

byť Petržalka

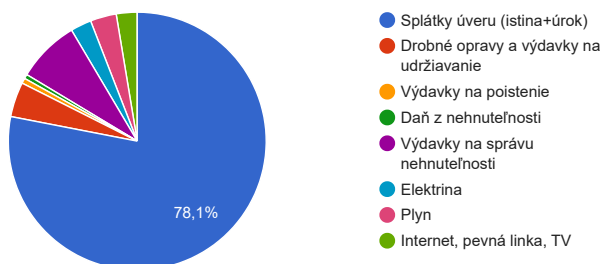
1. rok - príjmy a výdavky (neočistené o daň z príjmu z prenájmu)

PRÍJMY Z PRENÁJMU	mesačné	ročné
Príjmy z prenájmu	1 050,00 €	12 600,00 €
Ušlý výnos (neobsadenosť)	52,50 €	630,00 €
Príjmy z prenájmu očistené o neobsadenosť	997,50 €	11 970,00 €

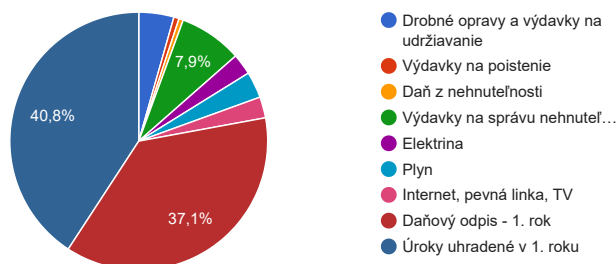
VÝDAVKY Z PRENÁJMU	mesačné	ročné
Splátky úveru (istina+úrok)	1 191,71 €	14 300,47 €
Drobné opravy a výdavky na udržiavanie		800,00 €
Výdavky na poistenie		120,00 €
Daň z nehnuteľnosti		100,00 €
Výdavky na správu nehnuteľnosti	120,00 €	1 440,00 €
Elektrina	40,00 €	480,00 €
Plyn	50,00 €	600,00 €
Internet, pevná linka, TV	40,00 €	480,00 €
Iné		0,00 €
SPOLU VÝDAVKY (prevádzkové)		18 320,47 €
Daňový odpis - 1. rok		6 750,00 €
Úroky uhradené v 1. roku		7 420,04 €

	ročné
Čistý CASH FLOW (1. rok)	-6 350,47 €
Net Operating Income (NOI) - 1. rok	7 950,00 €

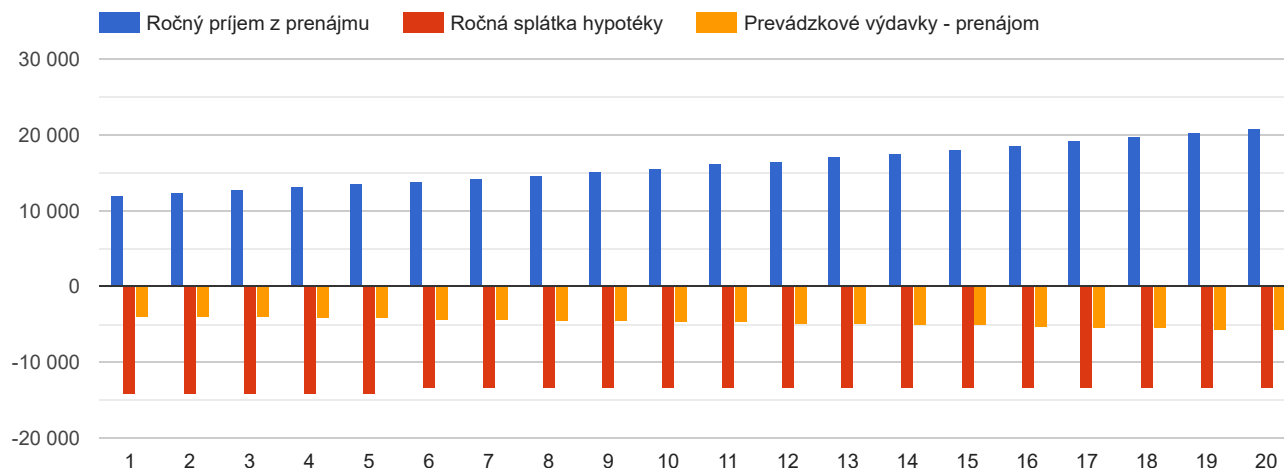
1. rok - celkové výdavky



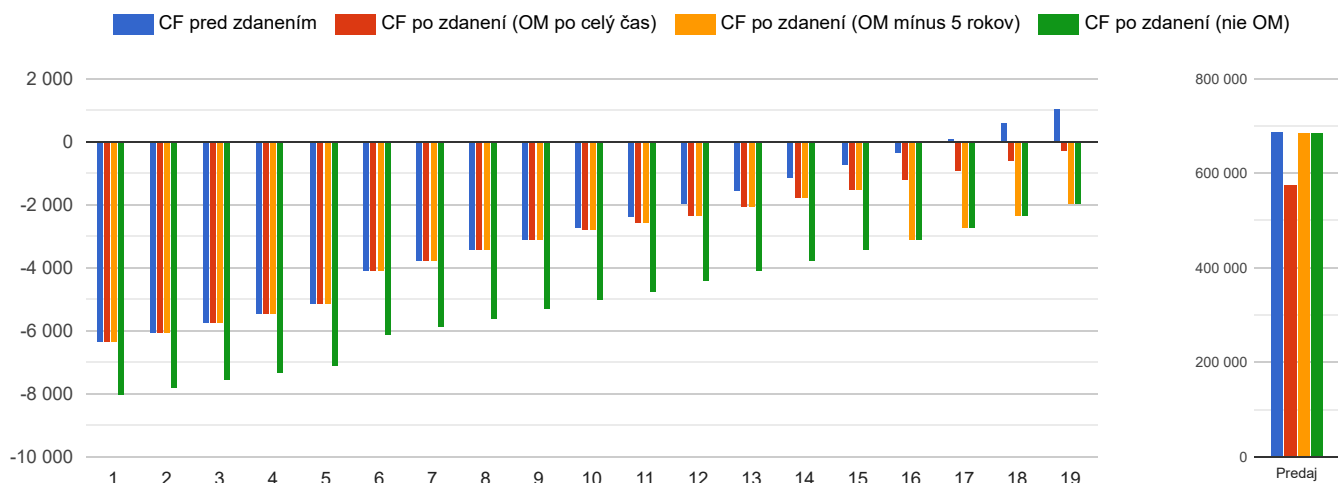
1. rok - celkové náklady daňové



Graf: Vyvoj príjmov a výdavkov z prenájmu počas doby držby nehnuteľnosti



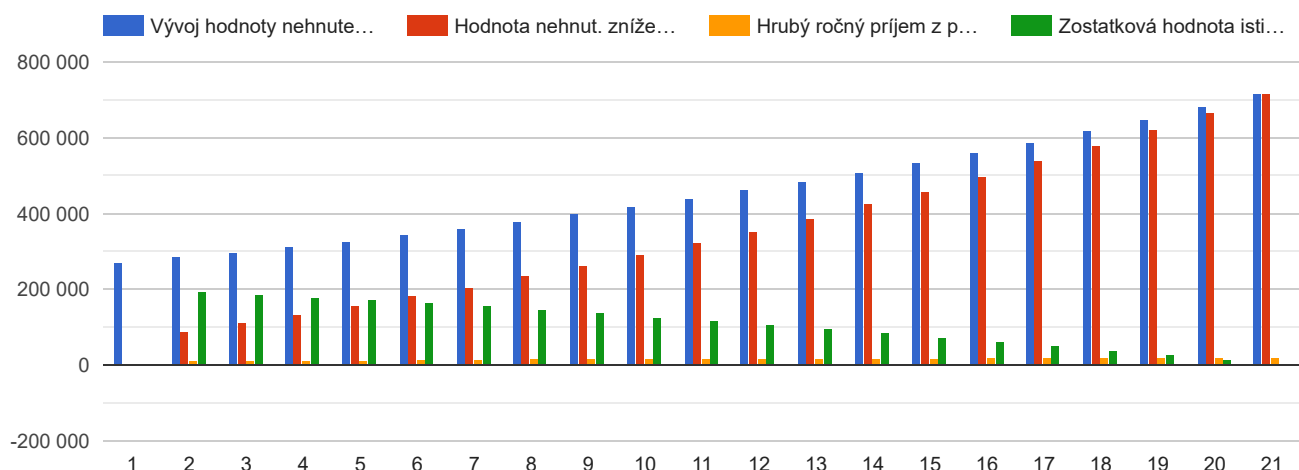
Graf: Vývoj CF po zdanení (3 spôsoby zdanenia)



CF po zdanení za celú dobu držby nehnuteľnosti

	Ak je nehnuteľnosť v obchodnom majetku celú dobu	Ak je nehnuteľnosť v obchodnom majetku s výnimkou posledných 5 rokov	Ak nie je nehnuteľnosť v obchodnom majetku
Čistý celkový zisk v € pri predaji na konci	437 474,10 €	539 233,59 €	509 234,45 €
Celkovo zaplatená daň (prenájom, predaj)	119 022,15 €	17 262,65 €	47 261,79 €

Graf: vývoj hodnoty nehnuteľnosti



Sumár

Úroková sadzba v banke	3,75 %
Miera zhodnotenia nehnuteľnosti (p.a.)	5,00 %
Inflácia	2,00 %
Ročný nárast ceny prenájmu	3,00 %
Hodnota nehnuteľnosti na konci doby držby	716 390,38 €
IRR (p.a.)	9,44 %
Doba návratnosti (roky)	11
Celkový CF v € pri predaji na konci doby držby (za celé obdobie)	556 496,24 €
Návratnosť vloženej hotovosti (CASH ON CASH RETURN)	695,62 %
ROI (návratnosť investície) za 1 rok	-2,96 %
ROI (návratnosť investície) za 5 rokov	20,67 %
ROI (návratnosť investície) za celé obdobie držby	198,04 %
Doba držby nehnuteľnosti (roky)	20
Vložená investícia v EUR (vlastné zdroje)	80 000,00 €
Celkové čisté príjmy za dobu držby	556 496,24 €