

Vzorový výpočet podielov na zisku

Popis finančného modelu projektu nájomného bývania

Uvedená tabuľka prezentuje základné technické a ekonomické parametre projektu bytového domu určeného na prenájom, ako aj jeho 10-ročný finančný model.

Projekt je situovaný na pozemku o výmere 4 291 m², pričom celková predajná (resp. prenajímateľná) plocha bytov a apartmánov predstavuje 6 899 m². V objekte sa nachádza 133 bytových jednotiek. Súčasťou projektu je aj parkovanie – 120 podzemných a 13 nadzemných parkovacích miest. Podiel ceny vkladaneho pozemku k hodnote projektu bez ocenenia pozemku je 9.86%.

Model vychádza z predpokladov priemernej mzdy v Košickom kraji na úrovni 1 507 € (2025) a priemerného nájomného vo výške 11 €/m² mesačne.

Project name: xxxxxxxxx		
Veľkosť pozemku	m2	4 291
Prenajímateľná plocha bytov	m2	6 899
Počet bytov	ks	133
Počet podzemných parkovacích miest	ks	120
Počet nadzemných parkovacích miest	ks	13
Ocenenie pozemku		1 648 641
Celková hodnota projektu bez ceny pozemku (GDV)		16 722 538
Podiel pozemku voči GDV		9,86%
Priemerná mzda v Košickom kraji za 2025	1 507 €	
Priemerná výška nájomného / m2 za 2025	11,0 €	

Finančný model zobrazuje vývoj počas 10 rokov, pričom zahŕňa:

- ročné nájomné príjmy, ktoré sú každoročne indexované (už zohľadňujúce 2 % neobsadenosť),
- prevádzkové náklady,
- čistý prevádzkový príjem,

- odpisy a poplatok za správu (BWSG fee),
- úrokové náklady,
- daň z príjmov,
- výsledný hospodársky výsledok.

Projekt generuje stabilne rastúci hospodársky výsledok, od cca 170 tis. € v prvom roku až po viac ako 320 tis. € v desiatom roku, pričom návratnosť reflektuje postupný rast nájomného a optimalizáciu nákladov.

Osobitne je v modeli vyčíslený:

- podiel na zisku pre vlastníka pozemku (Pozemok GDV),
- garantovaná dividenda viazaná na hodnotu pozemku (indexovaná o 2 % ročne podľa HICP).

Hodnota pozemku je stanovená na 1 648 641 €, pričom garantovaná dividenda sa postupne zvyšuje z približne 37 tis. € ročne.

Model zároveň obsahuje splátkový kalendár financovania (istina a úroky), ktorý reflektuje postupné splácanie úveru počas sledovaného obdobia.

Štruktúra prevádzkových nákladov projektu (pred zdanením)

Prevádzkové náklady projektu zahŕňajú všetky opakujúce sa výdavky spojené so správou, prevádzkou a udržaním hodnoty nehnuteľnosti. Ide najmä o tieto položky:

- **Pravidelný CAPEX (nad rámec sinking fundu)** – mesačné investície do obnovy a technického zhodnotenia majetku, ktoré presahujú plánované rezervy (sinking fund), s cieľom zachovať štandard a hodnotu nehnuteľnosti.
- **Právne služby (Legal costs)** – náklady na priebežné právne poradenstvo, zmluvnú agendu a compliance.
- **Interný asset management** – náklady na riadenie aktíva na strane vlastníka, vrátane strategického a operatívneho manažmentu projektu.
- **Personálne náklady (Payroll)** – mzdy a súvisiace odvody pre 2–3 zamestnancov zabezpečujúcich prevádzku a správu objektu.
- **Marketingové náklady** – výdavky na obsadzovanie bytov, komunikáciu s nájomníkmi a podporu prenájmu.
- **Účtovníctvo (Accounting)** – vedenie účtovníctva, reporting a administratíva.
- **Audit** – náklady na pravidelný externý audit finančných výkazov.

- **Valuations (oceňovanie)** – priebežné oceňovanie nehnuteľnosti pre účely reportingu a financovania.
- **Ostatné náklady (Other expenses)** – rôzne prevádzkové výdavky, ktoré nie sú zahrnuté v predchádzajúcich kategóriách.
- **Leakage na servisných poplatkoch (Service charges leakage)** – náklady vyplývajúce z neobsadenosti jednotiek (napr. nepreúčtovateľné služby), ktoré znáša vlastník.
- **Poplatok za správu a know-how (BWSG fee)** - Súčasťou prevádzkových nákladov projektu je aj poplatok za správu a poskytnutie know-how (tzv. **BWSG fee**), ktorý je stanovený vo výške **1 % z hodnoty projektu ročne**.
-
- **Doba odpisovania** nehnuteľnosti je rátaná na 80 rokov

Súčet týchto položiek tvorí **celkové prevádzkové náklady pred zdanením (Total Operating Costs Prior Tax)**, ktoré vstupujú do výpočtu hospodárskeho výsledku projektu.

Miera výnosnosti investície (IRR)

Pri vklade pozemku do projektu a za predpokladu priemerného ročného rastu jeho hodnoty na úrovni 4 %, ktorý možno považovať za realistický a dlhodobu udržateľný trend, dosahuje interná miera výnosnosti (IRR) približne **6 % p.a.**, a to konzistentne pri investičnom horizonte **10 aj 20 rokov**.

Definícia a význam IRR:

Interná miera výnosnosti (Internal Rate of Return, IRR) predstavuje diskontnú sadzbu, pri ktorej sa čistá súčasná hodnota (NPV) budúcich peňažných tokov z investície rovná nule. IRR vyjadruje efektívnu ročnú mieru zhodnotenia kapitálu investora, pričom zohľadňuje časovú hodnotu peňazí.

IRR sa používa najmä na:

- porovnanie atraktivity rôznych investičných príležitostí,
- posúdenie ekonomickej návratnosti projektu,
- podporu investičného rozhodovania z pohľadu investora.

Výsledná hodnota IRR umožňuje investorovi jednoducho vyhodnotiť, či projekt spĺňa jeho požadované výnosové kritériá v porovnaní s alternatívnymi investíciami a mierou rizika.

Finančný model na Prenájom bytov										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ročné nájomné vrátane 2% neobsadenosti	981 164	1 000 787	1 020 803	1 041 219	1 062 043	1 083 284	1 104 950	1 127 049	1 149 590	1 172 582
Prevádzkové náklady spoločného podniku	37 649	38 402	39 170	39 953	61 993	63 233	64 498	65 788	67 104	68 446
Čistý príjem po zaplatení prevádzky	943 515	962 385	981 633	1 001 265	1 000 050	1 020 051	1 040 452	1 061 261	1 082 486	1 104 136
Odpisy + BWSG fee	379 602	383 013	386 493	390 042	393 662	397 355	401 121	404 963	408 882	412 879
Splátka úroku	393 582	388 305	382 872	377 280	371 522	365 595	359 493	353 212	346 745	340 087
Daň	0	0	680	5 232	5 425	10 095	14 869	19 751	24 744	29 849
Hospodársky výsledok	170 332	191 067	211 588	228 712	229 440	247 006	264 968	283 335	302 116	321 321
	9,86%									
Podiel na zisku podľa podielu Pozemok k GDV	16 793	18 837	20 860	22 548	22 620	24 352	26 123	27 933	29 785	31 678
Garantovaná Dividenda										
Hodnota pozemku	1 648 641									
Hodnota pozemku x 0,9 / 40, indexation HICP	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	37 094	37 836	38 593	39 365	40 152	40 955	41 774	42 610	43 462	44 331
Splátka istiny	179 919	185 196	190 629	196 221	201 979	207 906	214 008	220 289	226 756	233 414
Splátka úroku	393 582	388 305	382 872	377 280	371 522	365 595	359 493	353 212	346 745	340 087