

8 KROKŮ

Ověřený postup.

Jak najít první investiční byt do 30 dnů

Těchto 8 kroků si jednoduše **osvojíte a zautomatizujete:**

- 1) **Výpočet** návratnosti investice.
- 2) Výpočet **splátky hypotéky**.
- 3) Průzkum **lokality** přes Google mapy.
- 4) **Průzkum** trhu na Wikipedii a dalších serverech.
- 5) **Porovnání** s lokalitou, kterou dobře znáte.
- 6) **Výpočet** návratnosti investice v dalších lokalitách **k porovnání**.
- 7) **Ověření hypotézy** - voláte realitnímu makléři.
- 8) **Inzerát** bytu, který (zatím) neexistuje.

🔑 Díky tomuto postupu **dokážete** najít investiční byt v lokalitě, kterou **neznáte**.

🔑 Tyto informace použilo **mnoho lidí**, kteří chtěli investovat **bez znalostí** realitního trhu a **našli svůj investiční byt**.

🔑 8 KROKŮ je součástí úspěchu více jak **50 mých klientů a posluchačů**, kteří koupili nemovitosti o hodnotě převyšující **100 milionů korun** s pasivním příjmem **stovky tisíc** měsíčně za poslední dva roky.

🔑 Tato metoda pomohla také mě při nákupu **vlastních investic**. Je **vyzkoušená a prověřená** časem.

🔑 Jde o **dovednosti**, které vám **krok po kroku** ukážu. Naučíte se vyhledat svůj investiční byt do **jednoho měsíce**.

🔑 Těchto **8 KROKŮ vás povede** a uvidíte, že to také jednoduše zvládnete. Uvidíte, že investiční byt si můžete **spolehlivě a rychle** najít i vy sami.

1. Výpočet návratnosti investice

Výpočet návratnosti úzce souvisí s lokalitou, kde hledáte váš investiční byt. Určení lokality je jako když si cestoval pořídí mapu, aby věděl, jak se dostat do cílové destinace. Bez mapy nebo GPS to nejde. **Stejně jako realitní investor nemůže hledat svůj byt po celém Česku nebo přeskakovat mezi kraji, jen proto, že někde slyšel, jak je to tam výhodné.** Nejde jen zapíchnout prst do mapy a rozhodnout se, že tam budete investovat.

Návratnost investice je první krok, který vám pomůže určit lokalitu, kde začnete hledat svou investici. Výpočet vám jasně řekne, jestli vámi zvolená lokalita odpovídá vašemu investičnímu cíli.

Výpočet vám objasní, kolik bude váš byt stát. To je samozřejmě založeno na finančních prostředcích, které máte a které jste připraveni investovat.

POZOR

Nikdy neinvestujte veškeré volné prostředky, když víte, že další peníze budete mít až za více jak dva nebo tři roky. Podstatnou věcí je, abyste se stali realitními investory promyšleně. Chcete být profesionály. Pro začínající profíky je právě tento postup **Zlatý klíč** určen.

Jestli utratíte všechny své peníze a na další nemovitost budete mít našetřeno během roku nebo dvou, je v pořádku tyto peníze utratit na váš první byt. Diverzifikace a růst je podstatou tohoto návodu.

Jestli chcete investovat do jediné nemovitosti a druhou nemáte v plánu kupovat, tento postup není pro vás. Chcete, aby příjem z nemovitostí jednou nahradil vaší výplatu, že ano?

Výpočet návratnosti investice vám pomůže odpovědět na tyto otázky:

- 🔑 Kolik si mohu dovolit investovat?
- 🔑 Jak drahou nemovitost bych měl koupit?
- 🔑 Jakou hypotéku budu potřebovat, abych získal očekávaný výnos?
- 🔑 Kde hledat, když v místě vašeho bydliště nejsou nemovitosti, které by vám vydělaly nějaký zajímavý měsíční příjem.
- 🔑 Vyplatí se mi dojíždět hodiny autem (vlakem, letadlem...) kvůli několika tisícům korun?
- 🔑 V jaké výši si mohu dovolit platit předpis záloh (rozpis služeb), aby můj byt byl výdělečný?

🔑 Zjistíte, jaké nájemné se běžně platí v místě vaší investice a jestli taková výše nájemného pokryje splátky hypotéky, zálohy na služby a další výdaje.

🔑 Mohu si dovolit investovat ve zvolené lokalitě?

To jsou otázky, který si musíte odpovědět a díky tomu dojdete k lokalitě, kde budete investovat. Provádějte výpočty jednoho bytu po druhém v jedné lokalitě. Když jich budete mít aspoň 10 a výnos neodpovídá vašemu očekávání, pokračujte v hledání jiné lokality. Proveďte zase aspoň dalších 10 výpočtů.

Tato tabulka je ke stažení v členské sekci. Naučím vás s ní pracovat, abyste viděli, jak vypočítat návratnost investice.

🔑 Prozradí vám, kolik peněz budete potřebovat na nákup vašeho bytu.

🔑 Jaké by měly být měsíční výdaje.

🔑 Hlavně vám spočítá zhodnocení nemovitosti ve formě pasivního příjmu (cashflow)

🔑 Zhodnocení ceny nemovitosti v čase.

Tabulka je velmi jednoduchá a přehledná. **Spočítá vám výkonnost vašeho bytu ze dvou úhlů pohledu (dvou druhů trhu: 1) Nemovitost jako aktivum 2) Jako služba).**

Tyto dva trhy lidé nerozlišují. Jen díky tomu jste už teď o několik kroků dále, než jsou ostatní investoři. **Zkombinujte výpočet se “Zrcadlem odpovědnosti” a budete na míle daleko od ostatních. To vám garantuji!**

[V tomto programu půjdeme mnohem více do hloubky, abyste si osvojili postup.](#)

	adresa	GARDENIA 1+kk	
Hypotéka	Požizovací cena		1,390,000 Kč
	Vlastní finance	20%	278,000 Kč
	Hypotéka LTV	80% ▾	1,112,000 Kč
Výdaj jednor.	Opravy + provize		70,000 Kč
	Daň z převodu 4% (ZRUŠENO)		0 Kč
	Celkem Investované vlastní prostředky		348,000 Kč
			měsíc rok
Příjmy	Nájem		7,500 Kč 90,000 Kč
	Hypotéka		4,330 Kč 51,960 Kč
Pravidelné výdaje	Předpis záloh (f.oprav, zálohy, vytápění, služby)	1,800 Kč	21,600 Kč
	Energie (jestli nájemník platí sám, nech 1,-)	0 Kč	0 Kč
	Pojistka byt	80 Kč	960 Kč
	Prázdné (v týdnech)	0	0 Kč
ROI	Výnos [%] yield		4.45%
	Roční		15,480 Kč
	Měsíční		1,290 Kč
Růst ceny nemovitosti v čase + cashflow			
Růst ceny nemovitosti	Růst ceny ročně [%]	6% ▾	
	Kolik let růst	5 ▾	
	Výnos [%]		33.82%
	Výnos [Kč]		470,134 Kč
	Cashflow		77,400 Kč
	Celkem růst ceny + cashflow		547,534 Kč

2. Stanovení výše splátky hypotéky

Podle výpočtu měsíční splátky hypotéky, lze určit, na jaký byt dosáhnete. V jaké cenové kategorii se pohybujete.

K určení výše měsíční splátky hypotéky používám tuto kalkulačku:

<https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>

Kalkulaček je mnoho, jestli vám tato nevyhovuje, najděte si tu svou vlastní. Mě tato kalkulačka posloužila mnohokrát.

Doporučuji mluvit s hypotečními poradcem, protože každá banka si stanovuje limity na hypotéky podle svého (kdysi DTI / DSTI) a když vás odmítnou v jedné bance kvůli nízkým příjmům, ve druhé to může být jinak.

V odkaze výše se také dozvíte, co tyto zkratky znamenají. Oficiálně tyto limity byly zrušeny. Už je ČNB nevydává. Ke zrušení došlo v roce 2020 díky pandemii, aby ČNB stimulovala trh. Každá banka má však své vlastní limity, které používá, proto doporučuji podívat se na výše uvedený odkaz.

Výše splátek je pro výpočet návratnosti investice stěžejní. Nemůžete vypočítat návratnost z vašich investovaných peněz (ROI - Return On Price). Jen tak zjistíte, kolik vám zbyde na konci měsíce do kapsy.

🔑 Můžete provádět výpočet bez hypotéky, to je v pořádku. K tomuto výpočtu opravdu měsíční splátku hypotéky nepotřebujete. Jestli si ale hypotéku budete brát, je nutné znát předem výši měsíčních splátek, jinak nemůžete provádět výpočty.

Doporučuji natáhnout splátky hypotéky na maximum (30 let postačí). Jestli jste mladších ročníků a můžete si dovolit 40 letou hypotéku, můžete také provést výpočty na základě tak dlouhé splátky.

🔑 Banky zpravidla dovolují splátky do věku 70 let.

🔑 Jestli je vám 35, krásně vejde s třicetiletou hypotékou do tohoto limitu.

[V tomto programu půjdeme mnohem více do hloubky, abyste si osvojili postup.](#)

3. Průzkum lokality přes Google mapy

Dnes máme spousty technologických vychytávek, které **v době mého prvního nákupu v roce 2012 na trhu nebyly**. Dnes je bereme jako samozřejmost a proto tuto základní věc mnoho investorů úplně opomíjí. Jde o procházení panáčkem lokality.

Jestli najdete byt v místě, které dobře neznáte, potřebujete vědět, **jak to tam vypadá ještě před tím, než se tam rozjedete** a utratíte peníze za cestu, čas a energii. Proto je tato část velmi důležitá. Nepřeskakujte tento bod.

Vyhnete se tomu, že se rozjedete 100 km daleko, jen abyste zjistili, že jde o místo, kde je hned vedle nějaký rozbouraný dům, továrna, nebo jde o vyloučenou lokalitu. Mnoho zjistím právě díky Google street view.

- 🔑 Vyhnete se překvapení v podobě restaurace nebo továrny v blízkosti bytu.
- 🔑 Uvidíte, v jakém stavu je celý dům a cesty v okolí.
- 🔑 Porozumíte možnostem parkování před domem a jestli je dostatek míst.

4. Průzkum lokálního trhu

Hledejte 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 podívejte na velké zaměstnavatele v oblasti. Jestli město umí nalákat například IT firmy, které mají velkou budoucnost a celá lokalita se díky tomu může adaptovat na ekonomickou změnu.

Vysoké školy jsou indikátorem dobrých vyhlídek, protože studenti často v daném městě zůstanou, i když pocházejí odjinud. Tím dochází k omlazení populace a to je žádaný jev a předpoklad dobré investiční lokality.

- 🔑 Díky VŠ máte na výběr z další investiční strategie: bydlení pro studenty.
- 🔑 Turistická lokalita při absenci vysokých škol vám nabídne možnost krátkodobého ubytování. To je velmi výnosná strategie.

[V tomto programu půjdeme mnohem více do hloubky, abyste si osvojili postup.](#)

5. Porovnání investiční lokality s lokaliou, kterou dobře znáte

Srovnávejte svou novou lokalitu s tou, kterou znáte dobře. Například místo, kde jste se narodili, **žili jste tam půlku svého života** a znáte tam lidi, kteří úspěšně investují. Jestli neznáte žádné investory, nelámejte si tím hlavu. To je v pořádku. Málokdo má investory ve svém okolí.

Jde o vyhledávání na Wikipédii a v jiných statistikách, například ČSÚ.

Podle srovnání těchto dvou lokalit (mnou vybraná lokalita pro investici s tou, kterou dobře znám) vidím, jestli něco nepřehlížím. **Porovnání vám bude sloužit jako indikátor, jestli je lokalita opravdu výhodná.**

🔑 Třetí lokalita ke srovnání. Další bench mark potom slouží velké město. Například Praha nebo Brno (pokud s těchto město pocházíte, máte o jednu lokalitu ke srovnání méně. Srovnáváte pouze tu, kde chcete investovat s tou, kde bydlíte).

Podle těchto měst uvidíte, jak si vámi zvolená nová lokalita stojí.

🔑 Proč dělat toto srovnání? Abyste předešli svým biasům. Každý člověk je něčím ovlivněný, ať chce nebo ne. Srovnání “narovná” váš pohled na věc.

6. Výpočet návratnosti investice v těchto lokalitách pro srovnání

Srovnávejte 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.

Velká města, jako je Brno nebo Praha, vám ukážou, jestli není lepší investovat právě tam. Málo kdy se stane, že v těchto velkých městech je mnoho casflow nemovitostí.

Cashflow = měsíční příjem po odečtení nákladů na provoz bytu.

Jestli se ukáže, že Brno nabízí 10 % roční zhodnocení (ve formě měsíčního příjmu) a vy se chystáte investovat 100 km daleko od Brna a máte podobnou návratnost (mezi 8 až 12 %), zvažte investici právě v Brně.

🔑 Brno nebo Praha jsou města, které nemají velké výkyvy v cenách bytů jako ta menší. Jsou stabilnější a růst ceny více pravděpodobný. Také obsazenost vašeho bytu by neměl být problém.

🔑 V Brně nebo Praze prostě lidé chtějí bydlet díky větším pracovním nebo studijním příležitostem a díky standardu života.

Toto srovnání by vás nemělo vykolejit, ale pouze potvrdit vaši hypotézu a to, že si vedete se svou lokalitou dobře. Jde pouze o srovnání, abyste zjistili, jestli vám něco zajímavějšího neuniká.

🔑 Každý investor, který používá metodu “Zlatý klíč”, by měl mít přehled o velkých městech.

[V tomto programu půjdeme mnohem více do hloubky, abyste si osvojili postup.](#)

7. Ověření vaší hypotézy - voláte makléři

Vezměte telefon do ruky a volejte. **Ted' přichází krok, který může být zlomový pro vaše hledání investičního bytu.** Budete mluvit s reálnými lidmi, kteří jsou v terénu dennodenně a obchod s nemovitostmi je pro ně obživou. Budete telefonovat makléřům.

Tento bod je velmi důležitý a dokáže vaše investiční plány úplně obrátit naruby. Nelámejte si hlavu, jestli se tak stane. Unikli jste hrobníkovi z lopaty. To není špatné zjištění v tento okamžik, když jste ještě neinvestovali vaše peníze. Vždycky můžete jít do jiné lokality.

Prověříte si, jestli jsou vaše výpočty návratnosti investice pro vámi zvolenou lokalitu, založeny na tom, jaká je momentální situace. **Nespoléhejte se pouze na vyhledávací servery a vaše výpočty.** To je pouze teorie.

🔑 Praxe je tam venku a vy musíte tomu přijít na kloub, abyste věděli přesně, jestli se vaše investice oplatí a kolik z ní můžete měsíčně dostat.

Mluvte s makléři a ptejte se jich na pár věcí. Osobně mám makléře moc rád. Znají terén. Vy musíte získat jejich vědomosti a informace.

🔑 Makléři vám toho rádi hodně poví. Chtějí totiž prodat. Dobrý vztah s někým takovým je proto výhoda.

Nezůstávejte jen u jednoho makléře. Mluvte aspoň se třemi. Tento počet vám řekne o dané lokalitě a daném bytě více, než jakákoliv analýza.

[V tomto programu půjdeme mnohem více do hloubky, abyste si osvojili postup.](#)

8. Podejte inzerát

Vystavíte inzerát na byt, který ještě nevlastníte. Ano, nemáte ho, ale inzerát už podáváte. Ověříte si, jestli vám někdo bude volat a bude chtít opravdu zaplatit nájem, kauci apod. Podle toho uvidíte, že je o vaši oblast a váš byt opravdu zájem (nebo není).

To je poslední 8 KROKŮ realitního investora, které **používám od roku 2012** a také mnoho jiných investorů postupuje tímto způsobem.

Než vám zazvoní první telefon nebo někdo odpoví na váš Facebook inzerát, si nemůžete být jistí, že byt opravdu pronajmete za vámi zvolenou cenu. Cena (nájem), který do inzerátu dáte, by měl být ve stejné výši, jaký očekáváte, aby investice splnila svůj účel a vy měli své peníze každý měsíc.

🔑 Fotografie pořídte třeba z vašeho bytu nebo domu, kde bydlíte, i když vaší nemovitost do inzerce dávat nechcete. Jde pouze o ověření vašich čísel, ke kterým jste došli. Lidé neví, že volají na byt, který neexistuje.

🔑 V momentě, kdy vám někdo chce dát peníze, to už teorie není. To je praxe. Reálný svět.

A. Vy. Jdete. Koupit. Nemovitost.

Nezapomínejte, že v tomto programu půjdeme mnohem více do hloubky, abyste si osvojili postup.

Investiční nemovitost musí být vždy výdělečná s pozitivním cashflow od prvního dne.
Nespekulujte pouze na růst ceny. Berte to jako byznys. Chcete se stát profesionály.
Z toho nepolevuj!

8 ZÁKLADNÍCH DOVEDNOSTÍ

**Jak spolehlivě, krok po kroku, najít první investiční
byt s výnosem 10 % ročně ve formě pasivního
příjmu do 30 dnů**

Tyto dovednosti tvoří postup **ověřený** léty praxe a desítkami
spokojených investorů



Objednat hned

8 ZÁKLADNÍCH DOVEDNOSTÍ REALITNÍHO INVESTORA

Ano, chci být mezi 5 % úspěšných investorů.