





Libor Váka

130 bytů za 10 let

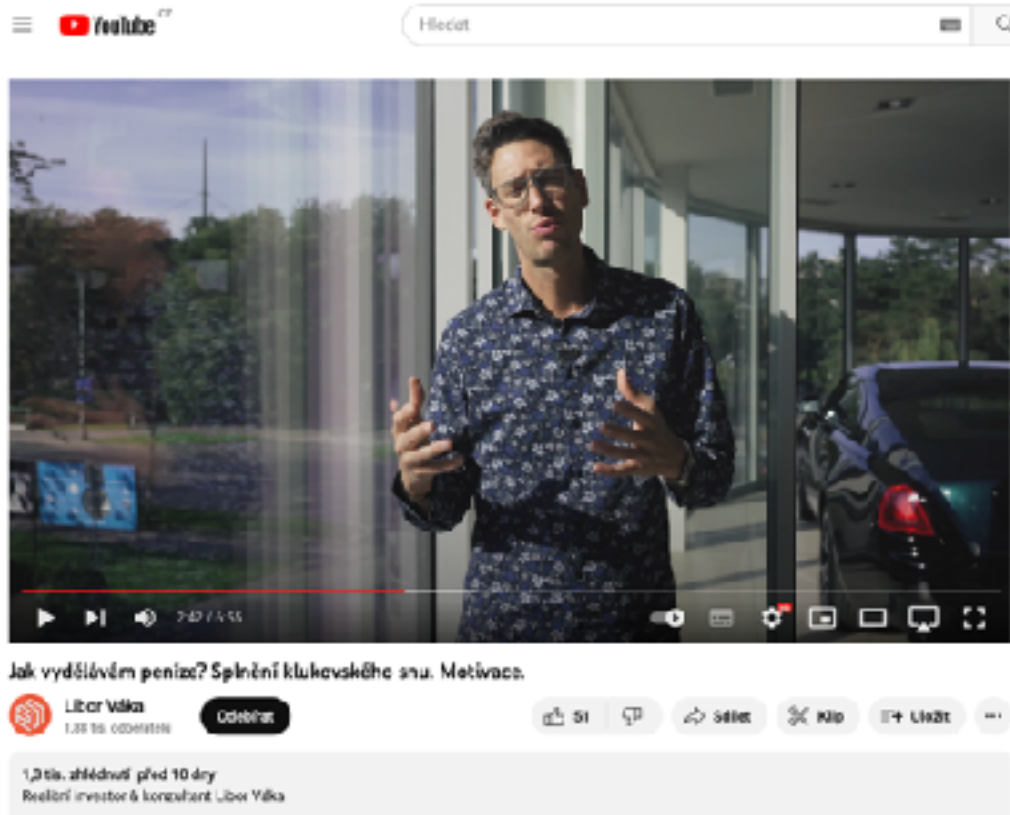
Workshop Libora Váky

2 dny - 12 hodin informací

Cena workshopu:

114 950,-

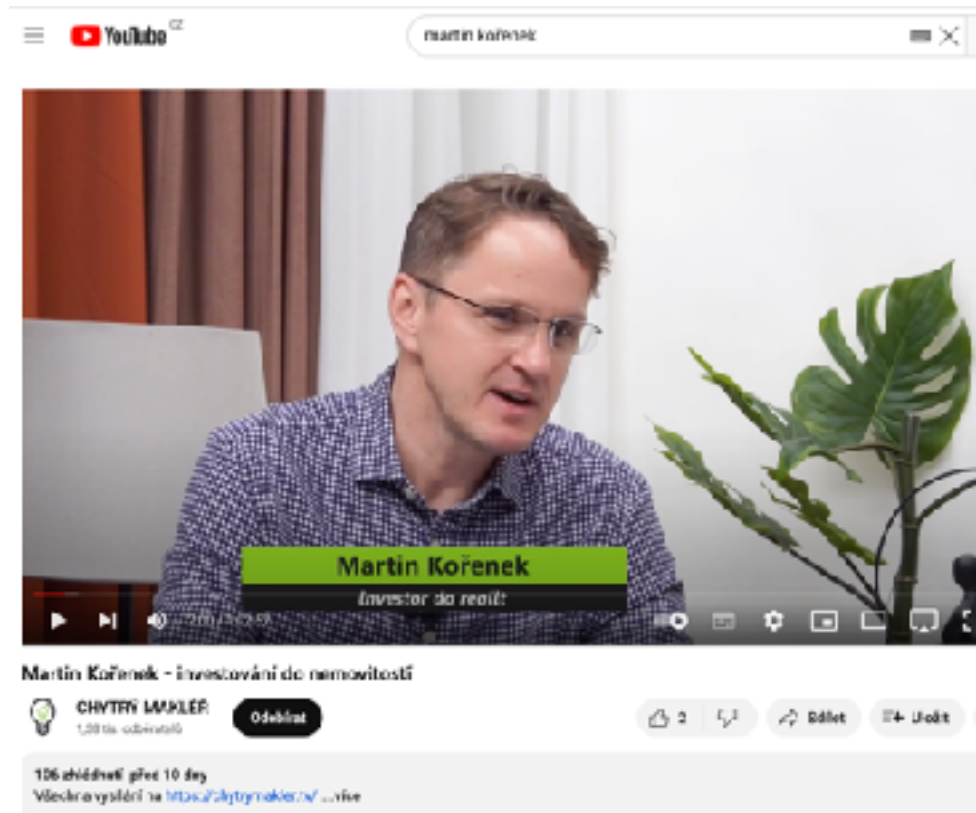
Plus ubytování...



Martin Kořenek
160 bytů za 8 let

**Osobní konzultace s
Martinem Kořenkem**
3 hodiny informací

Cena konzultace:
30 000,-

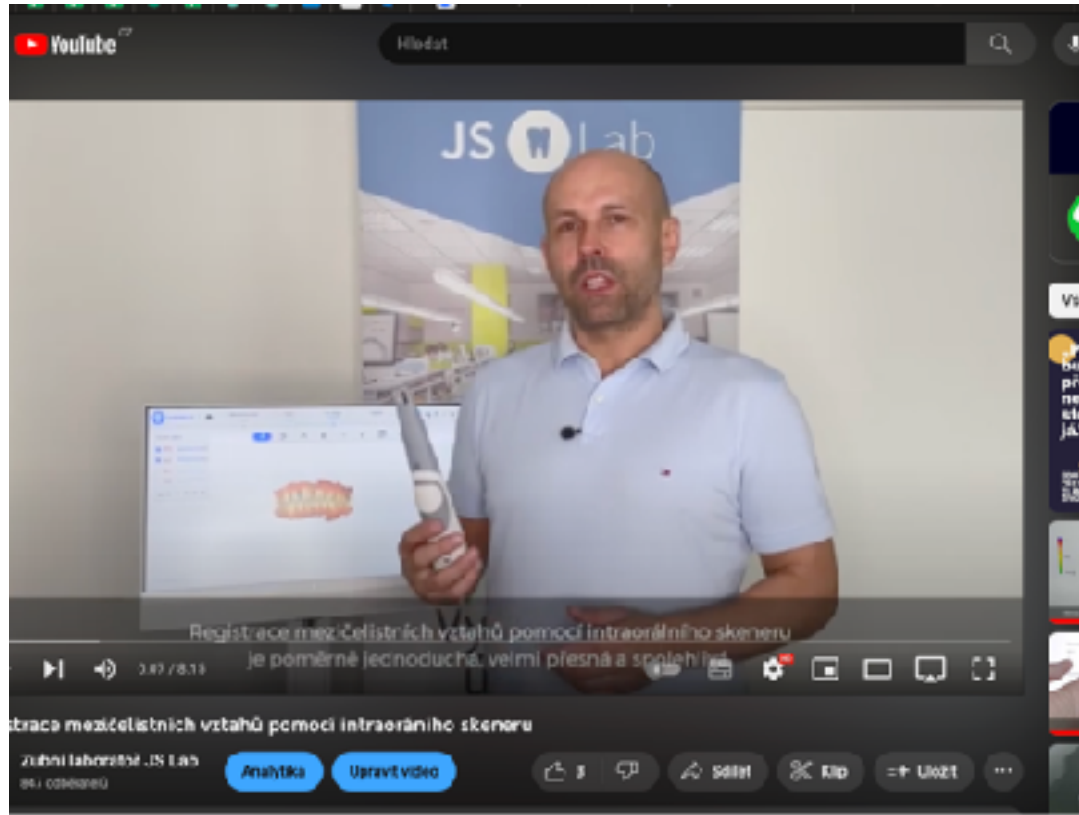


Jiří Sedláček

**15 bytů v Brně - nakoupené
2005 - 2012**

**35 bytů v Karlovarském kraji -
nakoupené 8.8.23 - 25.3.2024**

**18 let zkušeností s
pronajímáním bytů**



ETF - 10%

- 1 rok - 100 000,-
- 2 rok - 110 000,-
- 10 rok - 270 000,-
- 20 rok - 732 000,-

JS Reality

- 1 rok - 100 000,-
- 2 rok - 4 000 000,-
- 10 rok - 12 000 000,-
- 20 rok - 25 000 000,-

Nemovitosti

Byt v paneláku, 50m - Brno



Cena v roce 1990?

Nemovitosti

Byt v paneláku, 50m - Brno

1990 → 100 000,-



Nemovitosti

Byt v paneláku, 50m - Brno

1990 → 100 000,-

2000 → 500 000,-



Nemovitosti

Byt v paneláku, 50m - Brno



1990 → 100 000,-

2000 → 500 000,-

2010 → 1 400 000,-

Nemovitosti

Byt v paneláku, 50m - Brno



1990 → 100 000,-

2000 → 500 000,-

2010 → 1 400 000,-

2020 → 4 000 000,-

Nemovitosti

Byt v paneláku, 50m - Brno



1990 → 100 000,-

2000 → 500 000,-

2010 → 1 400 000,-

2020 → 4 000 000,-

2030 → 8 000 000,-

2040 → 16 000 000,-

Kde více roste cena bytů?

- V Praze
- V Brně
- V Jihlavě
- V Mostě

Reálný růst ceny

2013 - Cena bytu v Brně:	1 500 000,-
2023 - Cena bytu v Brně:	5 000 000,-

Reálný růst ceny

2013 - Cena bytu v Brně: 1 500 000,-

2023 - Cena bytu v Brně: 5 000 000,-

2013 - Cena bytu v Mostě: 100 000,-

2023 - Cena bytu v Mostě: 1 000 000,-

Reálný růst ceny

2013 - Cena bytu v Brně: 1 500 000,-

2023 - Cena bytu v Brně: 5 000 000,-

3,3x

2013 - Cena bytu v Mostě: 100 000,-

2023 - Cena bytu v Mostě: 1 000 000,-

10x

Kde je vyšší nájem?

- V Praze
- V Brně
- V Jihlavě
- V Mostě

Praha - Brno - Jihlava - Hradec Králové - České Budějovice - Pardubice - Olomouc

Pořizovací cena bytu

5 000 000,-

Roční čistý nájem

200 000,-

Výnosové procento → 2,5%

Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj

Pořizovací cena bytu

1 000 000,-

Roční čistý nájem

100 000,-

Výnosové procento → 10%

Výnosové procento

Ukazatel výhodnosti investice

**Mělo by pokrýt minimálně aktuální úrokovou sazbu hypotéky.
Čím vyšší, tím lepší.**

Proč nakupovat byty **ideálně v Karlovarském,
Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji?**

Proč nakupovat byty **ideálně** v Karlovarském, Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji?

- Výnosové procento
- Budoucí růst ceny



- **Nejdůležitější a nejcennější informace.**
- **Komunikace s finančním poradcem ideálně měsíce před nákupem.**
- **Vždy je nutné mít připravené peníze na nákup před nalezením bytu.**
- **Nefinancujeme byt hypotékou/zástavou kupovaného bytu.**

- **Klíčová osoba - finanční poradce**

Financování

- **Klíčová informace**
 - Bankovní přepážka - ani to nezkoušejte
 - Známý finanční poradce - téměř bez šance
 - Finanční poradce v rodině - záruka komplikací
 - Partners apod. - ztráta času

Financování

- Úvěr ze stav.spoření - bez zástavy - až 8,5 milionu
- Zpětná hypotéka - až 110%
- Banka - budoucí příjmy z pronájmu
- Úvěr právnické osobě - s.r.o

● Klíčová osoba - finanční poradce



Rekonstrukce

- **Levně - levně - levně**
- **Kuchyň - 10-20 tisíc**
- **Kachličky - rozhodně ne, stačí PVC**

Před rekonstrukcí



Po rekonstrukci





Nákup - 10 bytů - 100% banka

Úvěr: 6 - 8 milionů

Hodnota bytů: 6 - 8 milionů

Vlastní zdroje - 0,-

Výnos - 10 bytů - po 10 letech

Nesplacený úvěr: 4 - 5 milionů

Hodnota bytů: 15 - 20 milionů

Pasívní příjem: 20 - 40 000,-

Výnos: 10 - 16 milionů

Výnos - 10 bytů - po 25 letech

Úvěr: Zaplacený

Hodnota bytů: 40 - 100 milionů

Pasívní příjem: 300 - 600 000,- měsíčně

Výnos: 40 - 100 milionů



Proč investovat do bytů?

- První byty můžete nakoupit bez nutnosti zástavy.
- Je možné 100% bankovní financování.
- Všechny náklady za vás splácí nájemník.
- Získáte velmi rychle majetek, který stabilně zvyšuje hodnotu.
- Nemovitosti jsou nejstabilnější a nejbezpečnější investice.
- Zároveň jsou i nejvýnosnější investice.

Proč neinvestovat do bytů?

Riziko?

Zkuste nějaké riziko najít....

Proč neinvestovat do bytů?

Riziko:

Válka

Konec světa

Investice do majetku

Staré byty

- **Nejbezpečnější investice**
- **Nejvyšší výnos**
- **Minimální zdanění**
- **Velká diverzifikace**

**Proč to tedy nedělají všichni, když
je to tak jednoduché?**

Proč to tedy nedělají všichni, když je to tak jednoduché?

Je to o nastavení ve vlastní hlavě. Lidé ve skutečnosti nechtějí být bohatí.

**Daleko jednodušší je nadávat na vládu,
nebo na šéfa, nebo na osud...**



**Drtivá většina lidí si
myslí, že hypotéka je
zlo...**

Ale ono to opravdu není jednoduché... a už vůbec to není bez práce a bez starostí.

Co konkrétně musí investor udělat, pokud chce mít pasivní příjem a být do 25 let finančně nezávislý?

Jak na to - know-how Libora Váky a Martina Kořenka

Investice 145 000,-

- Technická analýza - lokalita, výnosové procento.
- Výběr lokality. Zařazení ulic do kategorií.
- Pravidlo 100 - 10 - 1.
- Práce s S-reality - tisk nabídek.
- Budování vztahů s makléři.
- Zařazení makléřů do kategorií.
- Strategie nákupu - vyjednávání.
- Celkem 3 - 4x návštěva bytu a makléře v RK.

● **Klíčová osoba - makléř**

Další kroky po vyjednání a odsouhlasení ceny bytu

- Podpis rezervační smlouvy, zaplacení zálohy.
- Podpis kupní smlouvy, doplacení vyjednané ceny do notářské úschovy.
- Převzetí bytu.
- Přihlášení u dodavatele elektřiny.
- Přihlášení služeb u správy domu, nastavení záloh.
- Přihlášení u SVJ.

Rekonstrukce

- **Výběr řemeslníků.**
- **Výběr materiálů, kuchyní, koupelen, doplňků.**
- **Zadání práce řemeslníkům.**
- **Koordinace řemeslníků.**
- **Kontrola řemeslníků, přebrání hotové rekonstrukce.**

● **Klíčová osoba - spolehlivý řemeslník**

Pronájem bytu - výběr nájemníka

- **Zadání atraktivního inzerátu do S-Reality.**
- **Velmi důležitý je text inzerátu a designové fotografie.**
- **Cena inzerce 78 Kč/den.**
- **Prvotní filtrace zájemců po telefonu.**
- **Prověření zájemců v registru exekucí.**
- **Nastavení správné kauce/jistoty.**
- **Podpis bezpečné nájemní smlouvy - min.měsíc před výměnou nájemníků.**
- **Protokolární převzetí a předání bytu - ideálně najednou.**

Správa bytu

- **Zákonná povinnost hlásit nové nájemníky na SVJ.**
- **Přepisování smlouvy na elektřinu na nájemníky.**
- **Nahlášení nájemníků na správu domu.**
- **Pravidelná kontrola bytu.**
- **Řešení technických problémů v bytě - často větší spotřebiče.**
- **Důsledná kontrola plateb nájmu.**
- **V případě prodlení 2 dny okamžité posílání upomínek.**
- **Pravidelný odečet měřáků tepla a vody na konci roku.**
- **Řešení poplatků za popelnice.**
- **Výpočet vyúčtování 1x ročně.**
- **Řešení dalších různých potřeb nájemníků.**

● **Poděkování za včasné placení nájmu** ● **Přání k vánocům - dárek**

Financování

- **Komunikace s finančním poradcem ideálně měsíce před nákupem.**
- **Výběr spolupracujícího odhadce.**
- **Fotodokumentace bytu před rekonstrukcí. Škaredé fotky pro odhad.**
- **Fotodokumentace bytu po rekonstrukci. Designové fotky pro odhad.**
- **Zhotovení “správného” odhadu - technické zhodnocení.**

● **Klíčová osoba - finanční poradce**

● **Klíčová osoba - odhadce**



Nájemnice - 35 let

**Nic horšího už vás asi nemůže při pronajímání bytů
potkat...pokud nebude válka...**

**Vůbec to není jednoduché... a už vůbec to nejde
bez práce a bez starostí.**

**Právě proto to většina investorů vzdá a maximálně koupí
byt v místě kde bydlí...**

...i za cenu minimálního výnosu.

A nebo nejčastěji - nikdy se k tomu neodhodlají...

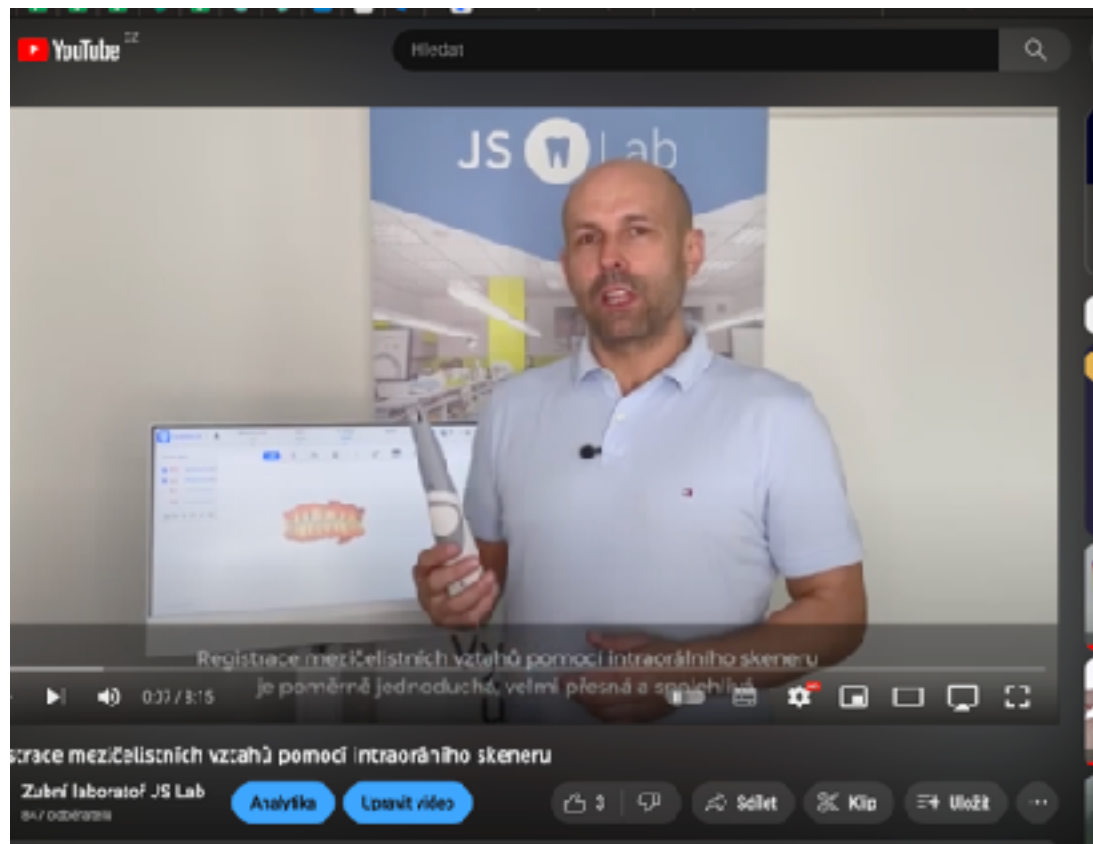


Jiří Sedláček

**15 bytů v Brně - nakoupené
2005 - 2012**

**35 bytů v Karlovarském kraji -
nakoupené 8.8.23 - 25.3.2024**

**18 let zkušeností s
pronajímáním bytů**



Nákupčí a správce



Lucie Skopová

**8 bytů v Karlovarském kraji -
nakoupené 2016 - 2022**

**Nákup - rekonstrukce - prodej 12
bytů v Karlovarském kraji**

Investown 2021 - 2022

**5 let zkušeností s pronajímáním
bytů, Airbnb, Booking**



Kompletní řešení

1. Financování

2. Nákup bytu

38 000,-

3. Rekonstrukce

22 000,-

4. Pronájem a správa

9% nájmu

Kompletní řešení

- Investujete peníze banky.
- Nakoupíte 5 - 10 bytů. Nebo i 20 - 50 bytů.
- Z vlastních zdrojů vložíte minimum prostředků.
- Za 25 let máte byty v hodnotě desítek až stovek milionů....

Zhodnocení = 









Před rekonstrukcí



Po rekonstrukci



Po rekonstrukcji



Po rekonstrukci



Po rekonstrukci



Po rekonstrukci





První byt - Chodov

Srpen 2023

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| • Cena: | • 550 000,- |
| • Rekonstrukce: | • 143 811,- |
| • Balíček nákup + rekonstrukce: | • 60 000,- |
| • Celkové náklady pořízení: | • 753 811,- |
| • Pronájem: | • 7 000,- |
| • Výnosové procento: | • 11,1% |

1. **Financování.**
2. **Hledání bytu, prověření, nákup.**
3. **Rekonstrukce, odhad, fotografie.**
4. **Pronájem.**
5. **Kompletní správa bytů.**
6. **Prodej - aukce.**

- 1. Financování - Michal Kopřiva**
- 2. Nabídky bytu - Facebook skupina**
- 3. Nákup - plná moc Lucie Skopová**
- 4. Převzetí bytu, veškerá administrativa - Lucie Skopová**
- 5. Pronájem - plná moc Kamila Vojtášková**
- 6. Kompletní správa bytů - plná moc Kamila Vojtášková**

Přehled - vlastní aplikace “Byty” na Tabidoo

Google - vzorové úložiště

JS Reality

