

FLET

Byt H1.302 Žižkov 3.0 4. NP 2+kk

Projekt Žižkov 3.0 od Penta Real Estate přináší moderní městské bydlení do severní části revitalizovaného Nákladového nádraží Žižkov. Na místě bývalého brownfieldu vznikne živá rezidenční čtvrť, která přirozeně naváže na charakter Žižkova a nabídne vysokou kvalitu života v širším centru Prahy.

Projekt nabídne více než 500 nových bytů, doplněných o služby, zelené vnitrobloky a veřejné prostory pro setkávání i odpočinek. Důraz je kladen na promyšlený urbanismus, dostatek zeleně a komfort rezidentů – od podzemního parkování až po klidné vnitřní dvory s vodními prvky.

Žižkov 3.0 je součástí největší proměny území v Praze za poslední dekády a zároveň příkladem odpovědného rozvoje. Penta Real Estate zde vytváří čtvrť, která propojuje moderní architekturu, městský život a dlouhodobou hodnotu – místo, kde chceš bydlet dnes i v budoucnu.

Cena:	10 726 000 Kč
Cena m2:	208 272 Kč
Parkovací stání:	672 000 Kč
Sklep:	228 000 Kč
Orientace:	J

Cena:	10 726 000 Kč
Cena m2:	208 272 Kč
Parkovací stání:	672 000 Kč
Sklep:	228 000 Kč
Orientace:	J

Cena:	10 726 000 Kč
Cena m2:	208 272 Kč
Parkovací stání:	672 000 Kč
Sklep:	228 000 Kč
Orientace:	J

Cena:	10 726 000 Kč
Cena m2:	208 272 Kč
Parkovací stání:	672 000 Kč
Sklep:	228 000 Kč
Orientace:	J

Cena:	10 726 000 Kč
Cena m2:	208 272 Kč
Parkovací stání:	672 000 Kč
Sklep:	228 000 Kč
Orientace:	J

Rezervace	100 tis Kč
20% z KC	1Q/2026
80% z KC	2Q/2028

Rezervace	100 tis Kč
20% z KC	1Q/2026
80% z KC	2Q/2028

Rezervace	100 tis Kč
20% z KC	1Q/2026
80% z KC	2Q/2028



Žižkov 3.0

Byt H1.302

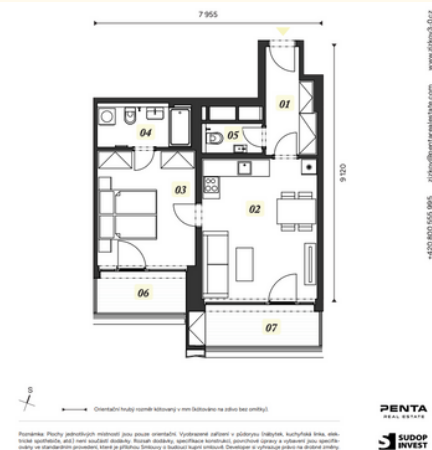
3.NP	2+kk	51,5 m²
-------------	-------------	---------------------------

- 01 Chodba 6,5 m³
- 02 Obývací pokoj + kk 22,0 m³
- 03 Pokoj 15,2 m³
- 04 Koupelna + wc 5,4 m³
- 05 WC 2,4 m³

Užitná plocha	51,5 m²
Podlahová plocha	54,9 m²

- 06 Ložnice 4,9 m³
- 07 Ložnice 6,2 m³



Nemovitost

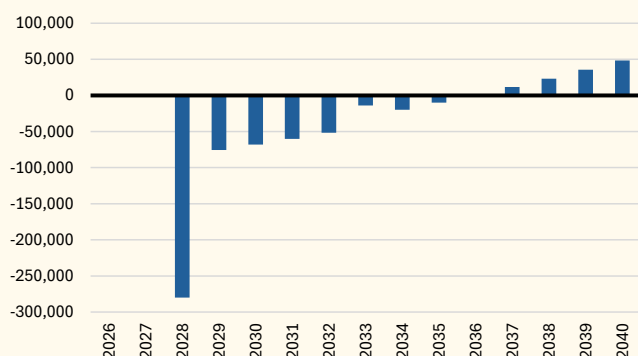
Nákup (začátek roku)	2028
Kupní cena	11 626 000 Kč
Hypotéka:	
LTV	80%
Úvěr	9 300 800 Kč
Vlastní zdroje	2 325 200 Kč
Splatnost	30 let
Fixace	5 let
Sazba -1. fixace (% p.a.)	4,5%
Dlouhodobá sazba (% p.a.)	4,0%
Nájem / rok	360 000 Kč
Náklady:	
Rekonstrukce	200 000 Kč
Provozní náklady / rok	15 000 Kč

Parametry kalkulace

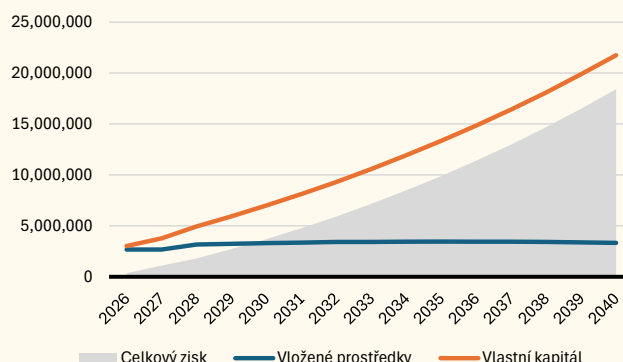
Poplatek za vyhledání (% KC)	3,0%
Poplatek za správu (% z nájmu)	15,0%
Investiční horizont	15 let
Rok prodeje (konec roku)	2042
Růst cen nemovitostí (% p.a.)	6,0%
Růst nájmu (% p.a.)	5,0%
Růst výdajů (% p.a.)	4,0%
Daňová sazba	15%
Daňový štít dle §7	ANO
Projekt ve výstavbě:	
Rezervace (začátek roku)	2026
Deposit při rezervaci	20%
Průběžná platba (začátek roku)	
Průběžná platba	

	2026	2027	2028	2030	2035	2040	2045	2055
Příjmy	0	0	360 000	578 714	627 838	711 451	0	0
Nájemné	0	0	360 000	396 900	506 556	646 508	0	0
Daňový štít (dle §7)	0	0	0	181 814	121 281	64 942	0	0
Výdaje	0	0	-639 990	-646 749	-637 697	-662 966	0	0
Splátka hypotéky	0	0	-570 990	-570 990	-541 974	-541 974	0	0
z toho úrok	0	0	-418 536	-404 506	-322 081	-274 441	0	0
z toho splátka jistiny	0	0	-152 454	-166 484	-219 893	-267 534	0	0
Poplatek za správu	0	0	-54 000	-59 535	-75 983	-96 976	0	0
Provozní náklady	0	0	-15 000	-16 224	-19 739	-24 015	0	0
Daň z příjmu (dle §9)	0	0	0	0	0	0	0	0
Pravidelné cash flow	0	0	-279 990	-68 036	-9 859	48 485	0	0
Hodnota nemovitosti	12 323 560	13 062 974	14 084 955	15 825 856	21 178 565	28 341 697	0	0
Zůstatek úvěru / doplatek KC	9 300 800	9 300 800	9 148 346	8 822 547	7 832 133	6 593 480	0	0
Čistá hodnota majetku	3 022 760	3 762 174	4 936 610	7 003 309	13 346 432	21 748 217	0	0
Vložené prostředky	2 673 980	2 673 980	3 153 970	3 297 646	3 452 716	3 333 039	0	0
Celkový zisk (při prodeji)	348 780	1 088 194	1 782 639	3 705 664	9 893 715	18 415 178	0	0
Roční zhodnocení VK				23,0%	17,3%	14,7%	N/A	N/A

Pravidelné cash flow / rok



Vložené peníze vs hodnota majetku

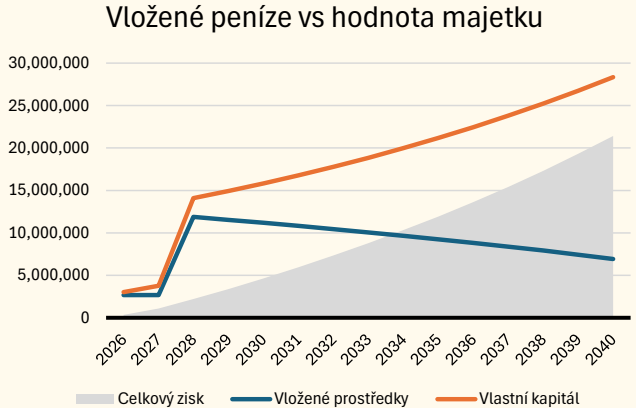
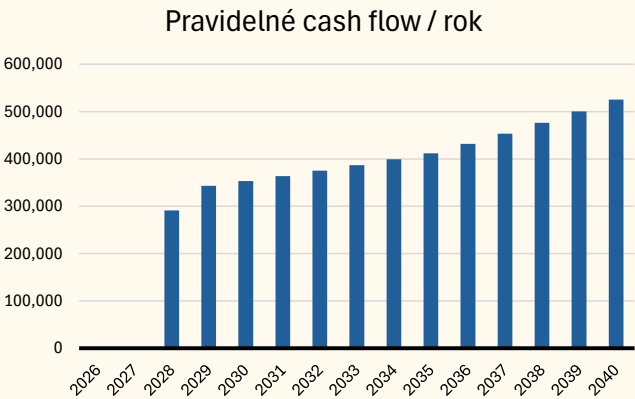


Disclaimer: Upozorňujeme, že investiční kalkulačka výnosů je doplňkovým nástrojem, který umožňuje pouze orientační výpočet výnosů. Skutečný výnos investice se může od vypočteného výnosu pomocí této kalkulačky lišit, zejména v závislosti na inflaci, vývoji finančního trhu a trhu nemovitostí či jiných 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.

Nemovitost	
Nákup (začátek roku)	2028
Kupní cena	11 626 000 Kč
Hypotéka:	
LTV	0%
Úvěr	- Kč
Vlastní zdroje	11 626 000 Kč
Splatnost	30 let
Fixace	5 let
Sazba -1. fixace (% p.a.)	4,5%
Dlouhodobá sazba (% p.a.)	4,0%
Nájem / rok	360 000 Kč
Náklady:	
Rekonstrukce	200 000 Kč
Provozní náklady / rok	15 000 Kč

Parametry kalkulace	
Poplatek za vyhledání (% KC)	3,0%
Poplatek za správu (% z nájmu)	15,0%
Investiční horizont	15 let
Rok prodeje (konec roku)	2042
Růst cen nemovitostí (% p.a.)	6,0%
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	20%
Průběžná platba (začátek roku)	
Průběžná platba	

	2026	2027	2028	2030	2035	2040	2045	2055
Příjmy	0	0	360 000	429 070	507 687	646 508	0	0
Nájemné	0	0	360 000	396 900	506 556	646 508	0	0
Daňový štít (dle §7)	0	0	0	32 170	1 131	0	0	0
Výdaje	0	0	-69 000	-75 759	-98 217	-140 689	0	0
Splátka hypotéky	0	0	0	0	0	0	0	0
z toho úrok	0	0	0	0	0	0	0	0
z toho splátka jistiny	0	0	0	0	0	0	0	0
Poplatek za správu	0	0	-54 000	-59 535	-75 983	-96 976	0	0
Provozní náklady	0	0	-15 000	-16 224	-19 739	-24 015	0	0
Daň z příjmu (dle §9)	0	0	0	0	-2 495	-19 697	0	0
Pravidelné cash flow	0	0	291 000	353 311	409 469	505 819	0	0
Hodnota nemovitosti	12 323 560	13 062 974	14 084 955	15 825 856	21 178 565	28 341 697	0	0
Zůstatek úvěru / doplatek KC	9 300 800	9 300 800	0	0	0	0	0	0
Čistá hodnota majetku	3 022 760	3 762 174	14 084 955	15 825 856	21 178 565	28 341 697	0	0
Vložené prostředky	2 673 980	2 673 980	11 883 780	11 187 256	9 252 998	6 928 435	0	0
Celkový zisk (při prodeji)	348 780	1 088 194	2 201 175	4 638 600	11 925 567	21 413 262	0	0
Roční zhodnocení VK				14,2%	10,3%	9,4%	N/A	N/A



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.