

Byt 1+kk, Ružinov · Bratislava

Byt R-1 · 38 m² + loggia 4 m² Akvizícia 9/2023 Horizont 2023 – 2052 (30 rokov) Posledný reálny rok 2025



UKÁŽKOVÝ REPORT · FIKTÍVNE ÚDAJE

IRR INVESTORA

6,84 %

+0,51 p.b. oproti akvizíčnému plánu (6,33 %)

NET PROFIT

275 988 €

za 30 rokov vrátane predaja

VLASTNÝ KAPITÁL

42 100 €

LTV 80 % z kúpnej ceny

ÚVER K 31. 12. 2026

118 196 €

z 126 400 € · 3,5 % do 9/2033

PREDAJNÁ CENA 2052

346 000 €

182 000 € × 1,025²⁶

01 — PREDPOKLADY

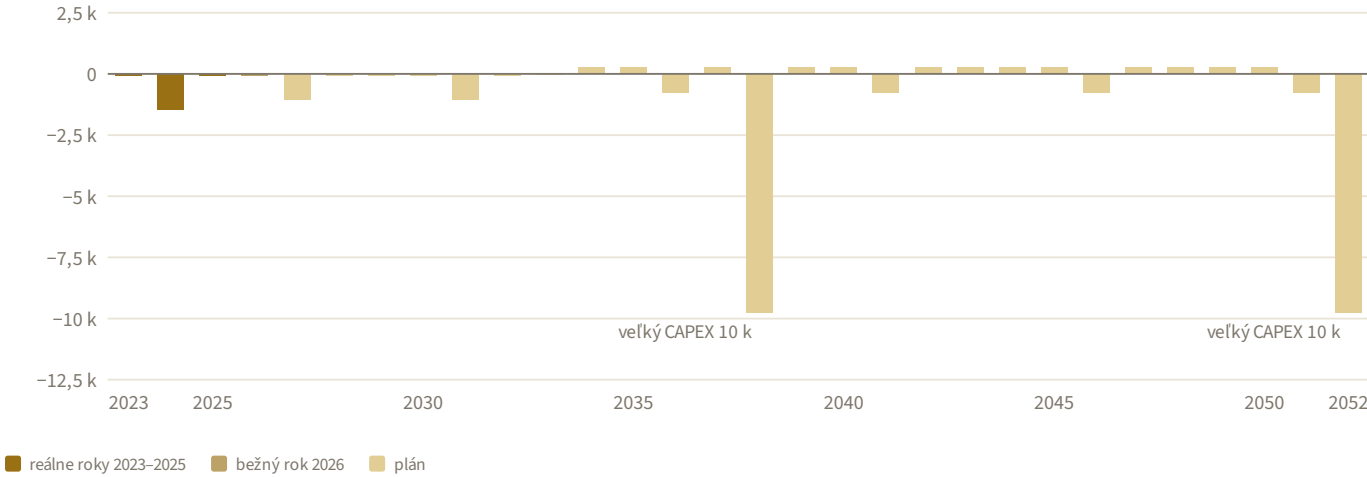
Kúpa, financovanie a plán

Kúpna cena	158 000 €	Vedľajšie náklady (kataster, právnik, provízia)	3 900 €	Zariadenie bytu	6 600 €	Hypotéka (80 % z ceny)	126 400 €
Úrok / fixácia	3,5 % na 10 rokov	Po fixácii (5-ročné fixy)	3,0 %	Splatnosť	30 rokov, anuita	Mesačná splátka do 9/2033	567,59 €
Nájom v pláne (bez indexácie)	690 €/mes	Správa nájmu BHF	8 % z nájmu	Malý CAPEX (2027, 2031, každých 5 r.)	1 000 €	Veľký CAPEX (2038 a 2052)	10 000 €
Trhová cena dnes	182 000 €	Rast ceny do exitu	2,5 % ročne				

02 — CASH FLOW

Net cash flow po rokoch

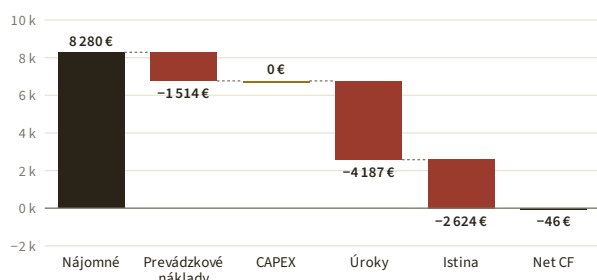
Nájom pokryje prevádzku aj splátku hypotéky takmer presne. Do mínusu ide cash flow len v rokoch s plánovaným CAPEXom. Po skončení fixácie v 9/2033 pri sadzbe 3,0 % klesne splátka a cash flow sa mierne zlepši.



03 — BEŽNÝ ROK 2026

Od nájmu k Net CF

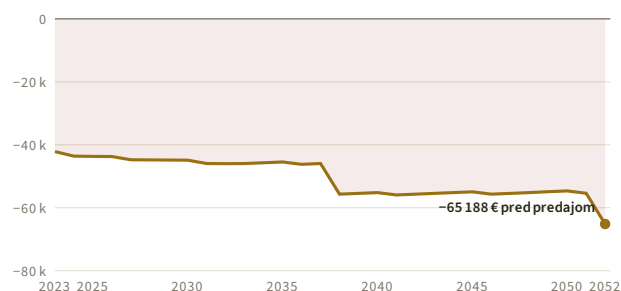
Z 8 280 € nájomného zostane po prevádzke a hypotéke –46 €. Istina 2 624 € však nie je náklad, ale sporenie vo forme splateného úveru.



04 — NÁVRATNOSŤ

Kumulatívny cash flow bez predaja

Vložený vlastný kapitál 42 100 € sa z nájmu počas 30 rokov nevráti.

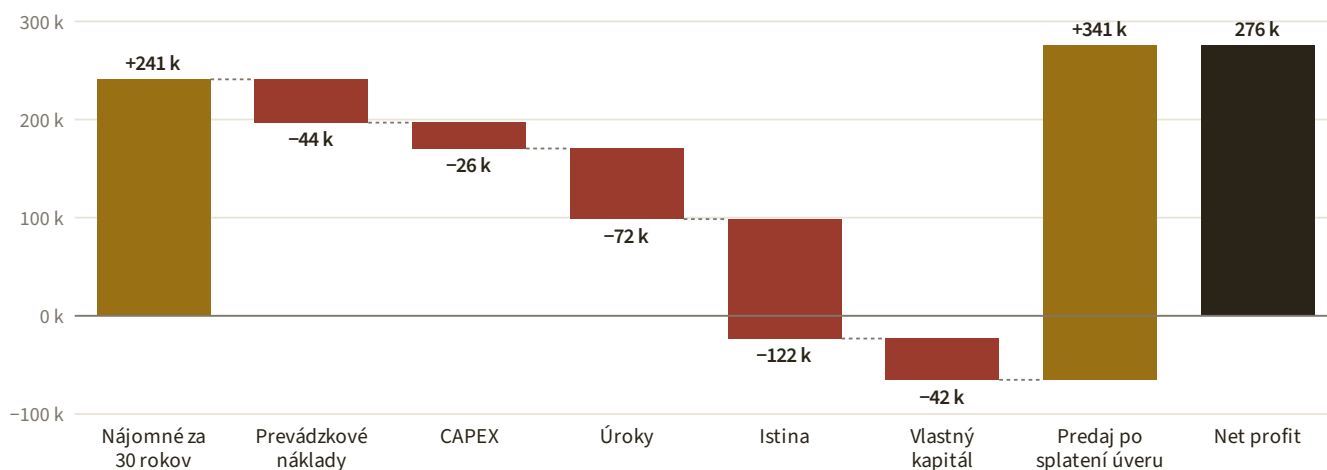


Pri pákovom financovaní 80 % a dnešných úrokoch platí nájom hypotéku, ale výnos investora vzniká splácaním istiny a rastom ceny bytu. O výsledku rozhoduje predaj.

05 — CELÝ HORIZONT

Odkiaľ je Net profit

Súčet všetkých tokov investora 2023 – 2052. Predaj je tržová cena 2052 mínus zostatok úveru 4 824 €, ktorý sa pri predaji splatí.



06 — CITLIVOSTI

IRR pri iných predpokladoch

Orámovaná bunka sú aktuálne vstupy. Najväčšiu váhu má rast ceny bytu; 0,5 p.b. rastu zmení IRR zhruba o 0,5 p.b.

Mriežka A • nájom × rast ceny

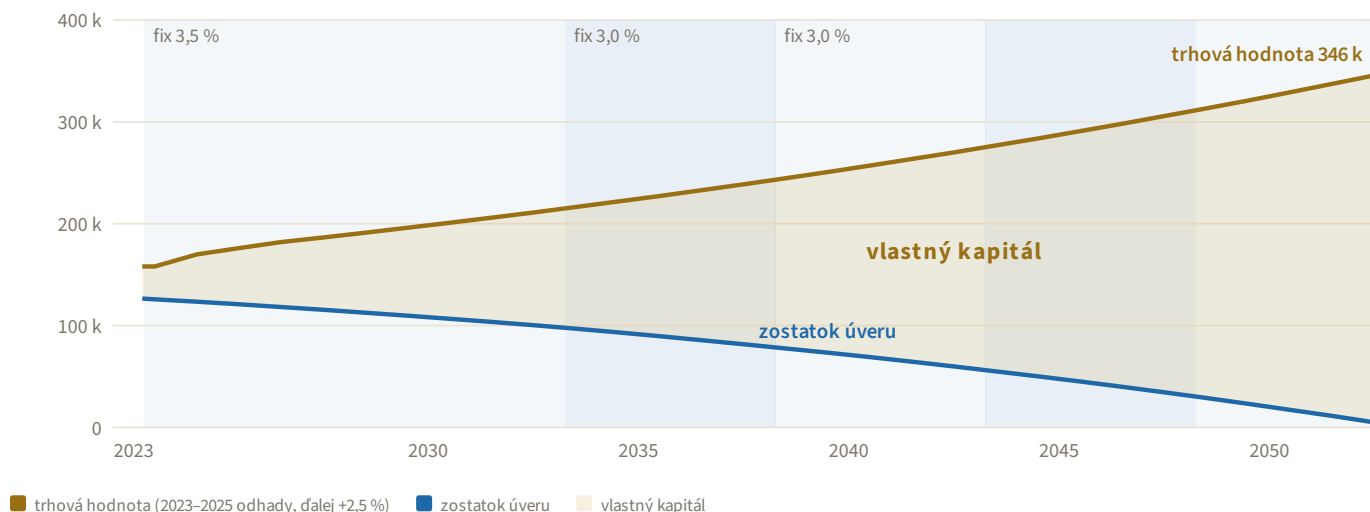
↑ / rast ceny →	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %
590 €/mes	4,23 %	4,80 %	5,38 %	5,93 %	6,48 %	7,03 %	7,57 %
640 €/mes	4,75 %	5,30 %	5,85 %	6,38 %	6,90 %	7,43 %	7,96 %
690 €/mes	5,29 %	5,81 %	6,33 %	6,84 %	7,34 %	7,85 %	8,36 %
740 €/mes	5,84 %	6,33 %	6,83 %	7,31 %	7,79 %	8,28 %	8,77 %
790 €/mes	6,41 %	6,87 %	7,34 %	7,80 %	8,26 %	8,72 %	9,19 %

Mriežka B • úrok po fixácii × rast ceny

↑ / rast ceny →	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %
úrok 2,0 %	5,61 %	6,11 %	6,61 %	7,10 %	7,58 %	8,07 %	8,56 %
úrok 2,5 %	5,45 %	5,96 %	6,47 %	6,97 %	7,46 %	7,96 %	8,46 %
úrok 3,0 %	5,29 %	5,81 %	6,33 %	6,84 %	7,34 %	7,85 %	8,36 %
úrok 3,5 %	5,12 %	5,65 %	6,19 %	6,71 %	7,22 %	7,74 %	8,25 %
úrok 4,0 %	4,94 %	5,49 %	6,04 %	6,57 %	7,09 %	7,62 %	8,14 %
úrok 4,5 %	4,76 %	5,32 %	5,89 %	6,43 %	6,96 %	7,50 %	8,03 %
úrok 5,0 %	4,57 %	5,15 %	5,73 %	6,28 %	6,83 %	7,37 %	7,91 %

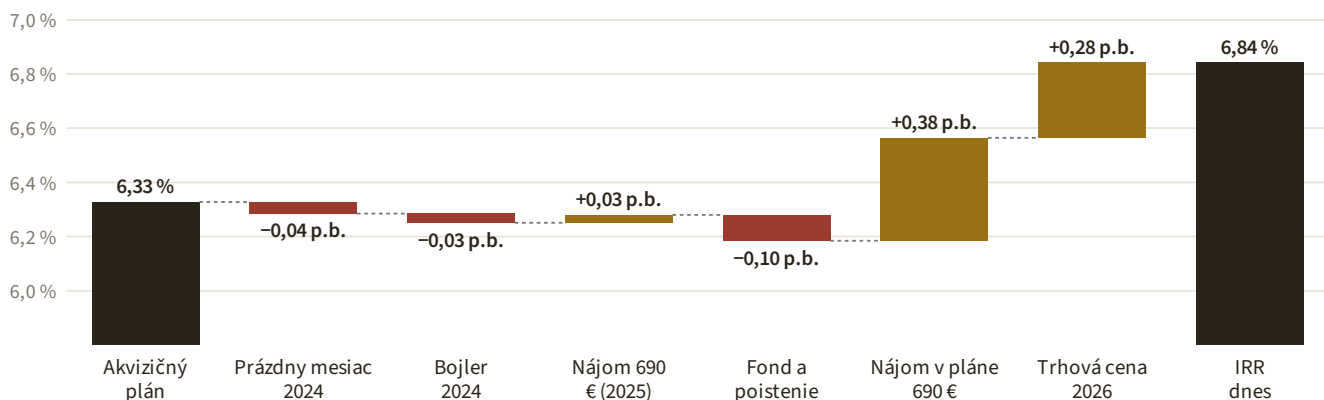
Trhová hodnota vs. zostatok úveru

Plocha medzi krivkami je vlastný kapitál v byte. Podfarbené pásy sú obdobia fixácie od prvej splátky v októbri 2023.



Čo pohlo IRR

Každá zmena z Logu ako samostatný krok. Odhady trhovej hodnoty v reálnych rokoch IRR nemenia, preto v grafe chýbajú.



Reálne roky a plán

	2023 REÁLNE	2024 REÁLNE	2025 REÁLNE	2026 PLÁN	2027 PLÁN
Mesiace prenájmu	3	11	12	12	12
Gross yield	4,63 %	4,24 %	4,91 %	4,91 %	4,91 %
ROE (Net CF / equity)	-0,20 %	-3,47 %	-0,11 %	-0,11 %	-2,48 %
ROA (nájom / trh. hodnota)	4,94 %	4,21 %	4,70 %	4,55 %	4,44 %
Trhová hodnota	158 000 €	170 000 €	176 000 €	182 000 €	186 550 €
Zostatok úveru 31. 12.	125 801 €	123 354 €	120 820 €	118 196 €	115 479 €
LTV k trhovej hodnote	79,6 %	72,6 %	68,6 %	64,9 %	61,9 %

Výnosy, náklady a cash flow (€)

Energie a služby platí nájomník zálohami, v tabuľke sú len náklady vlastníka. Rok 2023 obsahuje iba október až december.

	2023 REÁLNE	2024 REÁLNE	2025 REÁLNE	2026 PLÁN	2027 PLÁN
Nájomné	1 950 €	7 150 €	8 280 €	8 280 €	8 280 €
Fond opráv	-114 €	-456 €	-540 €	-540 €	-540 €
Správca domu	-36 €	-144 €	-144 €	-144 €	-144 €
Poistenie	-28 €	-110 €	-130 €	-130 €	-130 €
Daň z nehnuteľnosti	0 €	-38 €	-38 €	-38 €	-38 €
Správa nájmu BHF	-156 €	-572 €	-662 €	-662 €	-662 €
NOI	1 616 €	5 830 €	6 766 €	6 766 €	6 766 €
CAPEX	0 €	-480 €	0 €	0 €	-1 000 €
Úroky	-1 104 €	-4 364 €	-4 277 €	-4 187 €	-4 094 €
Istina	-599 €	-2 447 €	-2 534 €	-2 624 €	-2 718 €
Net cash flow	-86 €	-1 461 €	-46 €	-46 €	-1 046 €

Na čo dávať pozor

- Koniec fixácie 9/2033: model počíta s refixáciou na 3,0 %. Pri 4,5 % by IRR kleslo na 6,43 % (mriežka B).
- Najbližší plánovaný CAPEX 1 000 € v roku 2027; Net CF toho roka -1 046 €.
- Nájom v pláne nie je indexovaný. Zvýšenie o 50 €/mes pridá IRR +0,47 p.b..
- Výpočet je pred zdanením príjmu z prenájmu.

História zmien modelu

DÁTUM	TYP	POPIS	BUNKY	IRR PRED	IRR PO	NET PROFIT PO
15. 09. 2023	BASELINE	Akvizičný plán: kúpa 158 000 €, nájom 650 €/mes, hypotéka 126 400 € na 3,5 % (fix 10 r)	—	—	6,33 %	244 613 €
10. 01. 2024	REÁLNA	Rok 2023: nájom od 10/2023, 3 mesiace podľa plánu	Income 2023	6,33 %	6,33 %	244 613 €
12. 01. 2025	REÁLNA	Rok 2024: výmena nájomníka, byt 1 mesiac prázdný	Income 2024	6,33 %	6,28 %	244 015 €
12. 01. 2025	REÁLNA	Rok 2024: výmena bojlera	CAPEX 2024	6,28 %	6,25 %	243 535 €
15. 01. 2026	REÁLNA	Rok 2025: nový nájomník za 690 €/mes	Income 2025	6,25 %	6,28 %	243 976 €
15. 01. 2026	REÁLNA	Rok 2025: fond opráv zvýšený z 38 na 45 €/mes, poistenie 110 → 130 €	Costs 2025+	6,28 %	6,18 %	241 064 €
01. 02. 2026	PLÁN	Nájom v pláne od 2026 = 690 €/mes (posledný reálny, bez indexácie)	G27	6,18 %	6,56 %	252 988 €
01. 02. 2026	REÁLNA	Odhady trhovej hodnoty 2024–2025 (170 000 € / 176 000 €)	r. 59	6,56 %	6,56 %	252 988 €
20. 09. 2026	PLÁN	Trhová cena dnes 182 000 € (2026), exit 2052 s rastom 2,5 %	G18, G20	6,56 %	6,84 %	275 988 €