

SPRÁVA INVESTIČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Vaše nemovitost musí *vydělávat*. Ne přidělovat starosti.

Sám vlastním 20 bytů a dalších 15 stavím. To, co radím klientům, dlouhodobě dělám — na vlastním portfoliu, s vlastními penězi.

40+

BYTŮ VE SPRÁVĚ

20

VLASTNÍCH BYTŮ

15

VE VÝSTAVBĚ

8–15 %

VÝNOS P.A.

WOLF HOMES · SÍDLO OPAVA · PŮSOBNOST CELÁ ČR



O WOLF HOMES

Investor, který i spravuje.

Wolf Homes nevzniklo od stolu. Vyrostlo přirozeně z
mojí praxe — z toho, co jsem si sám prošel při
budování vlastního portfolia. Sám vlastním a
spravuji 20 bytů, dalších 15 aktuálně stavím.

Každý krok, který doporučuji klientům, jsem si
prošel na vlastní kůži. S vlastními penězi, včetně
chyb. Neučím se na bytech svých klientů — stavím
na tom, co jsem si sám prošel v praxi.

— Myslím jako investor, ne jako správce.

— Reálná čísla místo marketingových slibů.

— To, co radím klientům, sám dlouhodobě
dělám.

2015

ROK PRVNÍ
NEMOVITOSTI

10 let

VÝBĚRU
NÁJEMNÍKŮ

20+15

VLASTNÍCH / VE
VÝSTAVBĚ



REÁLNÁ ČÍSLA

“

Kdo dnes slibuje stabilně 15–20 % p.a. na bytech — většinou je to marketingová omáčka.

Proto říkám 8–15 % p.a. — podle lokality, financování a doby držení. Ne víc. Ne míň. Tak to reálně funguje.

— JAN VLČEK (HONZA)

Špatně vybraný nájemník vás bude stát víc než rok správy.

01

Byt není připravený

Majitelé podceňují technický stav a detaily, které mají zásadní vliv na výsledný nájem. I malá investice do přípravy se vrátí mnohonásobně.

02

Nájemné je zbytečně nízké

Byt má potenciál vydělávat víc, ale majitel to nevidí. Umím nastavit nemovitost tak, aby dosahovala nejlepšího možného nájemného.

03

Špatný výběr nájemníka

Špatně vybraný nájemník znamená ztrátu, stres a problémy. Výběrem nájemníků se zabývám 10 let — a i já jsem se v minulosti spálil.

04

Rekonstrukce je náročná

Příprava bytu začíná být časově i psychicky náročná. Přebírám koordinaci dodavatelů, kontrolu realizace i komunikaci.

05

Nevím, kde začít

Chtějí investovat do nemovitostí, ale neví, jak celý proces nastavit. Pomáhám od výběru přes financování až po prvního nájemníka.

06

Negativní zkušenost

Přicházejí lidé, kteří si prošli problémovým nájemníkem. Vědí, jak to bolí. Přesně z těchto zkušeností vznikla moje služba.

Od prvního pohledu na nemovitost po měsíční výpis výnosů.

-
- | | | | |
|-----|-----------------------------|---|---------------|
| /01 | Výběr a analýza nemovitosti | Vyberu nemovitost, která dává ekonomický smysl. Analýza výnosnosti a právní prověrka před podpisem. | DUE DILIGENCE |
|-----|-----------------------------|---|---------------|
-
- | | | | |
|-----|------------------------|---|-----|
| /02 | Koordinace financování | Pomůžu s LTV, strukturou a podmínkami úvěru – pro koupě i rekonstrukce. | LTV |
|-----|------------------------|---|-----|
-
- | | | | |
|-----|----------------------------------|---|---------|
| /03 | Stavební příprava a rekonstrukce | Zařídím stavební povolení, projekt, dodavatele i kolaudaci. Sám stavím 15 vlastních bytů. | NA KLÍČ |
|-----|----------------------------------|---|---------|
-
- | | | | |
|-----|-----------------|--|--------------|
| /04 | Výběr nájemníků | Systémově prověřím každého zájemce. Správně vybraný nájemník je základ klidu i výnosu. | 10 LET PRAXE |
|-----|-----------------|--|--------------|
-
- | | | | |
|-----|-------------------|---|-----------|
| /05 | Každodenní správa | Postarám se o komunikaci, opravy, administrativu i daňové podklady. Vy dostáváte měsíční přehled. | OD 890 Kč |
|-----|-------------------|---|-----------|
-
- | | | | |
|-----|----------------|---|--------------|
| /06 | Exit strategie | Naplánuji načasování i přípravu prodeje. Investice musí mít plán od začátku do konce. | OPTIMALIZACE |
|-----|----------------|---|--------------|
-



JAK PRACUJI

Čtyři kroky od prvního hovoru po funkční investici.

-
- I** Sejdeme se
60–90 minut, nezávazně. Projdeme vaše cíle, aktuální stav i očekávání. Konkrétní rozhovor o číslech — bez prodejních řečí.
-
- II** Připravím vám plán
Posoudím stav bytu nebo zamýšlenou akvizici a navrhnu konkrétní postup. Co má smysl udělat, v jakém pořadí a za kolik.
-
- III** Postarám se o realizaci
Podepíšeme smlouvu a přebírám vše — rekonstrukce, výběr nájemníka, smluvní dokumentaci, předání. Obsazení obvykle do 14–30 dní.
-
- IV** Vedu provoz dlouhodobě
Každodenní operativa, reporting jednou měsíčně, dlouhodobá optimalizace. Vy rozhodujete jen o klíčových věcech, zbytek řeším já a moji lidé.
-

REÁLNÉ VÝSLEDKY

Toto jsou reálná čísla.

REKONSTRUKCE A ZHODNOCENÍ

Z téměř nepronajatelného bytu na prémiovou investici.

Klient koupil byt 42 m² ve velmi špatném stavu za 1 850 000 Kč. Převzal jsem celý proces — návrh rekonstrukce, koordinaci dodavatelů, kontrolu rozpočtu i přípravu k pronájmu a nalezení nájemníka. Nájemné vzrostlo o více než 200 %.

1,85 → 3,7 mil.
HODNOTA NEMOVITOSTI

5 000 → 15 500
MĚSÍČNÍ NÁJEM (KČ)

AKVIZICE · ZAHRANIČNÍ KLIENT

Byt se po třech letech prodal za 7 600 000 Kč.

Klient dlouhodobě žije v zahraničí. Při růstu úrokových sazeb došlo k ochlazení trhu a podhodnocení některých nemovitostí — této situace jsem využil. Byt pořízený za 3 200 000 Kč a kompletně rekonstruovaný se nakonec prodal s čistým ziskem 2 600 000 Kč.

3,2 → 7,6 mil.
POŘÍZENÍ / PRODEJ (KČ)

2,6 mil.
ČISTÝ ZISK (KČ)

BUDOVÁNÍ PORTFOLIA · DLOUHODOBÁ SPOLUPRÁCE

Od jednoho nepronajatého bytu k 65 000 Kč čistého příjmu měsíčně.

Začínali jsme u bytu, který se klientovi delší dobu nedařilo pronajmout. Upravil jsem strategii pronájmu, prezentaci i komunikaci. Dnes 6 bytů a stabilní cashflow — další nákup financujeme ze 100 % z banky.

LIDÉ, SE KTERÝMI BUDETE SPOLUPRACOVAT

Klient mluví se mnou. Za mnou stojí celý tým.



Jan Vlček

ZAKLADATEL · INVESTOR

Strategie, akvizice, vedení projektů a finální rozhodnutí. První kontakt a nastavení spolupráce.



Tomáš Lhotský

MŮJ PARŤÁK · SPOLEČNÉ
PROJEKTY

Společně se mnou stojí za projekty a operativou kolem správy bytů.



Barbora Vlčková

PODPORA · ADMINISTRATIVA

Pomáhá mi s prvotní komunikací s nájemníky, přípravou nabídek bytů a administrativou kolem správy.

CENÍK SLUŽEB

Jasná cena. Žádné skryté poplatky.

Úvodní konzultace	zdarma	První schůzka nezávazně — projdeme vaši situaci, cíle a možnosti. Bez závazku, bez prodejních řečí.
Konzultační činnost	2 000 Kč / hod	Strategie portfolia, posouzení konkrétní nemovitosti, druhý názor nad rámec úvodní schůzky.
Měsíční správa	od 890 Kč / měs	Komunikace s nájemníky, evidence plateb, opravy, administrativa, smlouvy, koordinace servisních činností.
Příprava bytu k pronájmu	25 000 – 35 000 Kč	Technické optimalizace, vybavení, nafocení, inzerce, prohlídka, výběr nájemníka a předání bytu.
Vyhledání nemovitosti	35 000 – 45 000 Kč	Výběr a analýza vhodné investiční nemovitosti, due diligence, koordinace koupě.
Projekt na klíč	99 990 Kč	Kompletní rekonstrukce — návrh, koordinace, kontrola realizace, obsazení nájemníkem a předání do správy.

Geny jsou uvedeny bez DPH. Konkrétní cenu i rozsah služby vždy nastavuji individuálně po úvodní konzultaci. Spravuji investice od 3 do 15 mil. Kč i větší portfolia — nejlépe se mi pracuje s klienty, kteří přemýšlí dlouhodobě.

MOJI KLIENTI

Co říkají ti, kteří to prošli se mnou.

„Přišel jsem s jedním bytem a nejasnou představou, co dál. Za dva roky mám tři nemovitosti a první jsem refinancoval. Honza mi ušetřil roky pokusů a omylů.“

Tomáš K. · Podnikatel · Opava

„Po manželovi mi zůstaly dva byty a nevěděla jsem, co s tím. Honza mi je převzal do správy a poprvé za roky mám pocit, že nemovitosti pracují pro mě.“

Hana V. · Majitelka portfolia · Olomouc

„Konečně někdo, kdo mluví jako investor — ne jako makléř. Koupila jsem byt, na který bych sama nepomyslela, a výnos sedí přesně podle propočtu.“

Petra N. · Lékařka · Ostrava

„Správa mi vždy přidělávala starosti. Teď dostávám jednou měsíčně přehled a jinak se o nic nestarám. Přesně to jsem hledal.“

Martin S. · Investor · Praha



KONTAKT

Začínám otázkou, ne nabídkou.

Nezávazná konzultace, online nebo osobně. Ozvu se osobně do 24 hodin v pracovní dny.

JAN VLČEK · ZAKLADATEL

jan.vlcek@omap.cz

+420 602 316 684

wolfhomes.cz

SÍDLO · PŮSOBNOST

Riegrova 572/2, 746 01 Opava

Správa v Opavě a Ostravě,

projekty po celé Moravě a v Praze.