

## **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 bankovnictví 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 městě, 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 dál 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....