Období		0,00	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Datum začátku uvažovaného období	Celkem	1.2.2014	1.3.2014	1.4.2014	1.5.2014	1.6.2014	1.7.2014	1.8.2014	1.9.2014	1.10.2014	1.11.2014	1.12.2014	1.1.2015	1.2.2015	1.3.2015	1.4.2015	1.5.2015	1.6.2015	1.7.2015	1.8.2015	1.9.2015	1.10.2015	1.11.2015	1.12.2015	1.1.2016	1.2.2016	1.3.2016	1.4.2016	1.5.2016	1.6.2016	1.7.2016	1.8.2016
Investiční výdaje	49 042 275,00 Kč	337 222,22 Kč	708 166,67 Kč	741 888,89 Kč	741 888,89 Kč	2 408 819,04 Kč	8 390 707,29 Kč	1 350 000,00 Kč	1 870 000,00 Kč	1 200 000,00 Kč	1 200 000,00 Kč	1 440 000,00 Kč	960 000,00 Kč	2 457 839,20 Kč	6 553 976,71 Kč	6 283 296,18 Kč	3 478 095,64 Kč	4 066 525,06 Kč	4 400 515,88 Kč	453 333,33 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Projektová dokumentace	3 035 000,00 Kč	337 222,22 Kč	708 166,67 Kč	741 888,89 Kč	741 888,89 Kč	505 833,33 Kč																										
Nákup pozemku	2 220 150,00 Kč					1 902 985,71 Kč	317 164,29 Kč																									
Zemní práce a piloty	3 936 861,00 Kč						3 936 861,00 Kč																									
Inženýrské sítě	3 836 682,00 Kč						3 836 682,00 Kč																									
Základová deska	500 000,00 Kč						300 000,00 Kč	200 000,00 Kč																								
Základové stěny	670 000,00 Kč							670 000,00 Kč																								
1 NP ŽB stěny	600 000,00 Kč							480 000,00 Kč	120 000,00 Kč																							
Izolace spodní stavby a zpětný zásyp	600 000,00 Kč								600 000,00 Kč																							
1 NP ŽB strop a schodiště	550 000,00 Kč								550 000,00 Kč																							
2 NP ŽB stěny	600 000,00 Kč								600 000,00 Kč																							
2 NP ŽB strop a schodiště	600 000,00 Kč									600 000,00 Kč																						
3 NP ŽB stěny	600 000,00 Kč									600 000,00 Kč																						
3 NP ŽB strop a schodiště	600 000,00 Kč										600 000,00 Kč																					
4 NP ŽB stěny	600 000,00 Kč										600 000,00 Kč																					
4 NP ŽB strop a schodiště	600 000,00 Kč											600 000,00 Kč																				
5 NP ŽB stěny	600 000,00 Kč											600 000,00 Kč																				
5 NP ŽB strop a schodiště	600 000,00 Kč											240 000,00 Kč	360 000,00 Kč																			
6 NP ŽB stěny	600 000,00 Kč												600 000,00 Kč																			
Střecha - monolit	550 000,00 Kč													550 000,00 Kč																		
Střecha - izolace, tesařské a klempířské prvky	1 855 044,00 Kč													247 339,20 Kč	1 360 365,60 Kč	247 339,20 Kč																
Vnější výplně otvorů + vnitřní parapety	2 300 000,00 Kč													920 000,00 Kč	1 380 000,00 Kč																	
Příčky	1 700 000,00 Kč													340 000,00 Kč	831 111,11 Kč	528 888,89 Kč																
Hrubé rozvody - plyn, voda, kanalizace, vzt, elektro	1 800 000,00 Kč													288 000,00 Kč	1 512 000,00 Kč																	
Vnější lešení	500 000,00 Kč													112 500,00 Kč	275 000,00 Kč	112 500,00 Kč																
Kontaktní zateplovací systém	2 500 000,00 Kč														937 500,00 Kč	1 375 000,00 Kč	187 500,00 Kč															
Zámečnické konstrukce	650 000,00 Kč															650 000,00 Kč																
Litě podlahy	1 200 000,00 Kč															685 714,29 Kč	514 285,71 Kč															
Výtah	890 000,00 Kč														178 000,00 Kč	712 000,00 Kč																
Kompletace - voda, plyn, vzt, elektro	2 400 000,00 Kč														80 000,00 Kč	1 760 000,00 Kč	560 000,00 Kč															
Vnitřní omítky, SDK, malby, vnitřní lešení	2 200 000,00 Kč																733 333,33 Kč	1 075 555,56 Kč	391 111,11 Kč													
Dlažba, obklady, revizní dvířka	2 950 000,00 Kč																	1 622 500,00 Kč	1 327 500,00 Kč													
Zařizovací předměty - sanita, kuchyňské linky	2 480 000,00 Kč																	944 761,90 Kč	1 535 238,10 Kč													
Dveře, obložky, kování	1 400 000,00 Kč																		1 000 000,00 Kč	400 000,00 Kč												
Úklid	200 000,00 Kč																		146 666,67 Kč	53 333,33 Kč												
Komunikace, VO, sadové úpravy	2 118 538,00 Kč															211 853,80 Kč	1 482 976,60 Kč	423 707,60 Kč														
Provozní výdaje	2 194 865,10 Kč		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	68 277,04 Kč	97 538,62 Kč	112 169,42 Kč	107 292,48 Kč	97 538,62 Kč	107 538,62 Kč	107 292,48 Kč	102 415,55 Kč	107 292,48 Kč	112 169,42 Kč	102 415,55 Kč	107 292,48 Kč	107 292,48 Kč	102 415,55 Kč	112 169,42 Kč	102 415,55 Kč	102 415,55 Kč	112 169,42 Kč	102 415,55 Kč	107 292,48 Kč	107 292,48 Kč	9 753,86 Kč	
Propagace projektu - web	450 000,00 Kč									14 000,00 Kč	20 000,00 Kč	23 000,00 Kč	22 000,00 Kč	20 000,00 Kč	22 000,00 Kč	22 000,00 Kč	21 000,00 Kč	22 000,00 Kč	23 000,00 Kč	21 000,00 Kč	22 000,00 Kč	22 000,00 Kč	21 000,00 Kč	23 000,00 Kč	21 000,00 Kč	21 000,00 Kč	23 000,00 Kč	21 000,00 Kč	22 000,00 Kč	22 000,00 Kč	2 000,00 Kč	
Činnost realitní kanceláře	1 744 865,10 Kč									54 277,04 Kč	77 538,62 Kč	89 169,42 Kč	85 292,48 Kč	77 538,62 Kč	85 538,62 Kč	85 292,48 Kč	81 415,55 Kč	85 292,48 Kč	89 169,42 Kč	81 415,55 Kč	85 292,48 Kč	85 292,48 Kč	81 415,55 Kč	89 169,42 Kč	81 415,55 Kč	81 415,55 Kč	89 169,42 Kč	81 415,55 Kč	85 292,48 Kč	85 292,48 Kč	7 753,86 Kč	
Příjmy			- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	3 855 500,00 Kč	4 125 000,00 Kč	6 136 500,00 Kč	6 143 700,00 Kč	4 048 000,00 Kč	6 392 500,00 Kč	2 033 500,00 Kč	2 089 500,00 Kč	2 029 500,00 Kč	6 039 700,00 Kč	4 032 000,00 Kč	5 866 500,00 Kč	5 809 500,00 Kč	3 913 000,00 Kč	2 089 500,00 Kč	5 979 700,00 Kč	300 000,00 Kč	6 152 500,00 Kč	1 973 500,00 Kč	3 796 200,00 Kč	150 000,00 Kč	
Prodej nemovitosti	82 955 800,00 Kč										3 855 500,00 Kč	4 125 000,00 Kč	6 136 500,00 Kč	6 143 700,00 Kč	4 048 000,00 Kč	6 392 500,00 Kč	2 033 500,00 Kč	2 089 500,00 Kč	2 029 500,00 Kč	6 039 700,00 Kč	4 032 000,00 Kč	5 866 500,00 Kč	5 809 500,00 Kč	3 913 000,00 Kč	2 089 500,00 Kč	5 979 700,00 Kč	300 000,00 Kč	6 152 500,00 Kč	1 973 500,00 Kč	3 796 200,00 Kč	150 000,00 Kč	
Daň z příjmu	12 998 430,04 Kč		- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	604 122,28 Kč	646 350,51 Kč	961 534,53 Kč	962 662,70 Kč	634 285,31 Kč	1 001 647,43 Kč	318 631,22 Kč	327 405,92 Kč	318 004,45 Kč	946 366,83 Kč	631 778,25 Kč	919 227,95 Kč	910 296,56 Kč	613 132,01 Kč	327 405,92 Kč	936 965,37 Kč	47 007,31 Kč	964 041,58 Kč	309 229,76 Kč	594 830,50 Kč	23 503,65 Kč
15%	11 055 720,03 Kč											513 831,81 Kč	549 748,72 Kč	817826,19	818 785,75 Kč	539 486,75 Kč	851 943,93 Kč	271 009,46 Kč	278 472,72 Kč	270 476,37 Kč	804 925,42 Kč	537 354,39 Kč	781 842,64 Kč	774 246,11 Kč	521 494,97 Kč	278 472,72 Kč	796 929,07 Kč	39 981,73 Kč	819 958,55 Kč	263 013,12 Kč	505 928,75 Kč	19 990,86 Kč
21%	1 942 710,01 Kč											90 290,47 Kč	96 601,79 Kč	143 708,34 Kč	143 876,95 Kč	94 798,56 Kč	149 703,50 Kč	47 621,76 Kč	48 933,20 Kč	47 528,08 Kč	141 441,41 Kč	94 423,86 Kč	137 385,31 Kč	136 050,45 Kč	91 637,04 Kč	48 933,20 Kč	140 036,30 Kč	7 025,58 Kč	144 083,03 Kč	46 216,64 Kč	88 901,75 Kč	3 512,79 Kč
CF																																
CF		337 222,22 Kč	708 166,67 Kč	741 888,89 Kč	741 888,89 Kč	2 408 819,04 Kč	8 390 707,29 Kč	1 350 000,00 Kč	1 870 000,00 Kč	1 268 277,04 Kč	2 557 961,38 Kč	1 968 708,30 Kč	4 422 857,01 Kč	2 626 787,65 Kč	3 576 178,03 Kč	632 373,97 Kč	2 548 658,62 Kč	2 402 948,76 Kč	2 810 591,22 Kč	5 165 946,67 Kč	2 978 340,69 Kč	5 127 429,27 Kč	4 787 856,50 Kč	2 890 534,02 Kč	1 373 952,44 Kč	5 549 878,53 Kč	749 134,79 Kč	6 003 077,14 Kč	902 165,94 Kč	3 379 677,76 Kč	454 584,36 Kč	23 503,65 Kč
Kumulované CF		337 222,22 Kč	1 045 388,89 Kč	1 787 277,78 Kč	2 529 166,67 Kč	4 937 985,71 Kč	13 328 693,00 Kč	14 678 693,00 Kč	16 548 693,00 Kč	17 816 970,04 Kč	15 259 008,66 Kč	13 290 300,36 Kč	8 867 443,35 Kč	6 240 655,70 Kč	9 816 833,73 Kč	10 449 207,70 Kč	12 997 866,32 Kč	15 400 815,08 Kč	18 211 406,30 Kč	13 045 459,63 Kč	10 067 118,94 Kč	4 939 689,67 Kč	151 833,17 Kč	2 738 700,85 Kč	4 112 653,29 Kč	9 662 531,82 Kč	8 913 397,03 Kč	14 916 474,17 Kč	15 818 640,11 Kč	19 198 317,87 Kč	18 743 733,51 Kč	18 720 229,86 Kč
DCF		337 222,22 Kč	704 139,89 Kč	737 670,36 Kč	737 670,36 Kč	2 395 122,00 Kč	8 342 996,00 Kč	1 342 323,62 Kč	1 859 366,80 Kč	1 261 065,36 Kč	2 543 416,29 Kč	1 957 513,82 Kč	4 397 707,73 Kč	2 611 851,19 Kč	3 555 843,15 Kč	628 778,16 Kč	2 534 166,42 Kč	2 389 285,10 Kč	2 794 609,62 Kč	5 136 572,03 Kč	2 961 405,23 Kč	5 098 273,65 Kč	4 760 631,76 Kč	2 874 097,85 Kč	1 366 139,86 Kč	5 518 320,78 Kč	744 875,06 Kč	5 968 942,41 Kč	897 036,04 Kč	3 360 460,22 Kč	451 999,50 Kč	23 503,65 Kč
Kumulované DCF		337 222,22 Kč	1 041 362,11 Kč	1 779 032,47 Kč	2 516 702,82 Kč	4 911 824,82 Kč	13 254 820,82 Kč	14 597 144,44 Kč	16 456 511,24 Kč	17 717 576,60 Kč	15 174 160,31 Kč	13 216 646,49 Kč	8 818 938,76 Kč	6 207 087,56 Kč	9 762 930,71 Kč	10 391 708,87 Kč	12 925 875,29 Kč	15 315 160,39 Kč	18 109 770,01 Kč	12 973 197,98 Kč	10 011 792,74 Kč	4 913 519,09 Kč	152 887,33 Kč	2 721 210,52 Kč	4 087 350,38 Kč	9 605 671,16 Kč	8 860 796,10 Kč	14 829 738,51 Kč	15 726 774,55 Kč	19 087 234,77 Kč	18 635 235,27 Kč	18 611 731,62 Kč
Vyhodnocení investice																																
Požadovaná míra zhodnocení	13,51%																															
Čistá současná hodnota (NPV)	18 611 731,62 Kč																															
Spodní odhad míry zhodnocení	11%																															
DCF při spodním odhadu	8 827 477,64 Kč	337 222,22 Kč	704 848,77 Kč	738 413,00 Kč	738 413,00 Kč	2 397 533,26 Kč	8 351 395,23 Kč	1 343 674,99 Kč	1 861 238,69 Kč	1 262 334,92 Kč	2 545 976,84 Kč	1 959 484,53 Kč	4 402 135,08 Kč	2 614 480,65 Kč	3 559 422,95 Kč	629 411,18 Kč	2 536 717,67 Kč	2 391 690,49 Kč	2 797 423,06 Kč	5 141 743,22 Kč	2 964 386,60 Kč	5 103 406,29 Kč	4 765 424,48 Kč	2 876 991,32 Kč	1 367 515,21 Kč	5 523 876,29 Kč	745 624,95 Kč	5 974 951,58 Kč	897 939,12 Kč	3 363 843,32 Kč	452 454,55 Kč	23 503,65 Kč
Horní odhad míry zhodnocení	15%																															
DCF při horním odhadu	18 600 600,83 Kč	337 222,22 Kč	703 726,78 Kč	737 237,58 Kč	737 237,58 Kč	2 393 716,83 Kč	8 338 101,32 Kč	1 341 536,11 Kč	1 858 275,94 Kč	1 260 325,51 Kč	2 541 924,11 Kč	1 956 365,38 Kč	4 395 127,68 Kč	2 610 318,87 Kč	3 553 757,00 Kč	628 409,27 Kč	2 532 679,67 Kč	2 387 883,35 Kč	2 792 970,07 Kč	5 133 558,50 Kč	2 959 667,83 Kč	5 095 282,59 Kč	4 757 838,79 Kč	2 872 411,67 Kč	1 365 338,37 Kč	5 515 083,28 Kč	744 438,05 Kč	5 965 440,54 Kč	896 509,76 Kč	3 358 488,70 Kč	451 734,32 Kč	23 503,65 Kč
Vnitřní výnosové procento (IRR)	4,82%																															