

Vstupní údaje Ostrava

Investice (včetně DPH)	2 460 264	Kč
Užitečná plocha nemovitosti	104	m2
Cena pronájmu	204	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
	510 500	Kč - úvěr
Doba splatnosti úvěru	5	Let
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	431,09
2 - 59	vždy k 20. dni v měsíci	anuitní splátka	9 500,00
60	20. 11. 2025	anuitní splátka	9 476,82

WACC= 0,0465

$$NPV = -IN + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+WACC)^i} = 104\,368$$

Cashflow Ostrava

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	190 944	9 547	85 931	28 642	12 480	63 891	63 891	60 849	60 849	61 055
2	262 230	13 111	114 000	39 334	12 854	96 041	159 932	87 112	147 961	87 703
3	267 474	13 374	114 000	40 121	13 240	100 113	260 045	86 482	234 442	87 363
4	272 824	13 641	114 000	40 924	13 637	104 263	364 308	85 777	320 220	86 946
5	278 280	13 914	114 000	41 742	14 046	108 492	472 800	85 006	405 226	86 456
6	283 846	14 192	18 977	42 577	14 468	207 824	680 625	155 082	560 308	158 260
7	289 523	14 476	-	43 428	14 902	231 193	911 817	164 304	724 612	168 240
8	295 313	14 766	-	44 297	15 349	235 667	1 147 485	159 509	884 121	163 883
9	301 220	15 061	-	45 183	15 809	240 227	1 387 712	154 853	1 038 974	159 638
10	307 244	15 362	-	46 087	16 284	244 874	1 632 586	150 331	1 189 305	155 501
11	313 389	15 669	-	47 008	16 772	249 608	1 882 194	145 941	1 335 246	151 471
12	319 657	15 983	-	47 948	17 275	254 433	2 136 627	141 678	1 476 924	147 545
13	326 050	16 302	-	48 907	17 793	259 349	2 395 976	137 538	1 614 462	143 719
14	332 571	16 629	-	49 886	18 327	264 358	2 660 334	133 519	1 747 981	139 991
15	339 222	16 961	-	50 883	18 877	269 462	2 929 796	129 616	1 877 596	136 359
16	346 007	17 300	-	51 901	19 443	274 662	3 204 458	125 826	2 003 422	132 821
17	352 927	17 646	-	52 939	20 027	279 961	3 484 419	122 146	2 125 568	129 373
18	359 985	17 999	-	53 998	20 628	285 360	3 769 779	118 573	2 244 141	126 014
19	367 185	18 359	-	55 078	21 246	290 861	4 060 640	115 104	2 359 245	122 741
20	374 529	18 726	-	56 179	21 884	296 466	4 357 105	111 735	2 470 979	119 553
									Σ =	2 564 632

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