

Byt 1+kk, Ružinov · Bratislava

Majiteľ: Ing. Martin Horváth Byt R-1 · 38 m² + loggia Obdobie 1. 1. – 31. 12. 2025 Vystavené 15. 1. 2026

UKÁŽKOVÝ REPORT · FIKTÍVNE ÚDAJE

HRUBÝ NÁJOM

11 040 €

s energiami · +15,4 % vs. 2024

SPRÁVA A ENERGIE

2 760 €

+14,0 % vs. 2024

ČISTÝ NÁJOM

8 280 €

+15,8 % vs. 2024

OBSADENOSŤ

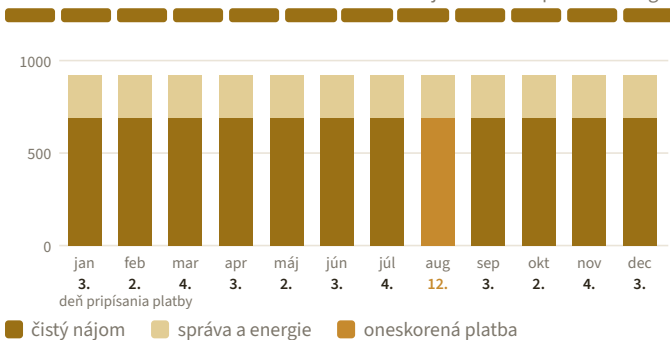
100 %

12 z 12 mesiacov · 2024: 92 %

PRÍJMY A OBSADENOSŤ

Hrubý nájom po mesiacoch

Obsadené 12 z 12 mesiacov 690 € nájom + 230 € správa a energie



Všetkých 12 platieb uhradených. Augustová platba prišla 12. 8. po pripomienke, bez dlhu na konci roka.

NÁKLADY

Od hrubého nájmu k NOI

Hrubý nájom (s energiami)	11 040,00 €
Správa a energie	-2 760,00 €
Správa nájmu BHF (80 €/mes)	-960,00 €
Opravy	-120,00 €
Revízia kotla	-90,00 €
Daň z nehnuteľnosti	-45,00 €
Čistý výnos (NOI)	7 065,00 €

Správa a energie sú zálohy nájomníka, ktoré odchádzajú správcovi domu a dodávateľom energií; rozdiel vyrovná ročné vyúčtovanie s nájomníkom.

VÝNOSNOSŤ

Výnos bytu

HRUBÝ VÝNOS

4,91 %

2024: 4,24 %

ČISTÝ VÝNOS

4,19 %

2024: 3,59 %

HODNOTA

176 000 €

+3,5 % za rok

Hrubý výnos = čistý nájom, čistý výnos = NOI, oba k celkovej investícii 168 500 € (kúpna cena, vedľajšie náklady, zariadenie). Trhová hodnota je odhad BHF k 31. 12. 2025.

HYPOTÉKA A CASH FLOW

Čo zostalo majiteľovi

Čistý výnos (NOI)	7 065,00 €
Úroky z hypotéky	-4 277,01 €
Splátka istiny	-2 534,10 €
CAPEX	0,00 €
Cash flow majiteľa	253,89 €

Po hypotéke zostalo majiteľovi 253,89 €. Splatená istina 2 534 € navyše zvýšila váš vlastný kapitál; zostatok úveru 120 820 €, úrok 3,5 % fixovaný do 9/2033.

ROK 2025

Čo sa udialo

1. 1. Nový nájomník, zmluva na 2 roky, nájom 690 €/mes (predtým 650 €)
3. 3. Výmena batérie v kúpeľni (opravy 120 €)
14. 5. Ročné vyúčtovanie energií 2024 s nájomníkom, preplatok vrátený
12. 8. Oneskorená platba nájmu, uhradená po pripomienke
22. 10. Kontrola bytu a revízia plynového kotla (90 €) bez nálezov

VÝHLAD 2026

Na čo sa pripraviť

- Nájom zostáva 690 €/mes, zmluva platí do 31. 12. 2026. O predĺžení sa rozhodneme v októbri.
- Na rok 2026 očakávame drobnú investíciu, ktorú si žiada nájomník: výmena práčky, odhadovaná cena 250 €.
- Možnosť indexácie nájmu o infláciu v januári 2027.