

ZADÁNÍ

Předmětem zadání je vypracování základního ekonomického ověření konceptu rozvoje areálu Špitálka. Pro základní ověření konceptu rozvoje areálu Špitálka bude aplikována metoda stanovení bodu zvratu. Práce budou provedeny v rozsahu: Základní vymezení území; ověření základní bilance stávajících a navržených HPP/ČPP; Zpracování základní analýzy výnosových parametrů; zpracování základní analýzy nákladových parametrů; zpracování základní analýzy bodu zvratu.

Výstupy práce budou zahrnovat: základní bilanční přehledy HPP/ČPP; přehled základních výnosových položek; přehled základních nákladových položek; analýza bodu zvratu v číselné struktuře a grafické podobě; shrnutí a doporučení, včetně prezentace odpovědným zaměstnancům MMB.

METODIKA - definice a terminologie

Vstupní prostorová data

Výměry – plochy pozemků, podlahové plochy (HPP, ČPP) byly převzaty od Atelieru A8000

HPP

Hrubá podlahová plocha je podlahová plocha, která zahrnuje plochu vymezenou vnější stranou obvodových stěn, směrem dovnitř.

ČPP

Je to vnitřní plocha budov vymezená vnitřní stranou obvodových stěn, do které neuvažujeme plochy vnitřních nosných konstrukcí, balkony, terasy, plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží.

Ekonomické hodnoty

Použité ekonomické hodnoty vychází z veřejně dostupných zdrojů, jako jsou například analýzy a zprávy o stavu a chování realitního trhu v Brně, publikované realitními experty. Dále byly použity veřejně dostupné informace z oblasti bankovníctví a finančních investic.

ERV

Jedná se o tržní nájemné za konkrétní nemovitost, nebo za konkrétní zvolené plochy v daném časovém okamžiku.

Hard Costs

Hlavní stavební náklady představují náklady na fyzickou realizaci hlavní stavební činnosti, zde byly převzaty z od atelieru A8000. Při stanovování stavebních nákladů byly rovněž zohledněny informace z podkladu zpracovaného Vladimírem Ondráčkem a Ing. Martinem Šroubkem ze dne 17. 9. 2020.

Soft costs

Vedlejší náklady představují náklady spojené s realizací stavební činnosti, zejména například náklady na projektové práce, právní zabezpečení, marketing, různé poplatky, atd.

Financial costs

Jedná se o náklady na zajištění financování projektu. V případě stanovení nákladů na financování byl použit kvalifikovaný odhad. Skutečné náklad na financování bude třeba upřesnit v okamžiku, kdy bude známa struktura subjektu realizujícího daný projekt. Rovněž bude vhodné zvážit možnost využití případných dotačních programů a jiných iniciativ, které mohou výrazně ovlivnit náklady na financování.

Development profit

Zisk developera zpravidla uvažovaný v % z Gross Development Value.

Analýzy a výpočty

Při zpravování základního ekonomického ověření byly použity standardní, obecně používané výpočtové postupy.

CAPEX (Capital Expenditures)

Jedná se o kapitálové náklady, respektive investiční náklady obchodní společnosti na pořízení nového a obnovu starého majetku, jako např. zařízení, nemovitosti, průmyslové a technické vybavení atd.

OPEX (Operating Expense)

Jedná se o celkové provozní (neinvestiční) náklady na zajištění běžné podnikatelské činnosti.

Gross Development Value

Předpokládaný teoretický výnos, který se očekává z prodeje dokončeného developerského projektu.

Residual Value

Reziduální hodnota představuje hodnotu developerského místa nebo pozemku, který má potenciál k rozvoji, nebo přestavbě ve vazbě na zvolené konkrétní řešení.

Bod zvratu

Definice bodu zvratu říká, že je to takové množství produkce firmy, při kterém nevzniká žádný zisk ani ztráta. Dosahuje-li firma této produkce, platí rovnost tržeb a nákladů. V případě základního ekonomického posouzení konceptu rozvoje areálu Špitálka bod zvratu představuje průsečík kumulovaných hodnot všech předpokládaných nákladů a výnosů na časové ose. Tento průsečík stanoví, ve kterém roce dojde k vyrovnání sledovaných hodnot.

SHRNUTÍ EKONOMICKÉHO OVĚŘENÍ

Výsledky ekonomického ověření rozvoje areálu Špitálka indikují proveditelnost ideového konceptu rozvoje areálu. Zjištěné základní parametry se pohybují v dimenzích obdobně komplexních projektů, realizovaných na běžné komerční bázi a jsou tržně srovnatelné. Bod zvratu je na časové ose umístěn v horizontu 17 let. Tomu odpovídá roční procentuální návratnost 5,9 % p.a.

Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka předkládá kvalifikované výsledky, avšak nejedná se o detailní studii proveditelnosti (Feasibility Study). V následujících krocích bude nezbytné se zaměřit na zpřesnění údajů, detailní ověření navrženého konceptu rozvoje a jeho případnou optimalizaci.

Chytré město (Smart City)

Chytrá řešení, chytré čtvrti, města jsou úspěšná pouze tehdy, kdy je aplikováno komplexní řešení. To zahrnuje celou škálu oblastí od prostorového a funkčního řešení, přes použité moderní stavební a provozní technologie minimalizující dopady na životní prostředí a optimalizující provozní náklady a užitnou hodnotu objektů, dále komplexní řízení správy areálu až po využití moderních ITC technologií pro aktivní komunikaci a řízení provozu areálu. Důležitá je rovněž rozmanitost a „chytrá nabídka“ aktivit a služeb v místě, která může například výrazně snížit poptávku po mobilitě s pozitivními dopady na dopravní zátěž v okolí.

Areál Špitálka má předpoklady využít a naplnit svůj pozitivní potenciál. Na finalizaci optimálního řešení je však třeba dále pracovat. Úspěšná realizace bude mít pozitivní vliv na vnímání lokality

v širším kontextu. To se projeví zvýšeným zájmem – poptávkou po prostorách (bytových i nebytových) v dané lokalitě s dopadem na zvýšení hodnotového potenciálu pro další rozvoj v okolí.

DOPORUČENÍ

Detailní posouzení návrhu...Modelace alternativních scénářů....