

Nemovitost

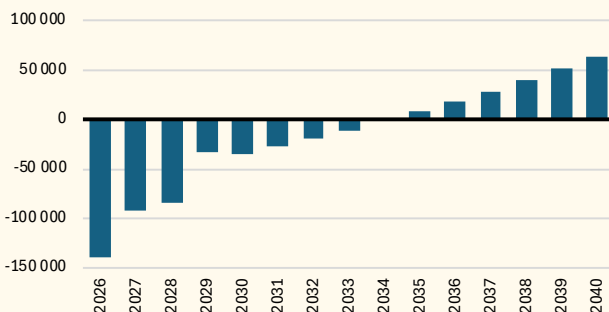
Nákup (začátek roku)	2026
Kupní cena	5 664 650 Kč
Hypotéka:	
LTV	80%
Úvěr	4 531 720 Kč
Vlastní zdroje	1 132 930 Kč
Splatnost	30 let
Sazba -1. fixace (% p.a.)	5,0% 3 let
Splátka hypotéky - 1. fixace	24 566 Kč
Dlouhodobá sazba (% p.a.)	3,5%
Nájem / rok	198 000 Kč
Náklady:	
Příprava	35 000 Kč
Provozní náklady / rok	12 000 Kč

Parametry kalkulace

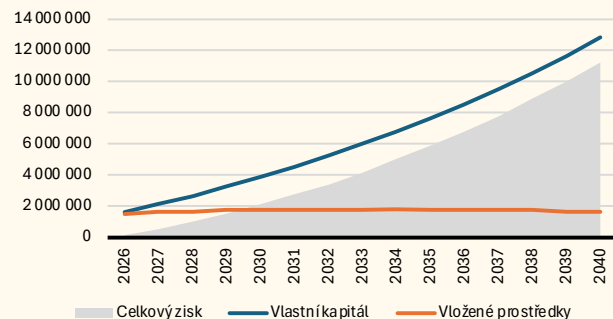
Popl. za vyhledání vč. DPH (% KC)	3,0%
Popl. za správu (% z nájmu)	15,0%
Investiční horizont	15 let
Rok prodeje (konec roku)	2040
Růst cen nemovitostí (% p.a.)	7,0%
Růst nájmu (% p.a.)	5,0%
Růst výdajů (% p.a.)	4,0%
Daňová sazba	15%
Daňový štít dle §7	ANO
Projekt ve výstavbě:	
Rezervace (začátek roku)	2026
Deposit při rezervaci	0%
Průběžná platba (začátek roku)	
Průběžná platba	

	2026	2027	2028	2030	2033	2035	2038	2040
Příjmy	198 000	246 941	255 634	264 632	296 605	320 712	361 646	392 506
Nájemné	198 000	207 900	218 295	240 670	278 606	307 163	355 580	392 026
Daňový štít (dle §7)	0	39 041	37 339	23 961	17 999	13 549	6 067	479
Výdaje	-336 495	-338 460	-340 518	-299 870	-307 313	-312 885	-322 280	-331 827
Splátka hypotéky	-294 795	-294 795	-294 795	-249 731	-249 731	-249 731	-249 731	-249 731
z toho úrok	-226 586	-223 176	-219 595	-147 632	-136 532	-128 469	-115 286	-105 710
z toho splátka jistiny	-68 209	-71 619	-75 200	-102 099	-113 199	-121 262	-134 445	-144 021
Poplatek za správu	-29 700	-31 185	-32 744	-36 101	-41 791	-46 074	-53 337	-58 804
Provozní náklady	-12 000	-12 480	-12 979	-14 038	-15 791	-17 080	-19 212	-20 780
Daň z příjmu (dle §9)	0	0	0	0	0	0	0	-2 512
Pravidelné cash flow	-138 495	-91 519	-84 884	-35 238	-10 708	7 827	39 366	60 679
Hodnota nemovitosti	6 098 626	6 525 529	6 982 316	7 994 054	9 793 060	11 212 074	13 735 273	15 725 514
Zůstatek úvěru / doplatek KC	4 463 511	4 391 892	4 316 691	4 115 945	3 787 701	3 549 278	3 159 427	2 876 255
Čistá hodnota majetku	1 635 114	2 133 638	2 665 625	3 878 109	6 005 359	7 662 796	10 575 846	12 849 260
Vložené prostředky	1 512 052	1 603 570	1 688 454	1 756 542	1 814 019	1 807 866	1 722 364	1 610 705
Celkový zisk (při prodeji)	123 063	530 067	977 170	2 121 567	4 191 339	5 854 930	8 853 482	11 238 554
Roční zhodnocení VK	6,2%	15,8%	17,7%	18,5%	17,3%	16,4%	15,2%	14,6%

Pravidelné cash flow / rok

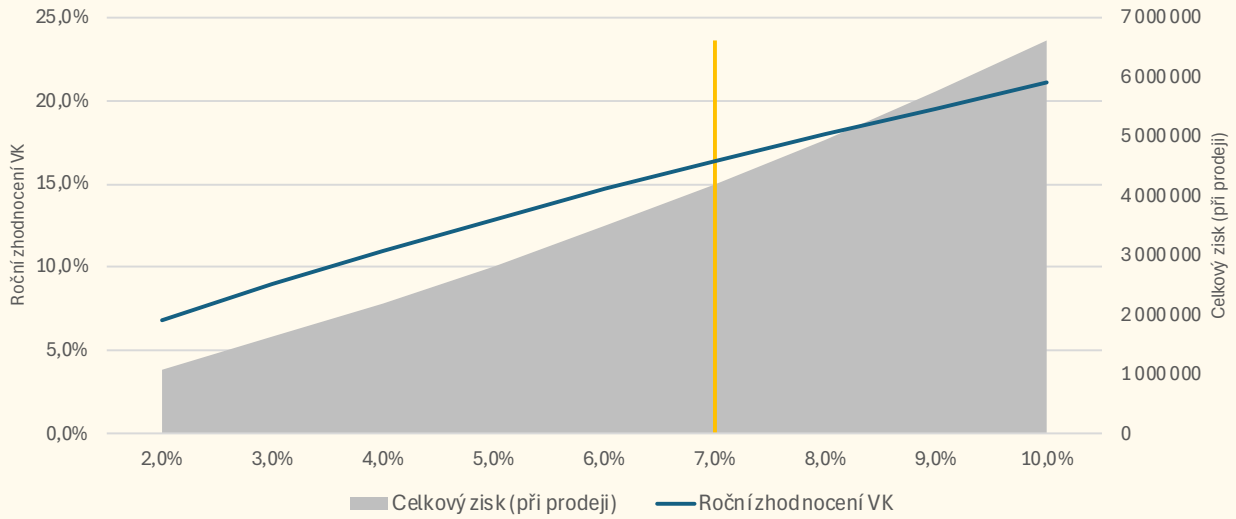


Vložené peníze vs hodnota majetku

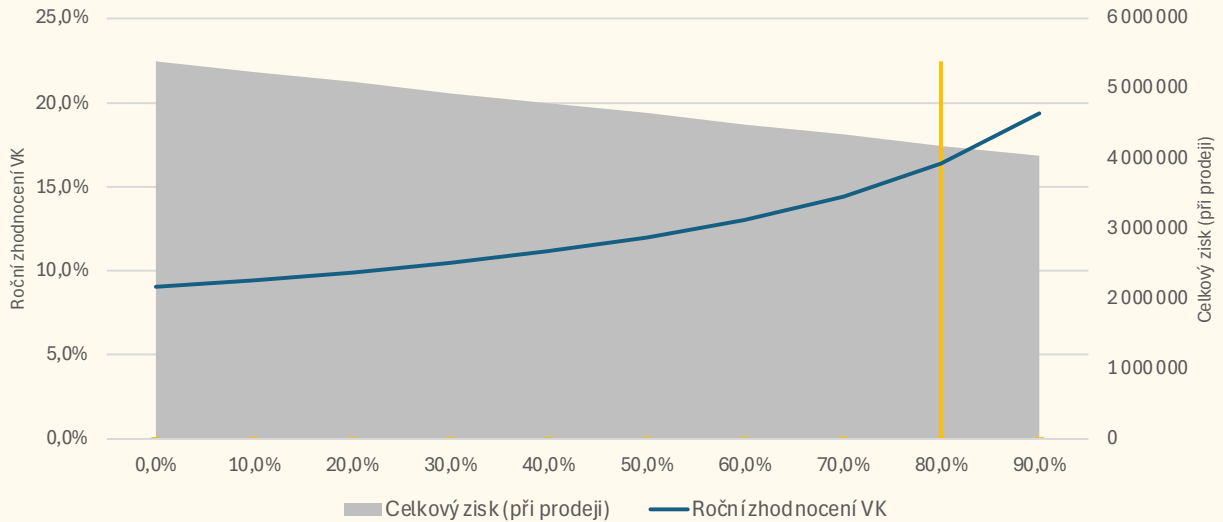


Disclaimer: Upozorňujeme, že investiční kalkulačka výnosů je doplňkovým nástrojem, který umožňuje pouze orientační výpočet výnosů. Skutečný výnos investice se může od vypočteného výnosu pomocí této kalkulačky lišit, zejména v závislosti na inflaci, vývoji finančního trhu a trhu nemovitostí či jiných nepředvídatelných okolnostech a také s ohledem na individuální jednání každého uživatele. Za přesnost a správnost výnosu investice nenese naše společnost žádnou odpovědnost a na výnos vypočtený pomocí této investiční kalkulačky výnosů nevzniká uživateli vůči naší společnosti žádný nárok.

Citlivost na růst cen nemovitostí



Citlivost na výši hypotéky (LTV)



Citlivost na dlouhodobou sazbu hypotéky

