

## Obsah

Slovo úvodem	8
O čem to vlastně bude? aneb Nejsme jako Kiyosaki	10
Komu je kniha určena? aneb Není Novák jako Novák	14
Proč právě nemovitosti? aneb Nestrkám nos do toho, čemu nerozumím	23
<b>I. Proč myslet na zadní kolečka?</b>	26
1. Důchody za pár (desítek) let	26
Bída českých penzistů	27
Vy nejste důchodci!	28
Penzijní připojištění nestačí!	29
2. Nemovitosti, nebo jiné formy investice?	30
Nemovitostem nemusíte detailně rozumět	31
Investice neustále pod vaší kontrolou	32
Penzijní fondy a státní dluhopisy	34
Dluhová spirála státních dluhopisů	35
Akcie, zlato, nebo komodity?	36
Investování přes brokery	37
Nemovitosti uspokojují reálnou lidskou potřebu	38
Nemovitosti přinášejí stabilní a pravidelný výnos	38
Nemovitosti se „samofinancují“	40
Nemovitosti a rizika	40
3. Investování do nemovitostí je dostupné!	41
Tělocvikář Martin	44
Kosmetička Lucka	46
Programátor Tomáš	48
Podnikatel Marek	50
Advokátka Libuše	52
<b>II. Investovat do nemovitosti k bydlení, nebo k pronájmu?</b>	56
1. Vlastní domov – základ spokojeného stáří?	56
2. Pronajímat a zároveň bydlet v pronájmu?	59
<b>III. Jak vybrat správnou výnosovou nemovitost</b>	63
1. Lokalita, lokalita, lokalita! Opravdu?	63
Makrolokalita	64

	Pravidlo pěti procent	65
	Není město jako město...	66
	Pravidlo jedné hodiny nebo 100 km	67
	Hlavně žádnou exotiku	67
	Mikrolokalita	68
	Rozhoduje kvalita bydlení	69
2.	Novostavba, nebo starší bydlení?	72
	Nestandardní nákupy starších nemovitostí	75
3.	Osobní, nebo družstevní vlastnictví?	80
4.	Větší, nebo menší byt?	82
5.	Investiční horizont	84
	Krátkodobý horizont 5–10 let	84
	Dlouhodobý horizont 20 a více let	86
<b>IV.</b>	<b>Průvodce koupí nemovitosti</b>	<b>87</b>
1.	Ideální výnosová nemovitost	87
2.	Konkurenční výhody, které vám zvednou výnos	88
3.	Financování aneb Tendrujeme hypotéku	89
	Vzít si hypotéku, i když mám na byt v hotovosti?	93
4.	Na co si dát pozor při koupi bytu	93
	Výběr developera	94
	Teplo, ostraha a jiné „prasárny“	95
	Hypotéka a skryté navýšení ceny	96
	Kontrola bytu při převzetí	96
	Nutná kontrola při koupi staršího bytu	97
5.	Vybavujeme náš byt	97
<b>V.</b>	<b>Realitky – ano, či ne?</b>	<b>100</b>
<b>VI.</b>	<b>Inzerujeme náš byt</b>	<b>104</b>
1.	Jak napsat (a vyvěsit) správný inzerát?	104
	Umět se prodat je základ	105
	Všechno osobní musí pryč!	107
	Správná cena	109
	„Vydřiduch“, nebo férový majitel?	110
2.	Strategie minima informací	112



Lustrujeme zájemce aneb Neuvěříte, co vše na sebe lidé na internetu prásknou	113
Budte trpěliví	115
Nejste stát a neposkytujete sociální bydlení!	116
Sjednáváme prohlídky aneb Neplývejte svým časem!	117
<b>VII. Vybíráme nájemníky</b>	<b>119</b>
1. Jak se připravit na prohlídku se zájemcem	119
2. Vyjednáváme s nájemníky	119
Šlo by to bez kauce?	120
Nikdy hned neříkejte, koho berete	121
3. Pravidla a užitečné rady, kterých se držet	122
Slušní lidé umí napsat slušný email	122
Diskutéři a „chytráci“	122
Co je v domě, není pro mě!	123
4. Jak poznat ideálního nájemníka?	125
Většina lidí je slušných, ale...	125
Vášniví kuřáci	125
S autem, nebo bez?	126
Není zaplaceno, není pronajato	126
<b>VIII. Máme vybráno, co dál?</b>	<b>128</b>
1. Neprůstřelná smlouva – základ bezpečné investice	128
Několik tipů a vysvětlení ke smlouvě	143
Když nastanou problémy...	145
Nikdy nekupujte již pronajaté byty!	146
<b>IX. Pojištění, daně a další náklady</b>	<b>147</b>
1. Přiznání k dani z nemovitých věcí	147
2. Daň z nabytí nemovitých věcí	147
3. Daň z příjmu fyzických osob	148
Metoda pohodlná – výdajový paušál	151
Metoda výhodná – skutečné náklady	153
Jak vyplnit Přiznání k dani z příjmů fyzických osob	157
4. Pojištění aneb Svou investici musíme chránit	164
<b>X. Desatero – manuál realitního investora od A do Z</b>	<b>165</b>
<b>XI. Užitečné odkazy</b>	<b>169</b>