

Investiční kalkulace

FLET

Nemovitost

Nákup (začátek roku)	2026
Kupní cena	10,726,000 Kč
Hypotéka:	
LTV	80%
Úvěr	8,580,800 Kč
Vlastní zdroje	2,145,200 Kč
Splatnost	30 let
Fixace	5 let
Sazba -1. fixace (% p.a.)	4.0%
Dlouhodobá sazba (% p.a.)	3.5%
Nájem / rok	360,000 Kč
Náklady:	
Rekonstrukce	200,000 Kč
Provozní náklady / rok	15,000 Kč

Parametry kalkulace

Poplatek za vyhledání (% KC)	3.0%
Poplatek za správu (% z nájmu)	15%
Investiční horizont	20 let
Rok prodeje (konec roku)	2045
Růst cen nemovitostí (% p.a.)	5.0%
Růst nájmu (% p.a.)	5.0%
Růst výdajů (% p.a.)	3.0%
Daňová sazba	15%
Daňový štít dle §7	ANO

	2026	2027	2028	2030	2035	2040	2045	2055
Příjmy	360,000	440,465	456,219	490,155	585,596	715,399	909,702	0
Nájemné	360,000	378,000	396,900	437,582	558,478	712,775	909,702	0
Daňový štít (dle §7)	0	62,465	59,319	52,573	27,118	2,623	0	0
Výdaje	-565,229	-568,379	-571,677	-578,748	-573,696	-602,939	-668,294	0
Splátka hypotéky	-496,229	-496,229	-496,229	-496,229	-470,352	-470,352	-470,352	0
z toho úrok	-343,232	-337,112	-330,747	-317,244	-241,963	-199,097	-148,187	0
z toho splátka jistiny	-152,997	-159,116	-165,481	-178,984	-228,389	-271,255	-322,166	0
Poplatek za správu	-54,000	-56,700	-59,535	-65,637	-83,772	-106,916	-136,455	0
Provozní náklady	-15,000	-15,450	-15,914	-16,883	-19,572	-22,689	-26,303	0
Daň z příjmu (dle §9)	0	0	0	0	0	-2,981	-35,184	0
Pravidelné cash flow	-205,229	-127,914	-115,458	-88,593	11,900	112,460	241,408	0
Hodnota nemovitosti	11,472,300	12,045,915	12,648,211	13,944,652	17,797,303	22,714,369	28,989,931	0
Zůstatek úvěru	8,427,803	8,268,687	8,103,206	7,752,122	6,684,839	5,417,243	3,911,736	0
Čistá hodnota majetku	3,044,497	3,777,228	4,545,005	6,192,531	11,112,463	17,297,126	25,078,195	0
Vložené prostředky	2,872,209	3,000,122	3,115,580	3,306,535	3,410,352	3,053,583	0	0
Celkový zisk (při prodeji)	172,288	777,106	1,429,425	2,885,996	7,702,111	14,243,544	22,955,347	0
Roční zhodnocení VK				18.2%	14.7%	12.9%	11.7%	N/A

Disclaimer: Upozorňujeme, že investiční kalkulačka výnosů je doplňkovým nástrojem, který umožňuje pouze orientační výpočet výnosů. Skutečný výnos investice se může od vypočteného výnosu pomocí této kalkulačky lišit, zejména v závislosti na inflaci, vývoji finančního trhu a trhu nemovitostí či jiných nepředvídatelných okolnostech a také s ohledem na individuální jednání každého uživatele. Za přesnost a správnost výnosu investice neneseme naše společnost žádnou odpovědnost a na výnos vypočtený pomocí této investiční kalkulačky výnosů nevzniká uživateli vůči naší společnosti žádný nárok.