

Vstupní údaje Brno

Investice (včetně DPH)	2 831 545	Kč
Užitečná plocha nemovitosti	75	m2
Cena pronájmu	330	Kč/m2
Daň z příjmů z pronájmu	15	%
Daň z nemovitých věcí	10	Kč/m2
Odpisy	5	% z pronájmu
Doba odpisů	20	let
Způsob financování projektu	1 950 000	Kč - vlastní zdroje
	881 600	Kč - úvěr
Doba splatnosti úvěru	92	mesiců
Úrok úvěru	3,87	% p.a.
Výnos	5,0	%

Počet splátek a příklad splátkového kalendáře

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	20. 12. 2020	splátka úroku	744,46
2 - 95	vždy k 20. dni v měsíci	anuitní splátka	10 761,00
96	20. 11. 2028	anuitní splátka	10 686,19

WACC= 0,0447

$$NPV = -IN + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+WACC)^t} = - 452 605$$

Cashflow Brno

Doba (roky)	Příjmy z pronájmu	Odpisy	Splatky	Daň z příjmů	Daň z nemov.	CF	KCF	DCF	KDCF	$\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+WACC)^i}$
1	222 750	11 138	97 593	33 413	9 000	82 745	82 745	78 804	78 804	79 206
2	262 230	13 111	129 132	39 334	9 270	84 493	167 238	76 638	155 442	77 421
3	267 474	13 374	129 132	40 121	9 548	88 673	255 911	76 599	232 041	77 776
4	272 824	13 641	129 132	40 924	9 835	92 934	348 845	76 457	308 498	78 028
5	278 280	13 914	129 132	41 742	10 130	97 277	446 121	76 219	384 717	78 181
6	283 846	14 192	129 132	42 577	10 433	101 704	547 825	75 893	460 610	78 243
7	289 523	14 476	129 132	43 428	10 746	106 216	654 041	75 486	536 095	78 220
8	295 313	14 766	107 535	44 297	11 069	132 412	786 453	89 622	625 717	93 342
9	301 220	15 061	-	45 183	11 401	244 636	1 031 089	157 694	783 412	165 077
10	307 244	15 362	-	46 087	11 743	249 414	1 280 503	153 119	936 531	161 105
11	313 389	15 669	-	47 008	12 095	254 285	1 534 789	148 675	1 085 206	157 227
12	319 657	15 983	-	47 948	12 458	259 250	1 794 039	144 360	1 229 566	153 441
13	326 050	16 302	-	48 907	12 832	264 310	2 058 349	140 169	1 369 735	149 747
14	332 571	16 629	-	49 886	13 217	269 468	2 327 817	136 100	1 505 835	146 140
15	339 222	16 961	-	50 883	13 613	274 726	2 602 543	132 148	1 637 983	142 619
16	346 007	17 300	-	51 901	14 022	280 084	2 882 627	128 310	1 766 293	139 183
17	352 927	17 646	-	52 939	14 442	285 545	3 168 172	124 582	1 890 875	135 829
18	359 985	17 999	-	53 998	14 876	291 112	3 459 284	120 963	2 011 838	132 555
19	367 185	18 359	-	55 078	15 322	296 785	3 756 069	117 448	2 129 286	129 359
20	374 529	18 726	-	56 179	15 782	302 568	4 058 637	114 035	2 243 321	126 240

$\Sigma = 2 378 940$

*Poznámka: v první rok příjmy z pronájmu započítány pouze za 9 měsíců (první měsíc – nákup nemovitosti, druhý až třetí – rekonstrukce)