,855 Kč |
| 4 | 43 800 Kč | 4 145,953 Kč | 47 945,953 Kč |
| 5 | 55 800 Kč | 6 810,077 Kč | 62 610,077 Kč |
| 6 | 67 800 Kč | 10 207,112 Kč | 78 007,112 Kč |
| 7 | 79 800 Kč | 14 373,69 Kč | 94 173,69 Kč |
| 8 | 91 800 Kč | 19 348,271 Kč | 111 148,271 Kč |
| 9 | 103 800 Kč | 25 171,24 Kč | 128 971,24 Kč |
| 10 | 115 800 Kč | 31 884,998 Kč | 147 684,998 Kč |

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ ČI ZPŘÍSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKAŽOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZÁJEMCI O INVESTICI DOPORUČUJEME, ABY PŘED UČNĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH OBOJSMĚRNĚ POKRYTÝM A PODPORNĚ SE SEZNÁMLI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, PŘIČEMŽ NE PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNOUTÝM PŘEDĚVŠÍM Z Povahy KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH VÝKOLNOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ MĚ KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLísÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁČKY ZAJISTĚTE, JAK SE VÝLEDNÁ ČÁSTKA NĚNÍ S OHLÉDLEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SMULACI VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADÁNÍ VSTUPNÍCH DAT, JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, TJ. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH ODOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VÝŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCI. REALNÝ VÝNOS VAŠÍ INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDĚVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLENÝ FOND INVESTUJE, V SÓULADU SE SVOJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHRAJÍ DAŇOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHRAJÍ RIZIKO KOLísÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NI, PŘIČEMŽ NENÍ ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY, HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NI MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLísAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

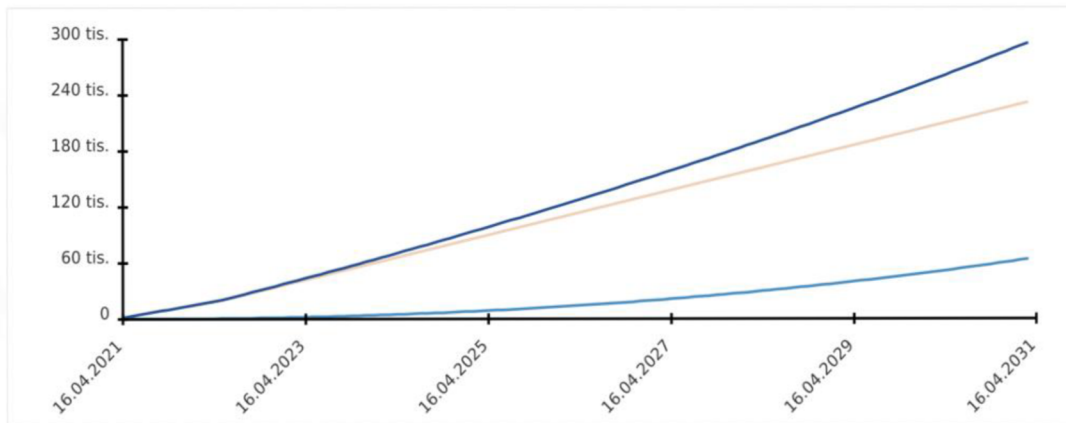
Příloha 10: NEMO kalkulace II. - první část

INVESTICE DO FONDU NEMO

JMÉNO KLIENTA Jan

PRAVIDELNÁ

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| INVESTIČNÍ HORIZONT | 10 let |
| OČEKÁVANÉ ZHDNOCENÍ | 5 % |
| MĚSÍČNÍ INVESTOVANÁ ČÁSTKA | 2 000 Kč |
| POPLATEK | 3,5 % |
| ZPŮSOB HRAZENÍ POPLATKU | POSTUPNĚ |
| VSTUPNÍ POPLATEK | 8 400 Kč |
| OČEKÁVANÁ HODNOTA | 295 369,997 Kč |
| OČEKÁVANÝ ZISK | 55 369,997 Kč |
| OČEKÁVANÉ EFEKTIVNÍ ZHDNOCENÍ | 41,295 % |



— INVESTOVANÁ ČÁSTKA
— OČEKÁVANÝ ZISK
— OČEKÁVANÁ HODNOTA

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PŮDKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NE JEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ ČI ZPŮSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKAŽOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZA JEDNÁNÍ O INVESTICI DOPORUČUJEME, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODOBROVNÝMI PŮBODAJÍ A PODROBNĚ SE SEZNÁMILI S VEŠERĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEM K FONDU NEMO MEZI NĚ PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNOUČIMI PŘEDEVŠÍM Z PŮVAHY KONKRÉTNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVÝKLOSTI FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ NJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLISÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁCKY ZJISTITE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SMĚLOU VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI, JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADANÝ VSTUPNÍCH DAT, JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, TJ. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCNÍ REALNÝ VÝNOS VAŠI INVESTICE BUDE ZÁVISET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLĚNÝ FOND INVESTUJE V SÓULADU SE SVŮJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŔNĚJÍ DANKOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDÉ ZAHŔNĚJÍ RIZIKO KOLISÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSU Z NÍ, PŘIČEMŽ NENÍ ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLISAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

Příloha 11: NEMO kalkulace II. - druhá část



VÝVOJ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTNÍHO FONDU NEMO V JEDNOTLIVÝCH LETECH

| POČET LET | INVESTOVANÁ ČÁSTKA | OČEKÁVANÝ ZISK | OČEKÁVANÁ HODNOTA |
|-----------|--------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | 16 800 Kč | 408,412 Kč | 17 208,412 Kč |
| 2 | 39 600 Kč | 1 757,11 Kč | 41 357,11 Kč |
| 3 | 63 600 Kč | 4 359,71 Kč | 67 959,71 Kč |
| 4 | 87 600 Kč | 8 291,906 Kč | 95 891,906 Kč |
| 5 | 111 600 Kč | 13 620,153 Kč | 125 220,153 Kč |
| 6 | 135 600 Kč | 20 414,224 Kč | 156 014,224 Kč |
| 7 | 159 600 Kč | 28 747,38 Kč | 188 347,38 Kč |
| 8 | 183 600 Kč | 38 696,543 Kč | 222 296,543 Kč |
| 9 | 207 600 Kč | 50 342,481 Kč | 257 942,481 Kč |
| 10 | 231 600 Kč | 63 769,997 Kč | 295 369,997 Kč |

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TÉTO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ ČI ZPROSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELEŽE JE POUŽÍVAT ZA ANALYZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZA JEMŮM O INVESTICI DOPORUČUJEME, ABY PŘED UČNĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONSULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMILI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATŘÍ NÁHRADKOVÝ STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNOUTÝMI PŘEDEVŠÍM Z POVAHY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKŽE Z PRAVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVYKLOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ MJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLISÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIŘU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁCKY ZJISTITE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADÁNÍ VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T.J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZAHŮČUJE STEJNOU NEBO VÝŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCI. REÁLNÝ VÝKOS VAŠÍ INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁM ZVOLENY FOND INVESTUJE, V SOULADU SE SVOU INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŮČUJÍ DANI A NEZAHŮČUJÍ DANI VÝKONNOSTI DO CENNÝCH PAPIŘŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHŮČUJE RIZIKO KOLISÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝKONNOSTI Z NI, PŘIČEMŽ NENÍ ZÁRUČENA NAVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PRŮMĚR Z NI MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLISAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

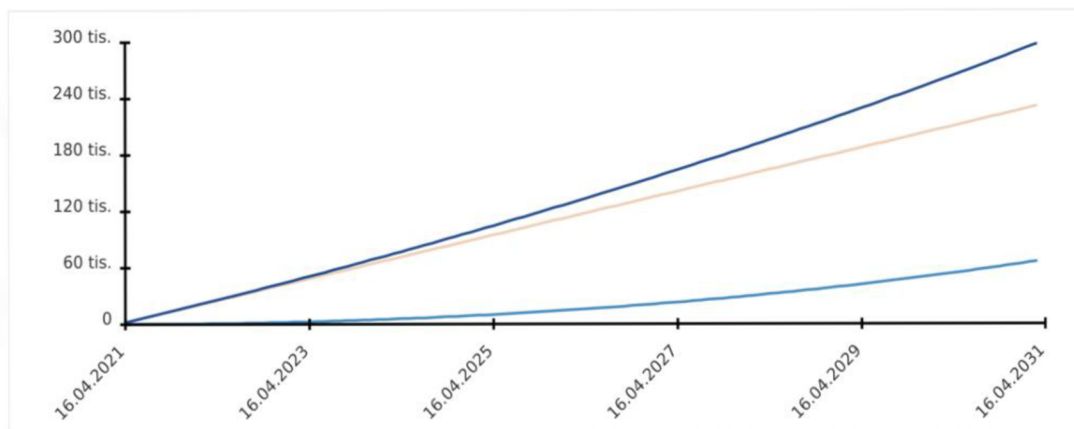
Příloha 12: NEMO kalkulace III. - první část

INVESTICE DO FONDU NEMO

JMÉNO KLIENTA Jan

PRAVIDELNÁ

| | |
|--------------------------------|----------------|
| INVESTIČNÍ HORIZONT | 10 let |
| OČEKÁVANÉ ZHODNOCENÍ | 5 % |
| MĚSÍČNÍ INVESTOVANÁ ČÁSTKA | 2 000 Kč |
| POPLATEK | 3,5 % |
| ZPŮSOB HRAZENÍ POPLATKU | PRAVIDELNĚ |
| VSTUPNÍ POPLATEK | 8 400 Kč |
| OČEKÁVANÁ HODNOTA | 297 901,668 Kč |
| OČEKÁVANÝ ZISK | 57 901,668 Kč |
| OČEKÁVANÉ EFEKTIVNÍ ZHODNOCENÍ | 42,971 % |



- INVESTOVANÁ ČÁSTKA
- OČEKÁVANÝ ZISK
- OČEKÁVANÁ HODNOTA

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ CI ZPŘÍSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKAŽOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ CI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY, ZÁJEMNÍCH CI INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ. ABY ŠREDI UČENÝM INVESTIČNÍM ROZHODNUTÍM PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODOBŘENÝM PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMILI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNoucímI PŘEDEVŠÍM Z PovahY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVÝKLOSTI FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ NJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLísÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PÁPRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁČKY ZJISTÍTE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VŠECHNĚ VSTUPNÍ POPLATKY A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADANÝCH VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ. TĚ VŠE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOTOHO FONDU V BUDOUCNOSTI. REÁLNÝ VÝNOS VAŠI INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH MÁM ZVOLEENÝ FOND INVESTUJE V SOULADU SE SVŮJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHRNŮJÍ DANOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PÁPRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHRNŮJE RIZIKO KOLísÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NÍ, PŘIČEMŽ NENI ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLísAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

Příloha 13: NEMO kalkulace III. - druhá část



VÝVOJ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTNÍHO FONDU NEMO V JEDNOTLIVÝCH LETECH

| POČET LET | INVESTOVANÁ ČÁSTKA | OČEKÁVANÝ ZISK | OČEKÁVANÁ HODNOTA |
|-----------|--------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | 23 160 Kč | 529,202 Kč | 23 689,202 Kč |
| 2 | 46 320 Kč | 2 241,869 Kč | 48 561,869 Kč |
| 3 | 69 480 Kč | 5 197,124 Kč | 74 677,124 Kč |
| 4 | 92 640 Kč | 9 457,043 Kč | 102 097,043 Kč |
| 5 | 115 800 Kč | 15 086,803 Kč | 130 886,803 Kč |
| 6 | 138 960 Kč | 22 154,837 Kč | 161 114,837 Kč |
| 7 | 162 120 Kč | 30 732,996 Kč | 192 852,996 Kč |
| 8 | 185 280 Kč | 40 896,722 Kč | 226 176,722 Kč |
| 9 | 208 440 Kč | 52 725,224 Kč | 261 165,224 Kč |
| 10 | 231 600 Kč | 66 301,668 Kč | 297 901,668 Kč |

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TÉTO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ ŽI ZPŮSOBTŘEKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELŽE JE PŮVAŽOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZAJEMČI O INVESTICI DOPORUČUJEME, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMLI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATRÍ NÁPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNŮCÍMI PŘEDĚVŠÍM Z PŮVAHY KONKRÉTNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKŽ Z PRAVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVÝKLOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ NJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA, A RIZIKO KOLÍSÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁCKY ZJIŠTĚTE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI, JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADANÍ VSTUPNÍCH DAT, JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T.J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCNŮ. REÁLNÝ VÝNOS VAŠI INVESTICE BUDE ZAVISLET PŘEDĚVŠÍM NA SKUTEČNĚM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVLEČENÝ FOND INVESTUJE, V SOULADU SE SVŮJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŮRNJÍ DANKOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHŮRNJUJE RIZIKO KOLÍSÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NÍ. PŘÍČEMŽ NENÍ ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLÍSAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)