

Příloha č. 10

Cena bytové jednotky 2 990 000,00 Kč

Požadované zhodnocení 6%

	Podíl na zisku	NPV	IRR - roční	kumCF	kumCF + podíl
Investor	100%	420 131,19 Kč	11,29%	1 965 845,84 Kč	4 507 345,84 Kč

Vstupní úvěr 490 000,00 Kč

Udržovací náklady

Pravidelná údržba 15 000,00 Kč

Kontrola - plyn 1 500,00 Kč

Revize - plyn 1 500,00 Kč

Revize - elektro 1 500,00 Kč

Pravidelné náklady

Daň z nemovitosti 1 435,50 Kč /rok

SVJ 870,00 Kč /měsíc

Pojištění 9 670,00 Kč /rok

koef. Pojištění 3%

Příjmy

Užitná plocha 29 m²

Předpokládané
počáteční nájemné

[/m²] 379,31 Kč /(m².měsíc)

Předpokládané

počáteční nájemné 11 000,00 Kč měsíc

koef. Obsazenosti 92%

koef. Navýšení nájmu 3%

Daň ze zisku

sazba 15%

Odpisy

1. období 41 860,00 Kč

KDO 101 660,00 Kč

Letopočet	II. 2023	I. 2024	II. 2024	I. 2025	II. 2025	I. 2026	
Rok investice		0,5	1	1,5	2	2,5	3
Období investice		1	2	3	4	5	6
Příjmy období	33 000,00 Kč	60 500,00 Kč	60 500,00 Kč	62 150,00 Kč	62 150,00 Kč	63 800,00 Kč	
pronájem - teoretický /	379,31 Kč	379,31 Kč	379,31 Kč	390,69 Kč	390,69 Kč	402,41 Kč	
pronájem - měsíční	11 000,00 Kč	11 000,00 Kč	11 000,00 Kč	11 300,00 Kč	11 300,00 Kč	11 600,00 Kč	
Náklady období	542 691,22 Kč	69 692,33 Kč	66 756,83 Kč	69 837,38 Kč	66 901,88 Kč	71 486,78 Kč	
Udržovací náklady	490 000,00 Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	3 000,00 Kč	
Financování pořízení	490 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Kontrola - plyn	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	
Revize - plyn	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	
Revize - elektro	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Každoroční náklady	52 691,22 Kč	68 192,33 Kč	66 756,83 Kč	68 337,38 Kč	66 901,88 Kč	68 486,78 Kč	
Úmor	28 372,95 Kč	43 616,89 Kč	44 919,51 Kč	46 261,03 Kč	47 642,61 Kč	49 065,46 Kč	
Úrok	9 428,27 Kč	13 084,94 Kč	11 782,32 Kč	10 440,80 Kč	9 059,22 Kč	7 636,37 Kč	
Daň z nemovitosti	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	
SVJ	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	
Pojištění	9 670,00 Kč	4 835,00 Kč	4 835,00 Kč	4 980,05 Kč	4 980,05 Kč	5 129,45 Kč	
Příjem před zdaněním	- 509 691,22 Kč	- 9 192,33 Kč	- 6 256,83 Kč	- 7 687,38 Kč	- 4 751,88 Kč	- 7 686,78 Kč	
Odpisy	41 860,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	
Náklad pro daň	- Kč	556 178,27 Kč	- Kč	149 572,76 Kč	- Kč	144 495,62 Kč	
Zdroj nákladu		Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady	
Základ daně	- Kč	- 523 178,27 Kč	- Kč	- 28 572,76 Kč	- Kč	- 20 195,62 Kč	
Daň z příjmu	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
CF	- 509 691,22 Kč	- 9 192,33 Kč	- 6 256,83 Kč	- 7 687,38 Kč	- 4 751,88 Kč	- 7 686,78 Kč	
kumCF	2 480 308,78 Kč	2 471 116,45 Kč	2 464 859,62 Kč	2 457 172,24 Kč	2 452 420,36 Kč	2 444 733,57 Kč	

II. 2026	I. 2027	II. 2027	I. 2028	II. 2028	I. 2029	II. 2029	
	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5
	7	8	9	10	11	12	13
63 800,00 Kč	66 000,00 Kč	66 000,00 Kč	67 650,00 Kč	67 650,00 Kč	69 850,00 Kč	69 850,00 Kč	
402,41 Kč	414,48 Kč	414,48 Kč	426,92 Kč	426,92 Kč	439,72 Kč	439,72 Kč	
11 600,00 Kč	12 000,00 Kč	12 000,00 Kč	12 300,00 Kč	12 300,00 Kč	12 700,00 Kč	12 700,00 Kč	
67 051,28 Kč	70 140,67 Kč	67 205,17 Kč	71 799,17 Kč	44 562,45 Kč	15 260,59 Kč	10 825,09 Kč	
- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	3 000,00 Kč	15 000,00 Kč	3 000,00 Kč	- Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	15 000,00 Kč	- Kč	- Kč	
- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
67 051,28 Kč	68 640,67 Kč	67 205,17 Kč	68 799,17 Kč	29 562,45 Kč	12 260,59 Kč	10 825,09 Kč	
50 530,80 Kč	52 039,90 Kč	53 594,07 Kč	55 194,66 Kč	18 762,13 Kč	- Kč	- Kč	
6 171,03 Kč	4 661,93 Kč	3 107,76 Kč	1 507,17 Kč	138,48 Kč	- Kč	- Kč	
- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	
5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	
5 129,45 Kč	5 283,34 Kč	5 283,34 Kč	5 441,84 Kč	5 441,84 Kč	5 605,09 Kč	5 605,09 Kč	
- 3 251,28 Kč -	- 4 140,67 Kč -	- 1 205,17 Kč -	- 4 149,17 Kč	23 087,55 Kč	54 589,41 Kč	59 024,91 Kč	
50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	
- Kč	140 601,81 Kč	- Kč	133 371,86 Kč	- Kč	144 064,83 Kč	- Kč	
	Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady		
- Kč -	13 001,81 Kč	- Kč -	1 371,86 Kč	- Kč -	8 764,83 Kč	- Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
- 3 251,28 Kč -	- 4 140,67 Kč -	- 1 205,17 Kč -	- 4 149,17 Kč	23 087,55 Kč	54 589,41 Kč	59 024,91 Kč	
2 441 482,29 Kč	2 437 341,63 Kč	2 436 136,46 Kč	2 431 987,30 Kč	2 455 074,85 Kč	2 509 664,26 Kč	2 568 689,17 Kč	

I. 2030	II. 2030	I. 2031	II. 2031	I. 2032	II. 2032	I. 2033	
	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10
	14	15	16	17	18	19	20
72 050,00 Kč	72 050,00 Kč	74 250,00 Kč	74 250,00 Kč	76 450,00 Kč	76 450,00 Kč	78 650,00 Kč	
452,92 Kč	452,92 Kč	466,50 Kč	466,50 Kč	480,50 Kč	480,50 Kč	494,91 Kč	
13 100,00 Kč	13 100,00 Kč	13 500,00 Kč	13 500,00 Kč	13 900,00 Kč	13 900,00 Kč	14 300,00 Kč	
13 928,74 Kč	10 993,24 Kč	14 101,94 Kč	11 166,44 Kč	15 780,33 Kč	11 344,83 Kč	15 964,08 Kč	
1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	3 000,00 Kč	- Kč	3 000,00 Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	- Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	
12 428,74 Kč	10 993,24 Kč	12 601,94 Kč	11 166,44 Kč	12 780,33 Kč	11 344,83 Kč	12 964,08 Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	
5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	
5 773,24 Kč	5 773,24 Kč	5 946,44 Kč	5 946,44 Kč	6 124,83 Kč	6 124,83 Kč	6 308,58 Kč	
58 121,26 Kč	61 056,76 Kč	60 148,06 Kč	63 083,56 Kč	60 669,67 Kč	65 105,17 Kč	62 685,92 Kč	
50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	
127 745,68 Kč	- Kč	126 581,99 Kč	- Kč	126 928,38 Kč	- Kč	128 785,17 Kč	
Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady	
11 954,32 Kč	- Kč	17 518,01 Kč	- Kč	21 571,62 Kč	- Kč	24 114,83 Kč	
1 793,15 Kč	- Kč	2 627,70 Kč	- Kč	3 235,74 Kč	- Kč	3 617,22 Kč	
56 328,11 Kč	61 056,76 Kč	57 520,36 Kč	63 083,56 Kč	57 433,92 Kč	65 105,17 Kč	59 068,70 Kč	
2 625 017,28 Kč	2 686 074,04 Kč	2 743 594,39 Kč	2 806 677,95 Kč	2 864 111,88 Kč	2 929 217,04 Kč	2 988 285,74 Kč	

II. 2033	I. 2034	II. 2034	I. 2035	II. 2035	I. 2036	II. 2036
10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,5
21	22	23	24	25	26	27
78 650,00 Kč	80 850,00 Kč	80 850,00 Kč	83 600,00 Kč	83 600,00 Kč	85 800,00 Kč	85 800,00 Kč
494,91 Kč	509,76 Kč	509,76 Kč	525,05 Kč	525,05 Kč	540,81 Kč	540,81 Kč
14 300,00 Kč	14 700,00 Kč	14 700,00 Kč	15 200,00 Kč	15 200,00 Kč	15 600,00 Kč	15 600,00 Kč
26 528,58 Kč	14 653,34 Kč	11 717,84 Kč	16 348,27 Kč	11 912,77 Kč	15 049,05 Kč	12 113,55 Kč
15 000,00 Kč	1 500,00 Kč	- Kč	3 000,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč
15 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11 528,58 Kč	13 153,34 Kč	11 717,84 Kč	13 348,27 Kč	11 912,77 Kč	13 549,05 Kč	12 113,55 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč
5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč
6 308,58 Kč	6 497,84 Kč	6 497,84 Kč	6 692,77 Kč	6 692,77 Kč	6 893,55 Kč	6 893,55 Kč
52 121,42 Kč	66 196,66 Kč	69 132,16 Kč	67 251,73 Kč	71 687,23 Kč	70 750,95 Kč	73 686,45 Kč
50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč
- Kč	144 152,66 Kč	- Kč	128 031,17 Kč	- Kč	129 921,04 Kč	- Kč
	Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady	
- Kč	13 147,34 Kč	- Kč	33 668,83 Kč	- Kč	37 278,96 Kč	- Kč
- Kč	1 972,10 Kč	- Kč	5 050,32 Kč	- Kč	5 591,84 Kč	- Kč
52 121,42 Kč	64 224,56 Kč	69 132,16 Kč	62 201,40 Kč	71 687,23 Kč	65 159,10 Kč	73 686,45 Kč
3 040 407,16 Kč	3 104 631,73 Kč	3 173 763,89 Kč	3 235 965,29 Kč	3 307 652,52 Kč	3 372 811,63 Kč	3 446 498,07 Kč

I. 2037	II. 2037	I. 2038	II. 2038	I. 2039	II. 2039	I. 2040
	14	14,5	15	15,5	16	16,5
	28	29	30	31	32	33
	34					
88 550,00 Kč	88 550,00 Kč	91 300,00 Kč	91 300,00 Kč	94 050,00 Kč	94 050,00 Kč	96 800,00 Kč
557,03 Kč	557,03 Kč	573,74 Kč	573,74 Kč	590,95 Kč	590,95 Kč	608,68 Kč
16 100,00 Kč	16 100,00 Kč	16 600,00 Kč	16 600,00 Kč	17 100,00 Kč	17 100,00 Kč	17 600,00 Kč
15 255,86 Kč	12 320,36 Kč	18 468,87 Kč	27 533,37 Kč	15 688,27 Kč	12 752,77 Kč	15 914,26 Kč
1 500,00 Kč	- Kč	4 500,00 Kč	15 000,00 Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	15 000,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč
- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13 755,86 Kč	12 320,36 Kč	13 968,87 Kč	12 533,37 Kč	14 188,27 Kč	12 752,77 Kč	14 414,26 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč
5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč
7 100,36 Kč	7 100,36 Kč	7 313,37 Kč	7 313,37 Kč	7 532,77 Kč	7 532,77 Kč	7 758,76 Kč
73 294,14 Kč	76 229,64 Kč	72 831,13 Kč	63 766,63 Kč	78 361,73 Kč	81 297,23 Kč	80 885,74 Kč
50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč
128 822,61 Kč	- Kč	129 236,22 Kč	- Kč	147 662,24 Kč	- Kč	130 101,04 Kč
Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady
42 777,39 Kč	- Kč	47 863,78 Kč	- Kč	34 937,76 Kč	- Kč	57 998,96 Kč
6 416,61 Kč	- Kč	7 179,57 Kč	- Kč	5 240,66 Kč	- Kč	8 699,84 Kč
66 877,53 Kč	76 229,64 Kč	65 651,56 Kč	63 766,63 Kč	73 121,06 Kč	81 297,23 Kč	72 185,90 Kč
3 513 375,60 Kč	3 589 605,24 Kč	3 655 256,80 Kč	3 719 023,43 Kč	3 792 144,50 Kč	3 873 441,72 Kč	3 945 627,63 Kč

II. 2040	I. 2041	II. 2041	I. 2042	II. 2042	I. 2043	II. 2043
17,5	18	18,5	19	19,5	20	20,5
35	36	37	38	39	40	41
96 800,00 Kč	99 550,00 Kč	99 550,00 Kč	102 850,00 Kč	102 850,00 Kč	105 600,00 Kč	105 600,00 Kč
608,68 Kč	626,94 Kč	626,94 Kč	645,75 Kč	645,75 Kč	665,12 Kč	665,12 Kč
17 600,00 Kč	18 100,00 Kč	18 100,00 Kč	18 700,00 Kč	18 700,00 Kč	19 200,00 Kč	19 200,00 Kč
12 978,76 Kč	17 647,02 Kč	13 211,52 Kč	16 386,76 Kč	13 451,26 Kč	18 133,70 Kč	28 698,20 Kč
- Kč	3 000,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	3 000,00 Kč	15 000,00 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	15 000,00 Kč
- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč
- Kč	1 500,00 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 500,00 Kč	- Kč
12 978,76 Kč	14 647,02 Kč	13 211,52 Kč	14 886,76 Kč	13 451,26 Kč	15 133,70 Kč	13 698,20 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč	1 435,50 Kč	- Kč
5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč	5 220,00 Kč
7 758,76 Kč	7 991,52 Kč	7 991,52 Kč	8 231,26 Kč	8 231,26 Kč	8 478,20 Kč	8 478,20 Kč
83 821,24 Kč	81 902,98 Kč	86 338,48 Kč	86 463,24 Kč	89 398,74 Kč	87 466,30 Kč	76 901,80 Kč
50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč	50 830,00 Kč
- Kč	130 553,01 Kč	- Kč	132 518,54 Kč	- Kč	131 498,03 Kč	- Kč
	Skutečné náklady		Skutečné náklady		Skutečné náklady	
- Kč	63 046,99 Kč	- Kč	66 581,46 Kč	- Kč	74 201,97 Kč	- Kč
- Kč	9 457,05 Kč	- Kč	9 987,22 Kč	- Kč	11 130,30 Kč	- Kč
83 821,24 Kč	72 445,93 Kč	86 338,48 Kč	76 476,02 Kč	89 398,74 Kč	76 336,00 Kč	76 901,80 Kč
4 029 448,87 Kč	4 101 894,80 Kč	4 188 233,28 Kč	4 264 709,30 Kč	4 354 108,04 Kč	4 430 444,04 Kč	4 507 345,84 Kč