

# Případová studie SFG

## Kategorie III.

Pavel Koryták, Michaela Skořepová, Ondřej Satori

Střední průmyslová škola stavební, Hradec Králové

## ROČNÍ RODINNÝ ROZPOČET

Platný ve věku 30 let našeho studijního subjektu

900 000,-Kč Hrubá mzda (Společně)

727 680,-Kč Čistá mzda (Společně)

- 198 468,- Kč Hypotéka

- 17 240,- Kč Náklady na bydlení

- 61 970,- Kč Jídlo a pití

- 28 730,- Kč Doprava

- 28 560,- Kč Rekreaace a kultura

- 17 472,- Kč Stravování a ubytování

- 4 826,- Kč Pojištění osobní dopravy

- 2142,- Kč Pojištění bydlení

- 1 784,- Kč Pojištění zdravotních komplikací

## RODINNÉ CASHFLOW

**Nejvyšší měsíční cashflow:**

29 371 ,-Kč

**Nejnižší měsíční cashflow:**

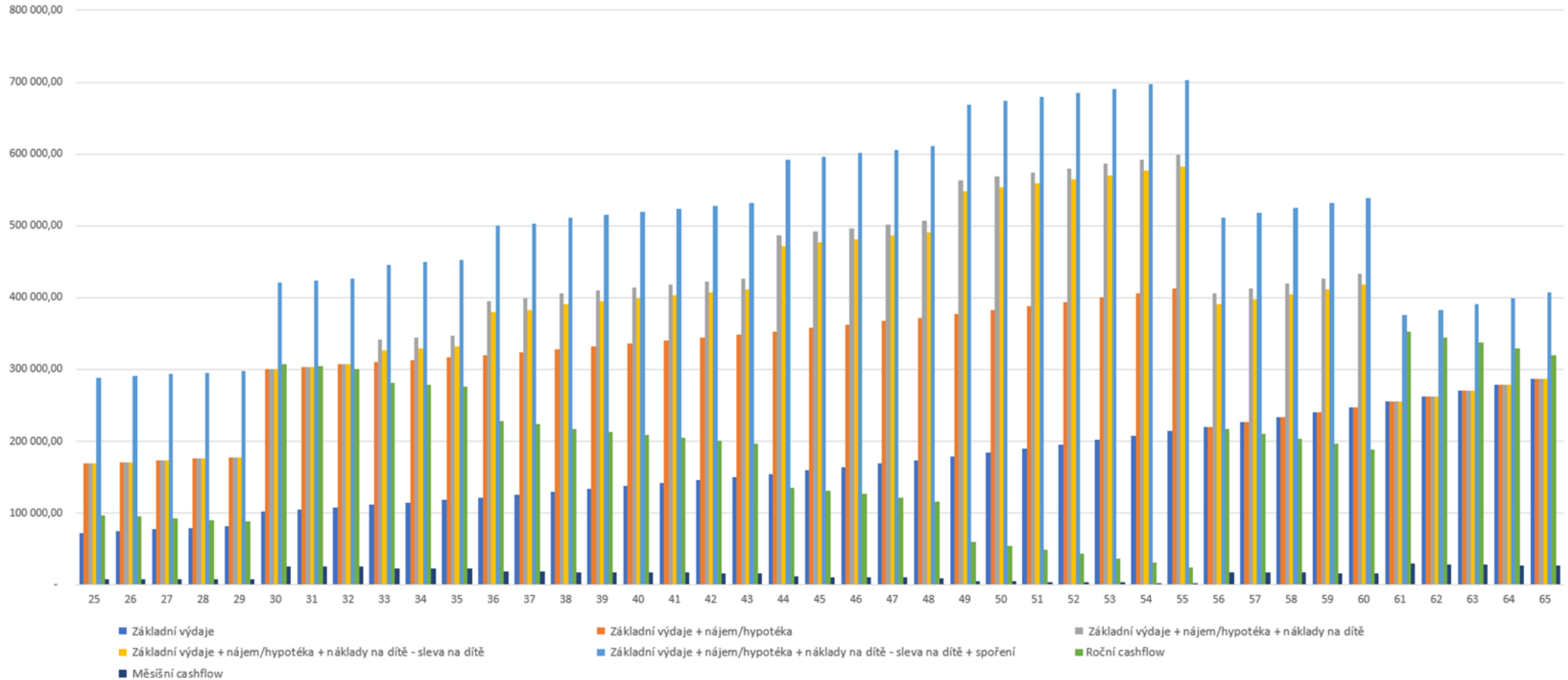
2 054 ,-Kč

### CASHFLOW

Volné finanční prostředky.

Čím vyšší výdaje, tím má rodina méně prostředků k dispozici. To způsobuje horší možnosti investování a to ovlivní budoucnost rodiny, hlavně při ekonomických krizích.

## Příkladová studie - graf celkových ročních výdajů a cashflow



## VLASTNÍ BYDLENÍ

### + VÝHODY

- Bezpodmínečné nakládání s nemovitostí
- Svobodné rozhodování
- Vhodné pro investici
- Může sloužit k pronájmu -> pasivní příjem
- Lze využít jako zástavu při nákupu nemovitosti
- Hodnota pro děti
- Úroky z hypotéky jako odečitatelná položka ze základu daně

### - NEVÝHODY

- Vysoká počáteční investice
- Měsíční splátky hypotéky
- Vedlejší náklady spojené s koupí nemovitosti
- Zodpovědnost za péči o nemovitost

## NÁJEM

### + VÝHODY

- Nízká počáteční investice
- Svoboda na možné stěhování
- Možnost bydlet tam, kde si nemohu dovolit pořídit vl. bydlení

### - NEVÝHODY

- Placení nájemného cizí osobě
- Nelze provádět stavební úpravy bez schválení majitele
- Nelze disponovat s nemovitostí
- Riziko vypovězení nájemní smlouvy

# Náklady na bydlení – kalkulace hypotéky

Hypoteční půjčka 3 200 000 Kč  
 Roční úrok 3.8 %  
 Doba splácení hypotéky 25 let

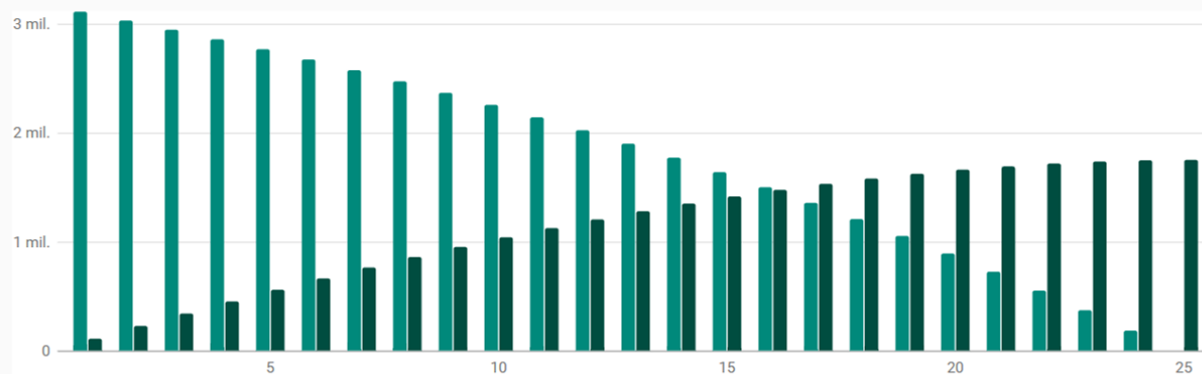
## Tabulka splátek hypotéky

Roky	Zůstatek hypoteční půjčky	Úrok celkem
1.	3 121 774 Kč	120 247 Kč
2.	3 040 523 Kč	237 469 Kč
3.	2 956 130 Kč	351 549 Kč
4.	2 868 474 Kč	462 366 Kč
5.	2 777 428 Kč	569 793 Kč
6.	2 682 862 Kč	673 699 Kč
7.	2 584 639 Kč	773 949 Kč
8.	2 482 617 Kč	870 401 Kč
9.	2 376 651 Kč	962 907 Kč
10.	2 266 587 Kč	1 051 316 Kč
11.	2 152 267 Kč	1 135 469 Kč
12.	2 033 526 Kč	1 215 201 Kč
13.	1 910 194 Kč	1 290 342 Kč
14.	1 782 093 Kč	1 360 714 Kč
15.	1 649 038 Kč	1 426 132 Kč
16.	1 510 838 Kč	1 486 404 Kč
17.	1 367 294 Kč	1 541 333 Kč
18.	1 218 199 Kč	1 590 712 Kč
19.	1 063 339 Kč	1 634 324 Kč
20.	902 491 Kč	1 671 949 Kč
21.	735 423 Kč	1 703 354 Kč
22.	561 894 Kč	1 728 298 Kč
23.	381 656 Kč	1 746 533 Kč
24.	194 447 Kč	1 757 797 Kč
25.	0 Kč	1 761 823 Kč

Měsíční splátka hypotéky celkem: 16 539 Kč

Z toho úrok: 5 873 Kč  
 Úrok za hypotéku celkem: 1 761 823 Kč

## Graf splátek hypotéky



## KALKULACE NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

- Nájemné 10 000,- Kč za měsíc
  - $10\,000 \cdot 12 \cdot 25 = 3\,000\,000$  + inflace(3% P. a.)
  - > Nevlastníme nic, jen bychom platili nájem
- Náklady na energie (voda, plyn, elektřina) 6 000,- Kč

## PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY

- Věk
- Příjem
- Bonita
- Čisté záznamy v registrech dlužníků
- Ručení nemovitostí
- Pobyť v ČR
- Podmínky pro hypotéky stanovené ČNB– LTV a DSTI

## DALŠÍ NÁKLADY NA KTERÉ NEZAPOMENOUT

- Pojištění nemovitosti (když mám hypotéku) cca 1 000,- Kč ročně
- Pojištění domácnosti 500,- Kč ročně
- Energie (voda, elektřina, plyn) 6 000,- Kč měsíčně
- Internet 5 000,- Kč ročně
- Náklady na opravy
- Fond oprav 1 000,- Kč měsíčně
- Náklady na společné prostory 300,- Kč měsíčně
- Daň z nemovitostí

## ZHODNOCENÍ ŠET

- Při koupi vl. bytu jsou v tomto modelovém příkladu náklady vyšší než jeho pronájem, ale zároveň jsem vlastníkem hodnotné nemovitosti
- V případě nájemního bydlení je sice náklad nižší, ale investice do nemovitosti nebyla žádná, finanční prostředky byly pouze spotřebovány a nijak se nezhodnotili.

## INVESTIČNÍ PORTFOLIO - RENTA

### + Optimistická predikce:

Spoření s měsíčním vkladem 10 000,- Kč na 7.1 % P. a.

Daňová sazba daná zákonem není brána v potaz.

Doba spoření 40 let.

Věk výběru je 65 let, čas čerpání 25 let.

### Konečná částka:

26 327 728,- Kč

### Měsíční renta:

87 759,- Kč

### Státní důchod (Muž, \*1998, 40 let v zaměstnání):

18 658,- Kč (Měsíční příjem 40 000,- Kč)

### Státní důchod (Žena, \*1998, 40 let v zaměstnání):

17 878,- Kč (Měsíční příjem 35 000,- Kč)

### - Pesimistická predikce:

Spoření s měsíčním vkladem 10 000,- Kč na 5 % P. a.

Daňová sazba daná zákonem není brána v potaz.

Doba spoření je 40 let.

Věk výběru je 65 let, čas čerpání 25 let.

### Konečná částka:

15 220 771,- Kč

### Měsíční renta:

50 735,- Kč

Renta vystačí na dožití.

Naše cíle jsou reálné.

Liší se od našich rodičů v počtu dětí v rodině, měsíčním příjmem jednotlivce a formou vytváření portfolia.

# INVESTIČNÍ PORTFOLIO

## Složení investičního portfolia:

50% Akcie  
30% Dluhopisy  
20% Spořicí účet

## Další aktiva, která mohou být využita k tvorbě investičního portfolia:

Cenné papíry  
Nemovitosti  
Intelektuální majetek (Patenty)

## DÍTĚ

Pokud výdaje nepřekročí příjmy, tak se příjmy změní pouze na o slevu na dítě na daních 1 267,- Kč

Případně může přibýt další příjem v podobě DPP

Pro rodiny s nižším příjmem je příspěvek na dítě, který se pohybuje v rozmezí od 830,- Kč do 1 580,- Kč podle věku dítěte.

Náklady vzrostou o potraviny, náklady na vybavení pokoje, nebo větší byt/dům, oblečení, hračky pro dítě etc.

## Akce, které mohou být využity k rychlé tvorbě kapitálu:

Koupě bytu, jeho rekonstrukce, následný prodej bytu  
Developerský projekt  
Obchod se sběratelskými předměty  
Založení firmy (e-shop)  
Koupě firmy  
Podniky, firmy a sdružení

I při správném hospodaření s penězi se finanční prostředky změní. (Viz graf.)

Ideálně by na dítě měla být rodina dlouhodobě připravena.



## DÍTĚ

Sleva na dítě může být čerpána do 18 let

nebo do 26 let, když dítě studuje.

### Měsíční sleva:

1 267,- Kč

### Roční sleva:

15 204,- Kč

### Sleva na dítě:

1. Dítě 1 267,- Kč Měsíčně
2. Dítě 1 860,- Kč Měsíčně
3. Dítě 2 320,- Kč Měsíčně (A každé další dítě)

### Celkové náklady na dítě do 26 let po odečtení slevy:

2 827 020,- Kč

### Celkové náklady na dítě do 18 let po odečtení slevy:

1 669 248,- Kč

## NÁKLADY NA DÍTĚ

### Dítě do 3 let (33-36 rok života naší osoby)

3 300,- Kč Měsíčně

39 600,- Kč Ročně

### Dítě 3-5 let (36-38 rok života naší osoby)

6 030,- Kč Měsíčně

72 360,- Kč Ročně

### Dítě 6-10 let (38-43 rok života naší osoby)

6 350,- Kč Měsíčně

76 200,- Kč Ročně

### Dítě 10-15 let (43-48 rok života naší osoby)

10 870,- Kč Měsíčně

130 440,- Kč Ročně

### Dítě 15-26 let (48-59 rok života naší osoby)

15 050,- Kč Měsíčně

180 600,- Kč Ročně

## ZDROJE

[https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin\\_mat/?page=slozene\\_uroceni](https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin_mat/?page=slozene_uroceni)

<https://www.google.com/amp/s/www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-kalkulacka-inflace-spocitame-vam-jak-se-ztraci-vase-uspory-185915%3famp=1>

[https://www.google.com/amp/s/www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zarucni-smlouva-v-ceskem-pravu%3fstrana\\_do=2&amp=1](https://www.google.com/amp/s/www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zarucni-smlouva-v-ceskem-pravu%3fstrana_do=2&amp=1)

<https://www.srovnejto.cz/blog/struktura-vydaju-domacnosti-kolik-a-za-co-utraceji-chudi-prumerni-a-bohati-cesi/>

<https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-vypocet-ciste-mzdy#kalkulacka>

<https://www.kurzy.cz/zpravy/595427-vychova-a-vyziva-ditete-stoji-rodice-prumerne-1-6-mil-kc/>

<https://www.kurzy.cz/mzda/sleva-na-dite/>

<https://www.google.com/amp/s/money.cz/novinky-a-tipy/dane/danove-zvyhodneni-dite-roce-2020-ziskate-jako-rodice-slevu-dani/amp/>

**DĚKUJEME ZA POZORNOST**