

“Žít bez CÍLŮ je jako jít na výlet a nevědět kam.”

- Napoleon Hill -

V brněnské kanceláři 7. září 2019 v 8:26.
Adam Wojnar

Vyplnil formulář na mém webu a chtěl pomoci najít nemovitost, která mu vydělá **100 EUR** měsíčně (přibližně **2 500 korun**).

První věc mi sdělil:

“Do konce tohoto roku chci koupit svou PRVNÍ NEMOVITOST. Musí vyhovovat tomu, abych v ní na dva až tři roky bydlel a potom jsem jí začal PRONAJÍMAT. Potřebuji pomoci najít vhodný byt pro tyto účely”.

Můj klient, se kterým jsem dělal konzultaci, dosáhl na byt v hodnotě **85 tisíc EUR** (přibližně 2 miliony korun). Práce ho baví. Nechtěl zanechat své živnosti. Chtěl se přemístit z jednoho města do druhého. Stál před svým prvním nákupem a velkým zadlužením. Možná na dalších třicet let.

Postupovali jsme podle vzorového check listu **vítězného investora**, který chci s tebou teď sdílet.

Vlastní bydlení může být výborná investice?

Navíc počítal se změnou své situace během několika roků a nemovitost musela sloužit k oběma účelům: **VLASTNÍMU BYDLENÍ A INVESTICI**. Je možné splnit oba dva požadavky. Dozvíš se jak za moment.

*Na mém webu bohatydneyrealitam.cz lze vyplnit formulář a dohodnout osobní konzultace ohledně nákupu nemovitosti. Provádím **konzultace** se začínajícími a pokročilými investory.*

Nelze bydlet v té nejžádanější nebo nejhezčí lokalitě, která se mi líbí a když se odstěhuji, mít krásný měsíční příjem. Někde jsme museli proto slevit. Nešlo mu o co nejvyšší měsíční příjem, ale o to, aby měl teď kde bydlet a za dekádu nebo za dvě o slušné zhodnocení. Zadání bylo velmi jasné.



Odrazili jsme se od nastavení cílů pomocí tří sloupců - podcast Realitní kafe 5#

Cíl, který udává směr v životě se musí vždy vykreslit, než přejdeme k vyhledávání investice. Bez udání cíle nelze nic trefit. To by musela být velká náhoda, aby se to podařilo. Je to skoro nemožné.

Potom projdeme osm bodů check listu **vítězného investora**, podle kterého se držím spousty let.

Check list: 8 bodů vítězného investora

Bodem prvním je výpočet návratnosti investice vlastních zdrojů

Podle toho určím, jestli lokalita je vhodná ke splnění mého cíle. Mým cílem byl vždy měsíční příjem a nárůst hodnoty nemovitosti až druhotné. Ale to se mění. Můj klient, se kterým jsme prováděli konzultaci to měl obráceně. Nezáleží na tom, kdo to jak má. Hlavní je vědět, **CO JÁ CHCI. NE OSTATNÍ.** A toho se držet.

Druhým bodem check listu vítězného investora je přesný přibližný výpočet splátky hypotéky

Podle toho lze určit, na jaký byt mohu dosáhnout. V jaké cenové kategorii se pohybuji. Používám tuto kalkulačku pro výpočet měsíčních splátek. Je jich mnoho, najdi si tu svou, která ti vyhovuje. Ale mě úplně postačí tato.

Navíc je tady DTI a DSTI kalkulačka, ale zde opravdu doporučuji mluvit s hypotečními poradci a bankéři, protože každá banka si to nastavuje po svém a když tě odmítnou v jedné bance, kvůli nízkým příjmům, ve druhé to může být jinak.

Třetím bodem je průzkum lokality přes Google mapy

Nemusím jít moc do detailu. Jde o procházení panáčkem lokality. Jestli najdu byt v místě, které moc dobře neznám, proto je tato část nezbytná. Nechci se rozjet 100 km daleko, jen abych zjistil, že jde o místo, kde je hned vedle nějaký rozbouraný dům, továrna, nebo jde o vyloučenou lokalitu. Mnoho zjistím právě díky Google street view.

Čtvrtým bodem check listu vítězného investora je průzkum na Wikipédii

Hledám vysoké školy. Jsou tam nějaké? Na čem je založená ekonomika daného místa? Je to těžba uhlí nebo turistika? Tohle naznačuje další trend do budoucna. V případě těžkého průmyslu jde spíše o úbytek obyvatel a proto se podívám na velké zaměstnavatele. Jestli město umí nalákat například IT firmy, které mají velkou budoucnost.

Pátý bod je porovnání jiných lokalit, které znám dobře a bench mark

Jde opět o Wikipédii. Srovnávám svou novou lokalitu s tou, kterou znám dobře. Například místo, kde jsem se narodil, žil jsem tam půlku svého života a znám tam lidi, kteří úspěšně investují. Podle vidím, jestli jde pouze o něco, co přehlížím, strach a nebo jestli je lokalita opravdu nevýhodná. Jako bench mark potom slouží velké město. Například Praha nebo Brno.

Podle těchto měst vidím, jak si má nová lokalita stojí. Proč dělám toto srovnání? Abych předešel svým biasům. Každý člověk je něčím ovlivněný, ať chce nebo ne. Srovnání "narovná" jeho pohled na věc.

Šestý bod je výpočet ROI ve výše uvedených lokalitách a srovnání

Srovnávám dobré lokality, kde lidi neoddiskutovatelně chtějí žít (Praha, Brno) a podle toho vidím, kam se ceny ubírají. Nechci to ponechat náhodě a proto je pro mě toto srovnání jako další vodítko toho, jestli jsem na správné cestě.

Sedmý bod slouží k ověření mé hypotézy - volám makléři

Žhavím drát a prověřuji, jestli jsou mé výpočty návratnosti investice pro mou zvolenou lokalitu založeny na tom, jaká je momentální situace. Nespoléhám se pouze na vyhledávací servery. Chci s někým mluvit a zeptat se ho na pár věcí. Makléře mám moc rád. Znají terén. Chci co nejvíce informací. Makléři toho hodně sdělují. Chtějí prodat. Dobrý vztah s někým takovým je proto výhoda. Nezůstávám ale jen u jednoho. Mluvím aspoň se třemi.

Osmým bodem check listu vítězného investora přichází akce - inzerát

Vystavím inzerát na byt, který ještě nevlastním. Ověřuji si, jestli mi někdo bude volat a bude chtít opravdu zaplatit nájem, kauci apod. Podle toho vidím, že je o oblast zájem (nebo není). To je posledním krokem mé hypotézy. Celý proces nazývám hypotéza, protože jde pouze o domněnku. Je to teorie. V momentě, kdy mi někdo chce dát peníze, to už teorie není. To je praxe. Reálný svět Jdu koupit nemovitost.

Dá se najít nemovitost, která SPLŇUJE jak investiční požadavky tak i požadavky na vlastní bydlení?

Dnes ráno mi poslal můj klient inzerát, kde má na dnešek dohodnutou schůzku a bude skládat zálohu.

Jde o byt s návratností **10 %** ročně

V penězích to je **193 EUR** (cca **5 000 korun**) příjem měsíčně

Po uhrazení hypotéky a všech dalších nákladů, kdyby tento byt chtěl pronajmout ihned.

Bude v něm nějakou dobu bydlet a proto tyto čísla budou později vypadat jinak. Podle mého budou lepší. Do té doby dojde ke splacení části hypotéky a bude žádat o novou fixaci na několik let.



Vím, že nejde o ojedinělý případ a těchto typů investorů je spousty. Měl jsem to podobně u své první investiční nemovitosti. To je důvod, proč ode mě dostáváš tento check list vítězného investora. Jakožto investor nespekuluji, i když jde o mé vlastní bydlení, které má potom sloužit k investičním účelům. Jestli chceš být **VÍTĚZNÝ INVESTOR**, tento check list ti určitě dobře poslouží.

Doufám, že ti tento check list bude sloužit. Sám se jím řídím. Jen musím říct, že žádná nemovitost není bezchybná. Všude je něco. Někde prostě člověk musí polevit. Na 100 % bezchybnou investici by člověk čekal celý život.

Příjem musí vždy splňovat. Z toho nepolevuj!

**“Budto za svůj život převezmete zodpovědnost
a nebo budete celý život poslouchat jen rozkazy”.
- Robert T. Kiyosaki -**

Můžeme spolu probrat tvůj investiční záměr. Dohodni si schůzku se mnou: bohatydneyrealitam.cz



Učím investovat do nemovitostí.

Až **60%** investorů nedosáhne na zajímavý měsíční příjem ze svých aktiv. **Naučím** vás, jak dosáhnout svého **cíle**.

