

**K | F | P**

CESTA K FINANČNÍ  
NEZÁVISLOSTI



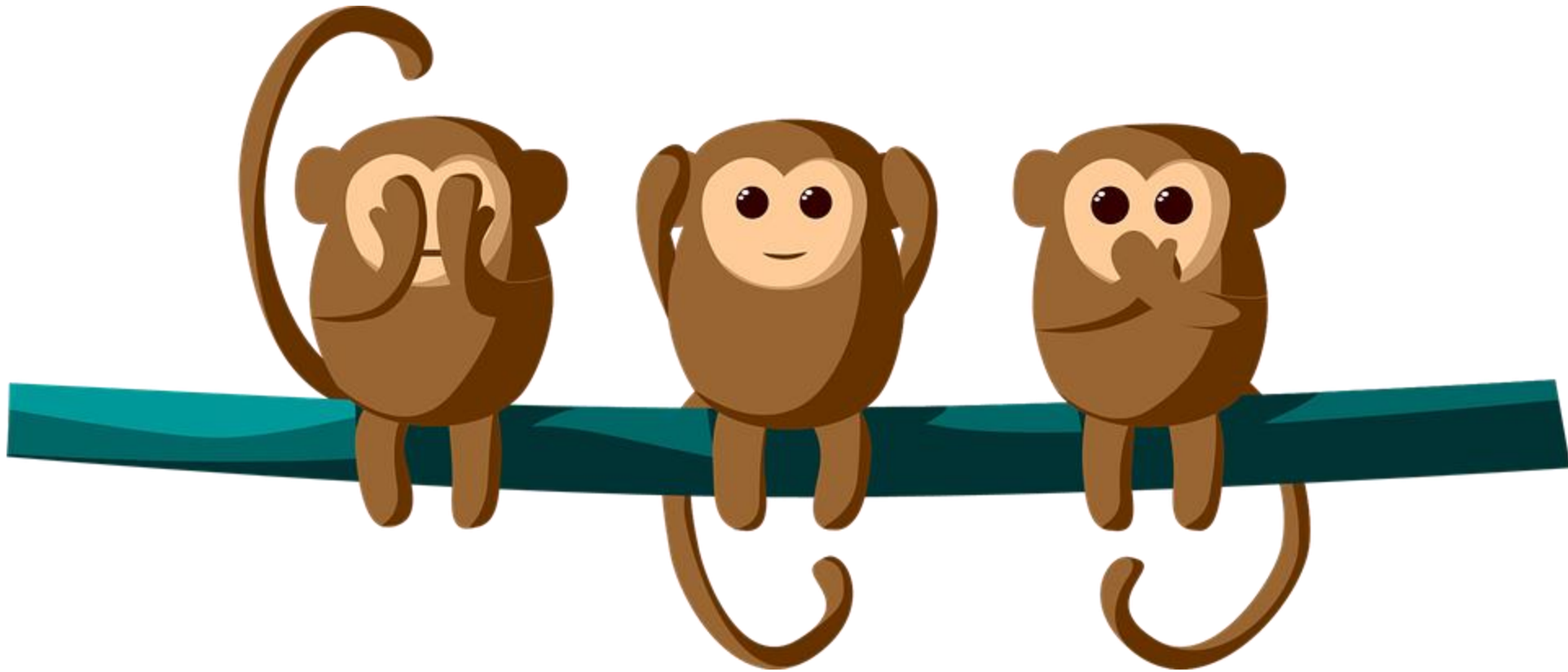
**BUREŠ &  
PARTNEŘI**

# Nemovitostní akademie

Webinář 3

**10 nejčastějších chyb při investování do nemovitostí**

Slyšíte nás? Vidíte nás? Napište.



# Program a čas

- 19.00 - 20.30
- 19.05 - 20.10 ... 10 největších chyb při investování do nemovitostí
- 20.10 - 20.20 ... Představení "NEMOVITOSTNÍ AKADEMIE"
- 20.20 - 20.30 ... Vaše dotazy

# Ing. David Bureš, EFA, EFP

- 25 let praxe ve financích
- 4 mld. poskytnutých hypoték
- 40 zaměstnanců
- 500 nemovitostí v Praze
- správa majetku v hodnotě 3,5 mld. Kč



# Petr Pavlásek (zakladatel KFP online)

- 8 let ekonomického vzdělání,  
8 let praxe v bankovníctví
- 35 let praxe ve financích  
(SBČS, KB, Fichtner, KFP)
- 2,5 mld. CZK AUM



NOVÁ AKADEMIE

# Nemovitostní akademie

**Staňte se partnerem pro klienty, kteří chtějí řešit investiční nemovitosti.**

Společně s Davidem Burešem jsme připravili zbrusu novou akademii zaměřenou na investice do nemovitostí.

Bonitní klienti se o nemovitosti zajímají, chtějí je a investují do nich. Získejte know-how a znalosti, díky kterým můžete klientům pomoci i v oblasti investic do nemovitostí.



# Anketa

Za co můžete dostat největší sankci/pokutu investici do bytu na pronájem?

- A) neřeším vyúčtování
- B) neplatím daň z nemovitosti
- C) nehlásím počet osob na SVJ

# Co klienti nedělají a nevědí, že by měli řešit?

1. Vyúčtování
2. Cizinecká policie
3. Daně (obcházení)
4. Špatný výběr nemovitosti
5. Špatný výběr nájemníka



# Co klienti nedělají a nevědí, že by měli řešit?

6. Špatně připravená nemovitost (zděděný byt po rodičích)
7. Přecením svoje síly – mám málo peněz – krize likvidity
8. Vybydlení – rekonstrukce – náklady
9. Dábel se skrývá v detailu kupní smlouvy
10. Nájemní – viz předchozí bod

# Vyúčtování

- Povinnost majitele – dělat vyúčtování
- Služby – elektřina, voda, plyn, teplo, odpad + další SVJ položky
- Co tam nepatří?
- Problém s podklady

Var. symbol: 1973019406

za objekt č.19 na adrese Tyrsovo namesti 1973, 440 01 Louny  
vlastník Bytos Louny s.r.o.: 01-00-1973 -019-04-BC

## Protokol o vyúčtování služeb za období 2020/01 - 2020/12

Přesné datumové rozmezí protokolu: 01.01.2020 - 31.12.2020

Pohledávková strana: hospodář Společenství vlastníků bytů Tyršovo nám.  
1971-1974, Louny

### Zálohy a náklady na jednotlivé služby

Číslo účtu pohl. strany: 238153111/0300

Služba	Předepsaná záloha	Skutečný náklad	Rozdíl
2 Teplo	7200.00	19195.23	-11995.23
3 Ohřev TUV	6720.00	1740.95	4979.05
4 Voda	0.00	299.19	-299.19
5 STA	240.00	148.60	91.40
6 Osvětlení	600.00	190.12	409.88
7 Odpad	600.00	856.71	-256.71
8 Výtah	600.00	608.89	-8.89
9 Úklid	720.00	720.00	0.00
10 Vyúčtování, odečty	0.00	203.01	-203.01
<b>CELKEM VÝSLEDEK VYÚČTOVÁNÍ</b>	<b>16680.00</b>	<b>23962.70</b>	<b>-7282.70</b>

### Zálohy a náklady souhrnně

Celkem předepsané zálohy na služby **	16680.00 Kč	Celkové náklady na služby celkem	23962.70 Kč
Celkový zůstatek na kontech ke dni 31.12.2020	0.00 Kč		
Ostatní položky započítané při vyúčtování	0.00 Kč		

Celkový výsledek po započtení pohledávek splatných do 31.12.2020:

**nedoplatek 7282.70 Kč \***

\* Poznámka: při započtení splatných pohledávek nemusí být započteny všechny pohledávky. Nezapočítávají se zejména pohledávky, které jsou již vymáhány soudní cestou nebo jsou zajištěny dohodou o uznání dluhu a dohodou o splátkách dluhu.

Případné nedoplatky resp. přeplatky jsou zohledněny v položce Celkový zůstatek na kontech tohoto protokolu.

**Celkem uhrad'te 7283 Kč**

na účet číslo 238153111/0300

# Vyúčtování

- Do 3 měs. po skončení zúčtovacího období
- Sankce 50 Kč za den – promlčení 3 roky – Suma přes 100tis.!!!
- Povinnost předložit podklady
- Různé typy vyúčtování – předběžné, finální, průběžné

# Anketa

- Cizineckou policií musím řešit když pronajmu nájemcům z:
  - a) oblast mimo EU
  - b) oblast celého světa
  - c) oblast celého světa kromě Slováků

# Cizinecká policie

- Registrace místa bytu – IDUP
- 30 dnů na vyřízení
- Registrace cizince včetně Slováků do 72 h
- Ubytovací lístek (check in) - archivace

# Ubytování cizinců



Accommodation of foreigners

Jméno a příjmení:

Name and surname

Datum narození:

Date of birth

Datum od:

Date from

Datum do:

Date to

Státní příslušnost:

Nationality

Číslo OP nebo pasu:

ID number

Účel pobytu:

Purpose of stay

Práce  
Work

Studium  
Study

Léčení či rekreace  
Recreation or healing

Jiné  
Other

Adresa pobytu v ČR:

Residence address in the CZ

Adresa trvalého  
pobytu v zahraničí:

Permanent residence address

Podpis/Signature

# Cizinecká policie

- Kontroly každý rok
- Sankce 50tis. Kč
- Možnost vydírání od nájemníka, pokud jste ho nepřihlásil
- Potvrzení o ubytování – hlášení pobytu, víza



# Daně

- Daň z nemovitosti
  - Hlášení u nově pořízené nemovitosti do 30 ledna – daňový portál
  - Platba květen – složenkou nebo zprávou do datovky

# Daně

- Daň z příjmu
  - Paušál – 30% výdaj
  - Reálné náklady – odpisy, úroky, rekonstrukce, ...
- Častá manipulační technika od nájemníků – udání kvůli daním
- Systém Vám podporuje k nákupu dalších bytů

# Špatný výběr nemovitosti

- Výběr v emocích
- Vy tam nebudete bydlet
- Co chce nájemník? Kdo je nájemník?

# Špatný výběr nemovitosti

- Určete si filtr na lokalitu
- Udělejte si seznam jasných parametrů
- Finanční kalkulace výnosnosti
- Osobní kontrola bytu a vyjednávání
- Kontrola podkladů
- Příklad bytu Žižkov

# Špatný výběr nájemníka

- Chci vysoký nájem
- Chci to rychle pronajmout
- Smlouvu stáhnu na internetu
- Pokud platí, tak nebudu zvyšovat nájem, aby mě neutekl
- Příklad bytu na Střížkově

[REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

**Kompletní prověření: 4 záznamy**

**Register úpadcov**

**Záznam** ▲

**Městský súd Košice, odvolací súd Krajský súd v Košiciach**

32OdK/159/2023, Oddĺženie - Konkurz

Sídlo: Zrušený konkurz 11.11.2023

**Slovenská komora exekútorov**

**Bez záznamu** ✓

**Osoby hľadané policíí SR**

**Bez záznamu** ✓

**Finanční správa**

**Záznam** ▲

[REDACTED]

Suma nedoplatku: 5467.6€

Adresa: Levice P.O. Box [REDACTED], 93401

[REDACTED]

Suma nedoplatku: 1182.4€

Adresa: Velké K. [REDACTED] 2/27, 07901

**Union zdravotní pojišťovna**

**Záznam** ▲

# Špatný výběr nájemníka

- Filtrační otázky při prvním kontaktu
- Filtrační otázky při prohlídce
- Kontrola v registrech a na sítích
- Cizinci – extra kontrola – příjmy, práce, vyšší kauce
- Přísná smlouva bez možných změn

# Špatně připravený byt k pronájmu

- Špatný byt = špatní nájemníci
- Neochota investovat do bytu na počátku
- Investor vs. Vlastník
- Problém – dědici, dar od rodičů, ...





# Špatně připravený byt k pronájmu

- Rekonstrukce a opravy
- Malování
- Generální úklid
- Profi fotky a virtuální prohlídka

# Přecením se – málo peněz

- Krize likvidity
- Nemám rezervu:
  - výpadek příjmů
  - rekonstrukci
  - neplatič
- Změna sazeb na hypotéce – 10 tis nahoru...

# Vybydlení – rekonstrukce - náklady

- Bez rekonstrukce bytu – magnet na problémisty
- Neustále zhoršují kvalitu nájemníků
- Nemohu nárokovat škody – byt ve špatném stavu





# Ďábel se skrývá v detailu

- Kvalita kupní smlouvy – chyby
- Úschova a platba kupní ceny
- Sankce – oboustranné
- Rezervace – co bude v kupní sml?

# Anketa

- Jak řeší většina vašich klientů, kolegů a známých přípravu nájemní smlouvy? Použijí smlouvu od advokáta nebo staženou z internetu?
  - a) Ano stačí
  - b) Nestačí

# Problém s nájemní smlouvou

- Problémy nájemní smlouvy
- Problémy předávacího protokolu a důkazů
- Vymáhání dluhů
- Kauce a započtení oprav



# Jeden z bonusů Nemovitostní Akademie

## Kalkulačka: výnosnost nemovitostí

- ✓ Pořizovací cena
- ✓ Hypoteční úvěr
- ✓ Úvodní rekonstrukce
- ✓ Průběžné náklady, které rostou
- ✓ Nájemné a valorizace nájmu
- ✓ Prodejní cena nemovitosti
- ✓ **Celkové cash flow**
- ✓ **Celková výnosnost**

**K | F | P**



# Nemovitostní Akademie KFP online a Davida Bureše

---

Nemusíte být realitní makléř, ale můžete být pro klienty cenný konzultant při přemýšlení o investičních nemovitostí

NOVÁ AKADEMIE

# Nemovitostní akademie

**Staňte se partnerem pro klienty, kteří chtějí řešit investiční nemovitosti.**

Společně s Davidem Burešem jsme připravili zbrusu novou akademii zaměřenou na investice do nemovitostí.

Bonitní klienti se o nemovitosti zajímají, chtějí je a investují do nich. Získejte know-how a znalosti, díky kterým můžete klientům pomoci i v oblasti investic do nemovitostí.

→ [Jdu do toho](#)



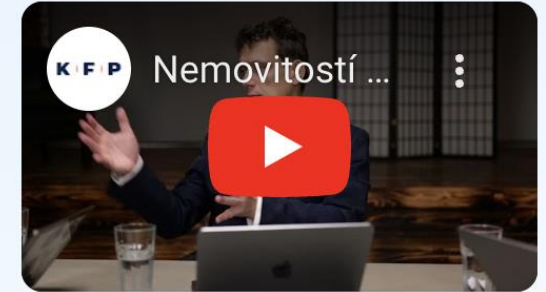
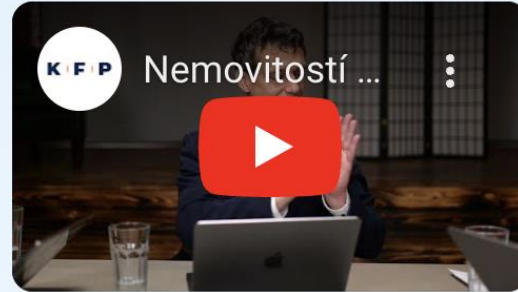
# Co je obsahem Nemovitostní Akademie?

8 živých online webinářů + záznam + prezentace + materiály + testy a živé setkání

- |  |             |               |
|--|-------------|---------------|
| ▶ 1. Investice do nemovitostí a možnosti investic  | 20. 3. 2024 | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 2. Nemovitosti v portfoliu "Proč bych měl o nemovitosti uvažovat"  | 27. 3. 2024 | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 3. Výnosnost a parametry nemovitosti na pronájem (a vlastní bydlení) „Když uvažuji, dává to smysl (v dané době, situaci...)“ | 4. 4. 2024  | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 4. Tipy na výběr nemovitosti "Když už ANO, tak CO koupit"  | 10. 4. 2024 | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 5. Jak nakoupit nemovitost "Když vím CO, tak JAK"  | 17. 4. 2024 | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 6. Jak pronajmout nemovitost "Máme nakoupeno, tak jak pronajmout"  | 24. 4. 2024 | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 7. Jak se starat o nemovitost "Máme koupeno a pronajato, jak se starat"  | 2. 5. 2024  | 9:00 – 12:00  |
| ▶ 8. Fondové možnosti "Nechci sám, chci kolektivně"  | 9. 5. 2024  | 9:00 – 12:00  |
| ▶ Certifikace  | červen 2024 |               |
| ▶ Osobní setkání   | červen 2024 | 14:00 – 17:00 |

## O čem bude akademie?

Poslechněte si krátký video seriál, který vám přiblíží akademii.



# 1. Investice do nemovitostí a možnosti investic

- ucelený přehled investic do nemovitostí, různé **investiční strategie, přímé vlastnictví, REITs či fondové možnosti**
- **způsoby financování** a principy řízení nemovitostního portfolia
- **due diligence, analýzy trhu a identifikace rizik** a výnosů spojených s investováním do nemovitostí

**Jaké jsou základní výhody, nevýhody a rizika jednotlivých možností při investování do nemovitostí?**



## 2. Nemovitosti v portfoliu

- **role nemovitostí v investičních portfoliích**
- **porovnání s akciemi**, výnosy, rizika a strategie vlastnictví
- **oceňování** nemovitostí
- **přímé versus nepřímé** investování do nemovitostí

**Měl by klient mít investiční nemovitosti v portfoliu a v jakém poměru/celkové výši?**

### 3. Výnosnost a parametry nemovitostí na pronájem (a vlastního bydlení)

- **výnosnost nemovitostí** (daně, náklady na údržbu, hypotéky a scénářovou analýzu rizik), stres-testy výnosnosti
- **kalkulačka** výnosnosti investic
- **porovnání** s akciovými investicemi

**Když uvažuji o investiční nemovitosti, dává to smysl (v dané době, situaci...) při srovnání výnosu a rizik s alternativními možnostmi?**



# 4. Tipy na výběr nemovitosti

## Proces výběru nemovitosti k pronájmu

- **identifikace** vhodné nemovitosti,
- určení **cílové skupiny** nájemníků
- důležité **parametry** při výběru
- **porovnání** různých typů pronájmů a jejich specifik

**Když už ANO, tak CO koupit?**

# 5. Jak koupit nemovitost správně a bez fatálních chyb

## Proces koupě a prodeje nemovitostí

- klíčové informace, právní a administrativní kroky před nákupem nemovitosti
- rezervační smlouva a na co dát pozor
- příprava hypotéky, podpis kupní smlouvy, vklad do katastru
- jak nemovitost připravit a předat

**Když vím "CO" chci koupit, tak "JAK" to koupit?**

# 6. Pronájem nemovitosti

- jak připravit nemovitost na pronájem
- jak stanovit správnou cenu
- efektivní komunikace s potenciálními nájemníky
- povinnosti pronajímatele
- prezentace nemovitost na trhu

Máme nakoupeno, tak jak správně pronajmout?

# 7. Správa investičních nemovitostí

## **Efektivní správa pronajímaných nemovitostí:**

- servis
- sledování výnosnosti, reporting
- údržba a opravy pronajímaných investičních nemovitostí

**Máme nakoupeno a pronajato, jak se starat?**

# 8. Fondové možnosti

- možnosti kolektivního investování do nemovitostí
- REIT
- speciální fondy kolektivního investování
- specifické segmenty trhu (kancelářské prostory, obchody, logistické objekty nebo rezidenční nemovitosti)
- procesem nákupu, hodnocení a přecenění investic
- výnosnost a náklady u fondových investic
- jak vybírat fondy pro optimalizaci investičního portfolia

**Nechci se starat o nemovitost sám, jaké jsou kolektivní fondové možnosti?**

# Dobrovolná certifikace

- odborný **test**
- zpracování případové **studie**
- **oponentura** 3 případových studií kolegů z kurzu

**Certifikát není za účast, ale za uvedení základů do praxe!**

# Osobní setkání v Praze 27. 5. 2024

- **Pondělí 27. května 2024**
- **14.00 až 17.00** odborný program navazující na Nemovitostní Akademii
- **17.00 až 20.00** raut a neformální společenská část a výměna zkušeností

**Odměna pro úspěšné absolventy!**



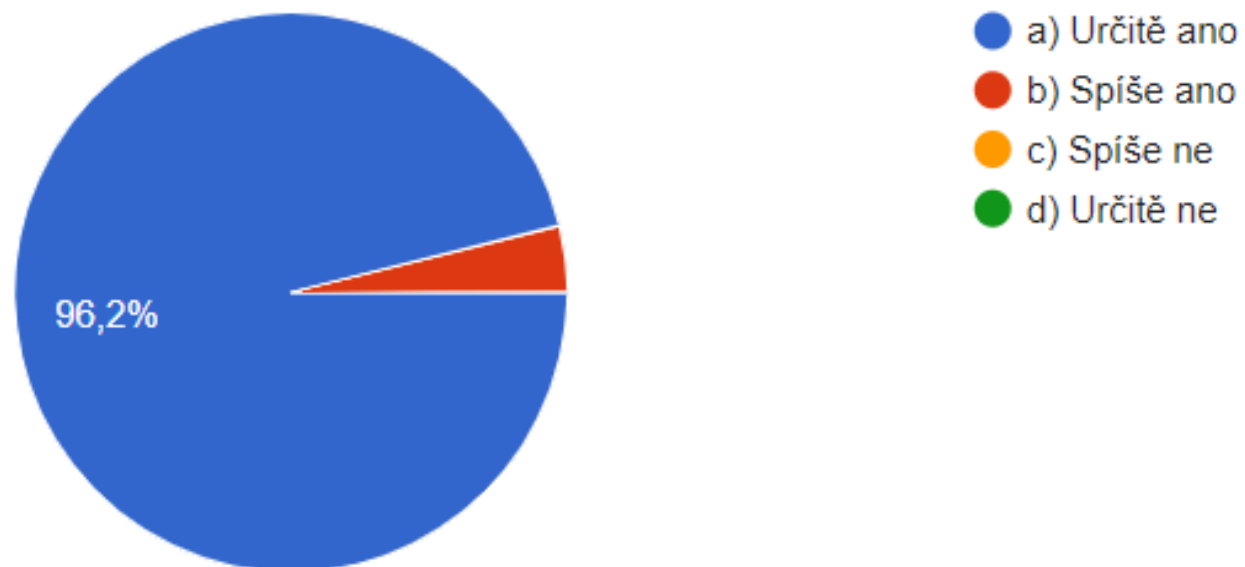




Zpětná vazba  
na webináře  
KFP online:  
čím je slovo větší,  
tím vícekrát  
se vyskytlo  
ve Vašem hodnocení  
... moc Vám  
děkujeme!!!

# Hodnocení webinářů KFP

1. Byla Investiční Akademie přínosná (buď pro Vaši každodenní praxi nebo pro Vás osobně)?



# Hodnocení webinářů KFP

6. Doporučil/a byste kurz někomu dalšímu?



- a) Určitě ano
- b) Spíše ano
- c) Spíše ne
- d) Určitě ne

# Ing. David Bureš, EFA, EFP

- 25 let praxe ve financích
- 4 mld. poskytnutých hypoték
- 40 zaměstnanců
- 500 nemovitostí v Praze
- správa majetku v hodnotě 3,5 mld. Kč



# Petr Syrový (zakladatel KFP online)

- Matematicko-fyzikální fakulta UK Praha, obor pojišťovnictví
- 26 let praxe ve financích  
19 let ve Fichtner s.r.o. a KFP
- Autor 7 knih  
a 5 software pro finanční poradce,  
lektor a „třídní učitel“  
více než 50 % EFA a EFP poradců  
v ČR a SR



# Petr Pavlásek (zakladatel KFP online)

- 8 let ekonomického vzdělání,  
8 let praxe v bankovníctví
- 35 let praxe ve financích  
(SBČS, KB, Fichtner, KFP)
- 2,5 mld. CZK AUM



# Vaše investice do rozvoje byznysu

- Standardní cena KFP online za 8 x 3 hodiny webinářů + certifikace + bonusy:

Školení ... 15.900 Kč + bonusy včetně kalkulačky ... 9.490 + DPH

=

**30.722 Kč vč. DPH**

# Speciální cena: **pouze do 23:59 15. 3. 2024**

KFP akademie zlepšily znalosti a dovednosti už více než 960 finančním poradcům. Přidejte se k nim i vy. Své členství si můžete pořídit i na splátky.

Jednorázová platba 15.900 Kč plus DPH

Rozložená platba 5.600 Kč plus DPH

Celkovou částku si můžete rozdělit na 3x 5.600 Kč plus DPH.  
Celkem zaplatíte ve 3 splátkách 16.800 plus DPH.



Pokud se vám kurz z jakéhokoliv důvodu nebude **po prvních 2 tématech** líbit, nebo si svou účast rozmyslíte, můžete do 2. dubna 2024 uplatnit **garanci vrácení 100 % peněz**.



# Slevový kód: NA5000

■ = sleva 5.000 Kč + DPH

## Objednávka

### Nemovitostní akademie 2024

<input checked="" type="radio"/>	Nemovitostní akademie 2024 (jednorázová platba) <small>Jednorázová platba za celou akademii.</small>	<b>10 900,00 Kč</b>
<input type="radio"/>	Nemovitostní akademie 2024 (rozložená platba) <small>Platba rozdělená na 3 stejné splátky. Při objednání uhradíte první platbu a následně v dubna a v květnu.</small>	3 970,00 Kč

Slevový kupón byl aktivován

Slevový kupón:

NA5000

Použít

Základ daně: 10 900,00 Kč  
DPH: 2 289,00 Kč  
**Celkem: 13 189,00 Kč**

Slevový kód: NA5000

# Bonusy v hodnotě 9.450 Kč v ceně

- **Aplikace "Kalkulačky KFP" na 6 měsíců**
- **Kalkulačka „Výnosnost nemovitostí“** od Petra Syrového
- **Osobní setkání** v Praze
- **Individuální konzultace** s Petrem Syrovým nebo Petrem Pavláskem na téma “nemovitosti ve finančním plánu“

# Vyzkoušejte 3 „ochutnávkové“ webináře zdarma a první 2 placené webináře bez rizika

- **Garance vrácení 100 % ceny** do 2. 4. 2024



**Vaše dotazy?**



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

**K | F | P**

 **BUREŠ &  
PARTNEŘI**

# Startujeme 20. 3. 2024 v 9.00 – 12.00

---

Investice do kurzu se Vám mnohonásobně vrátí  
s prvním průšvihem, kterému se díky Davidovu  
know-how vyhnete

**K | F | P**

CESTA K FINANČNÍ  
NEZÁVISLOSTI



**BUREŠ &  
PARTNEŘI**

# Nemovitostní Akademie KFP online a Ing. Davida Bureše, EFA, EFP

Začínáme 20. března 2024 v 9.00  
Těšíme se na Vás

Dotazy: Petr Pavlásek, 602 790 222, [pp@kfp.cz](mailto:pp@kfp.cz)