

# Finanční plán



**Partners**

Finanční poradenství jinak

**Klient:**

Jméno a příjmení: Josef Novák  
Datum analýzy: 10.4.2008  
Místo analýzy: České Budějovice

**Poradce:**

Michal Mrázek  
Team Manager

mobil: +420 724 689 397  
e-mail: [michal.mrazek@partners.cz](mailto:michal.mrazek@partners.cz)  
web: [www.partners.cz](http://www.partners.cz)

[www.finmag.cz](http://www.finmag.cz)

platnost návrhu 10 dní

# Základní údaje

## Klient:

Jméno a příjmení: Josef Novák  
Rok narození: 1982  
Bydliště: České Budějovice  
Zaměstnání: Programátor

## Finanční bilance:

Položka	Částka	Položka	Částka
Bydlení (nájem, energie, poplatky, opravy)	4.000,-	Dluhy (úvěry, hypotéky, leasingy, půjčky)	
Doprava (benzín, auto, MHD)	3.000,-	Hobby, domácí mazlíčci	
Telefon	2.000,-	Podnikání (školení, kancelář, vizitky atd.)	
Potraviny	3.000,-	Rodina (kapesné, výlety, školné, alimony)	
Oblečení, obuv	1.000,-	Ostatní	
Zábava, kultura	2.000,-		
Finanční produkty (pojištění, spoření, investice)	0,-	<b>Celkem</b>	15.000,-

**Příjmy:** 25.000,-

**Výdaje:** 15.000,-

**Rozdíl:** 10.000,-

## Současná skladba portfolia:

1. Produkt: Běžný účet

Společnost: ČSOB

2. Produkt: Povinné ručení

Společnost: Kooperativa

# Shrnutí analýzy



## Financování bydlení

Řešit? ANO  NE

Detaily: Připravit návrh pro financování koupě bytu do výše 1.900.000 Kč. Řešit se bude co nejdříve.



## Zabezpečení životního standardu

Řešit? ANO  NE

Detaily: Zajistit svůj příjem proti neočekávaným životním situacím



## Příprava na budoucnost

Řešit? ANO  NE

Detaily: Příprava rezervy



## Zajištění renty

Řešit? ANO  NE

Detaily: Příprava peněžních prostředků na důchod od 65 let věku



## Kapitálové vklady

Řešit? ANO  NE

Detaily:



## Ochrana vybudovaných hodnot

Řešit? ANO  NE

Detaily: Připravit pojištění nemovitosti pro účely hypotéky. A snížit splátku povinného ručení



## Finanční podpora dětí

Řešit? ANO  NE

Detaily: Později.



## Daňové úlevy a dotace

Řešit? ANO  NE

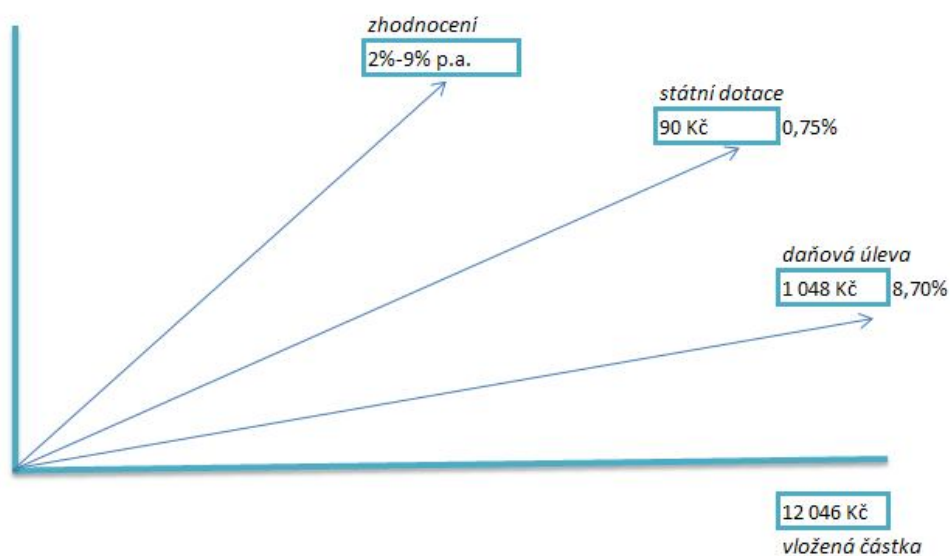
Detaily:

### Investiční částka:

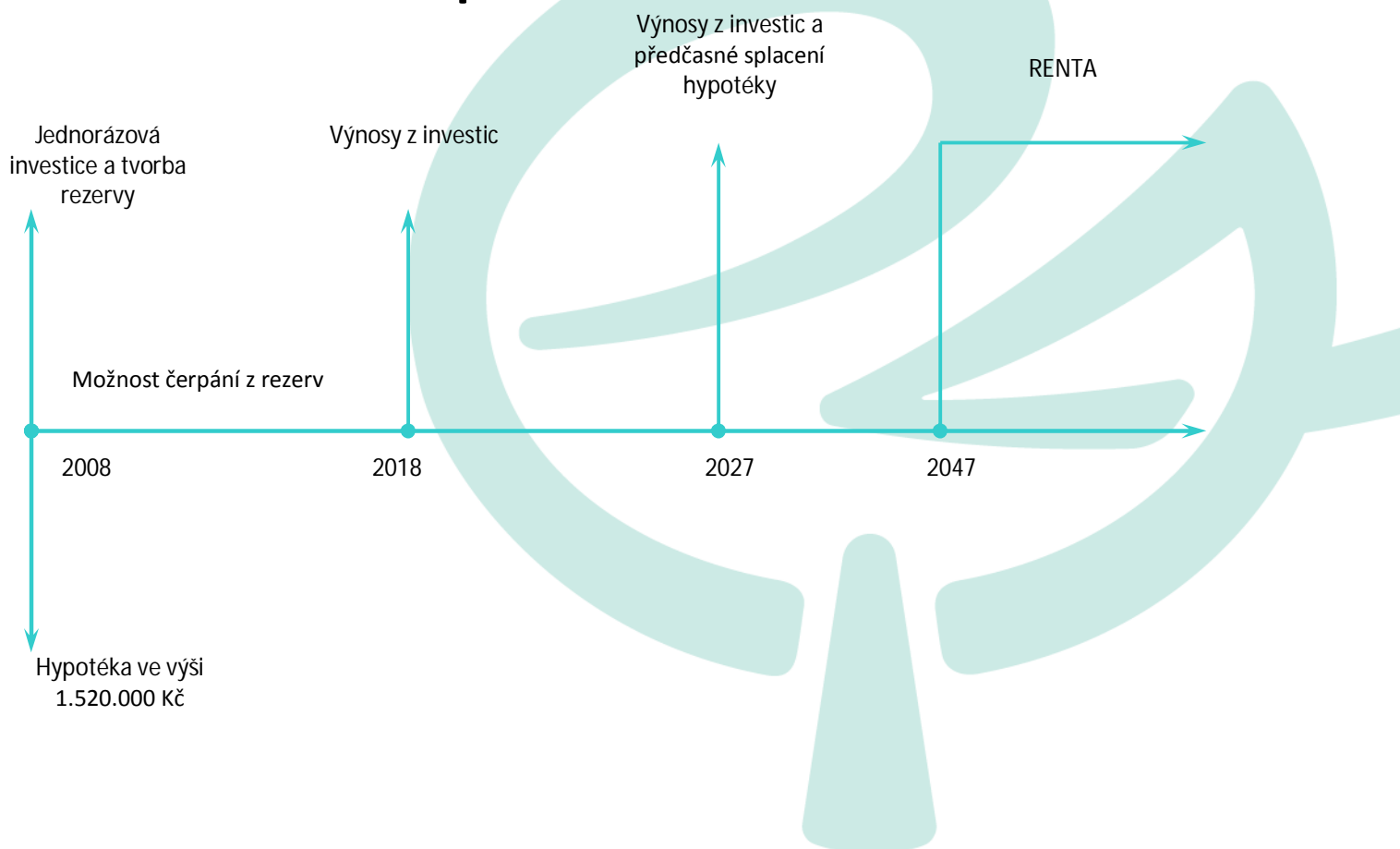
Měsíčně:

Jednorázově:

# Osobní portfolio



## Časová osa portfolio



# Bydlení

Cílem byla příprava hypotéky do výše 1.900.000 Kč. Vy máte peníze v hotovosti v hodnotě 580.000,- Tyto prostředky můžeme skvěle využít při hypotéce – jednak máte ihned rezervu, se kterou můžete počítat a také nemusíme brát 100% hypotéku, takže se dostaneme na lepší úrokovou sazbu.

Propočtl jsem pro vás i úvěr ze stavebního spoření, ale tím, že se nedostaneme na řádný úvěr, ale jen překlenovací (meziúvěr), tak i přes nízké úroky stavební spořitelny, díky spořitelnímu systému půjčování peněz je propočet ve Vašem případě horší než u hypotéky.

- 1) Usoudil jsem, že investiční částka 13.000,- je na Vás dost vysoká, a tak jsem finanční plán cíloval k 12.000,- měsíčně, aby se Vám lépe dýchalo.
- 2) Hypotéku jsem propočítal ve výši 1.520.000,-, což je hodnota 80 % LTV (zástavní hodnoty nemovitosti). 320.000,- bude nutné dovložit v hotovosti jako akontaci. A to abychom zbytečně nebrali 100 % hypotéku a měli tak vyšší úrokovou sazbu. Poměr, který jsem zvolil, nám umožňuje nižší úrokovou sazbu a také nám zbývá částka do rezervy.
- 3) Ve Vašem případě a v současné situaci bych doporučoval fixaci na 5 let. Můj spekulativní odhad je takový, že úrokové sazby mírně vzrostou. A v současné době jsou fixace od jednoho do pěti let na skoro stejné výši.
- 4) Jako 3 nejlepší varianty výběru dluhové části řešení Vašeho profinancování bydlení vyšli: UniCredit Bank, Komerční banka a Česká spořitelna.

## Srovnání konkrétních bank:

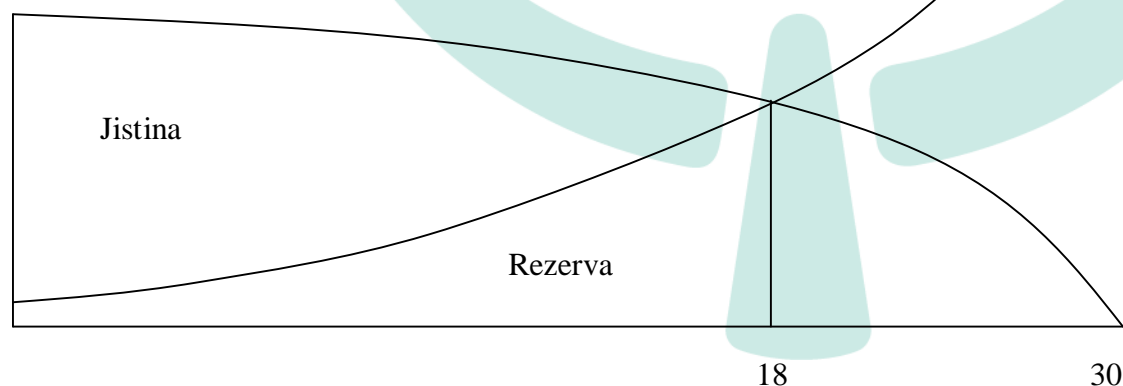
Hypotéka ve výši 1.520.000 Kč na 30 let, 5let fixace, 320.000 akontace.

	UniCredit bank	Komerční banka	Česká spořitelna
<b>Úroková sazba</b>	5,08 %	5,25 %	5,35 %
<b>Výše splátky</b>	8.315,-	8.476,-	8.571,-
<b>Poplatek za zpracování</b>	0,-	0,-	13.680,-

- 5) Banku tedy doporučuji UniCredit bank, a.s. Dále doporučuji zvolit hypotéku na 30 let a nikoliv na co nejméně.

Porovnání 2 variant		
	Partners	Banka
Cástka:	1 520 000 Kč	1 400 000 Kč
Měsíční splátka:	10 567 Kč	11 846 Kč
Úroková sazba:	5,08%	5,08%
Doba splácení:	30 let	14 let
Kolik zaplatí celkem:	211 067 Kč	1 990 211 Kč
Možnost splacení:	V 18. roce	
Kolik zaplatí za 18 let:	1 552 613 Kč	
Co to hlavně znamená		
Co budu dělat když:	se vážně zraním vážně onemocním vlivem strukturalizace příjdu o zaměstnání	

6) Jako druhou složku řešení pro financování bydlení, tedy tu investiční doporučuji použít produkt Rentier Invest od společnosti Pioneer Investment. To je nástroj pro dlouhodobé investování s uzamykáním výnosů. Tzn. s postupným zkonzervativňováním investiční strategie s blížícím se koncem investičního horizontu, aby nedošlo k náhlému poklesu akcií těsně před koncem.



# Zabezpečení příjmu

Požadavek zněl na zabezpečení svého příjmu zejména při splátkách hypotéky.

Pro řešení náhrady příjmu v případě vážného úrazu a vážné nemoci jsem vybral investiční životní pojištění od společnosti AXA. Zajištění proti smrti nepotřebujete, protože na Vašem příjmu není zatím nikdo závislý. Proto volím **hlavní pojistnou částku pro případ smrti 100.000,-**, což je minimum. Minimální částku budeme přes IŽP i investovat a to z toho důvodu, že nám bude sloužit jen pro zajištění rizik. Volím IŽP, protože je u něj sleva na úrazové a invalidní připojištění. A také je flexibilní, tzn. že až budete mít rodinu, parametry pojistky můžeme kdykoliv přeměnit.

Další připojištění:

- Připojištění invalidní penze: 120.000,- Kč/rok
- Připojištění trvalých následků úrazu s progresivním plněním 1.500.000,-Kč
- Připojištění zproštění od placení

Př.:

Nehoda v autě. Následek je poraněná mícha a odkaz na vozík. V tomto případě je o Vás z finančního hlediska postaráno. Úraz se hodnotí jako 55% poškození těla = 1.875.000,-Kč jednorázově. (Prostředky na splacení hypotéky a na náklady spojené s odstraňováním bariér). Dále se dostává sjednaný invalidní důchod, který se současně vypočteným invalidním důchodem od státu dává částku 70 % vašeho dnešního čistého příjmu.

Př.:

Pokud se u Vás vyskytne závažné onemocnění, které by Vás uvrhlo do invalidního důchodu, opět budete mít 70 % Vašeho dnešního čistého příjmu.

## Rezerva

Pro případ ztráty zaměstnání, nebo nějakého jiného krátkodobého problému doporučuji vytvořit si rezervu. Rezervu doporučuji rozdělit do několika kategorií:

- 1) Rezerva pro běžný život – K tomuto účelu bych ponechal částku 30.000,- na Vašem účtu v ČSOB
- 2) Rezerva pro nečekané životní situace, jako vysoké náklady na opravy, nebo zmíněná ztráta zaměstnání. – Zde bych doporučoval spořicí konto ING, které je zadarmo a zhodnocení vložených prostředků je 3,25 % ročně. Tam vložíme 170.000,-Kč
- 3) Rezerva vytvářená k získání vyššího výnosu, než je úrok placený v bance. – K tomuto účelu slouží již zmíněný rentier.

Součet všech těchto rezerv nám dává slušnou sumičku, která za nás v případě nouze bude platit hypotéku:

rok	počet měsíců, který nám může platit rezerva	rok	počet měsíců, který nám může platit rezerva
1	18,2	11	72,0
2	22,2	12	79,4
3	26,5	13	87,3
4	31,0	14	95,7
5	35,9	15	104,7
6	41,0	16	114,2
7	46,5	17	124,4
8	52,3	18	135,2
9	58,4	19	146,7
10	65,0	20	158,9

## Spokojené stáří

Kdyby Vaše životní situace zůstala jaká je a neměnila se, tak Váš důchod bude vypadat takto:

Při předpokladu, že necháte hypotéku běžet až do konce. Protože jen pro představu: Splátka 8.315,- bude mít za 18 let při předpokládané průměrné 3% inflaci ročně cca 4.884,-Kč.

K IŽP a Rentierovi doporučuji ještě Penzijní připojištění od Penzijního fondu Aegon, a.s., který nám pomůže načerpat nějaké peníze od státu.

Předpokládaná podpora státu za dnešních podmínek

**9.100,- /m**

Od věku 65 let do 80 let budeme schopni nominálně vybírat z nakumulované sumy 5.928.000,-

**46.538,- /m**

V reálné příjmu je částka o něco nižší

**14.695,- /m**

Za tyto peníze si potom můžete, když zdraví dovolí užívat poznávání okolního světa, jak jste si přál!

Částky, které uvádím, jsou reálné, ale se stoprocentní pravděpodobností takové nebudou. Vše se bude odvíjet od toho, jaké budou dlouhodobé zhodnocování vložených peněz příštích 40 let.



# Majetek

V současné době povinné ručení u pojišťovny Kooperativa. Roční platba je ve výši 4.024,-Kč / rok.

Doporučení zrušení smlouvy a založení **povinného ručení u pojišťovny Triglav**. Kde za stejných podmínek je roční platba 2.420,-Kč. Pojišťovna Triglav nemá ale žádnou asistenční službu.

Pokud vyžadujete asistenční službu, potom doporučuji pojišťovnu Wuestenrot, kde je roční platba 2.934,-Kč

Co se týká **poplatků na běžném účtu**, doporučuji vyčkat si na M Bank, která je bez poplatků, ale ještě nemá vybudovanou pobočku v ČB. Jinak nemá smysl měnit ČSOB, protože je to s poplatky obdobné všude.

Do budoucna je třeba i pro účely banky sjednat **pojištění domácnosti**. Tam bych potom doporučoval pojištění domov od pojišťovny ČSOB, které stojí 2.596,-Kč ročně s pojistnou částkou 1.000.000,- a spoluúčastí 1.000,-

# Shrnutí

Hypoteční úvěr Individual 80 %	<b>UniCredit Bank, a.s.</b>	8.315,-Kč /m
Investiční ŽP Partner for life	<b>AXA životní pojišťovna, a.s.</b>	1.273,-Kč /m
Investiční program Rentier Invest	<b>Pioneer Investment, a.s.</b>	2.252,-Kč /m
Penzijní připojištění	<b>Aegon PF, a.s.</b>	200,-Kč /m
Spořicí účet ING konto	<b>ING group, a.s.</b>	170.000,-Kč jednorázově
Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem motorového vozidla	<b>TRIGLAV pojišťovna</b>	2.420,-Kč /rok

Celkem: **12.046,-Kč /m**