

EKONOMICKÉ OVĚŘENÍ ROZVOJE AREÁLU ŠPITÁLKA

EXECUTIVE SUMMARY

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL:

Statutární město Brno

zastoupený: Filip Chvátal – radní města Brna

sídlo: Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785



DODAVATEL:

Ing. Martin Skalický, MRICS

sídlo: Vstupní 150 /1, 150 00 Praha 5

IČ: 06615813

ve spolupráci s:

4ct, s.r.o.

zastoupený: Tomášem Ctiborem, jednatelem

sídlo: Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaný/a: v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 193009

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 88380/5500

IČ: 24287610

DIČ: CZ24287610



A8000 s.r.o.

sídlo: Radniční 7 ,370 01 České Budějovice

zapsaný/a: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 1520

bankovní spojení: ČSOB

číslo účtu: 220290812/0300

IČ: 46680543

DIČ: CZ46680543



OBSAH



1. Identifikační údaje
2. Zadání
3. Metodika
4. Shrnutí
5. Doporučení
6. Příloha - karty objektů

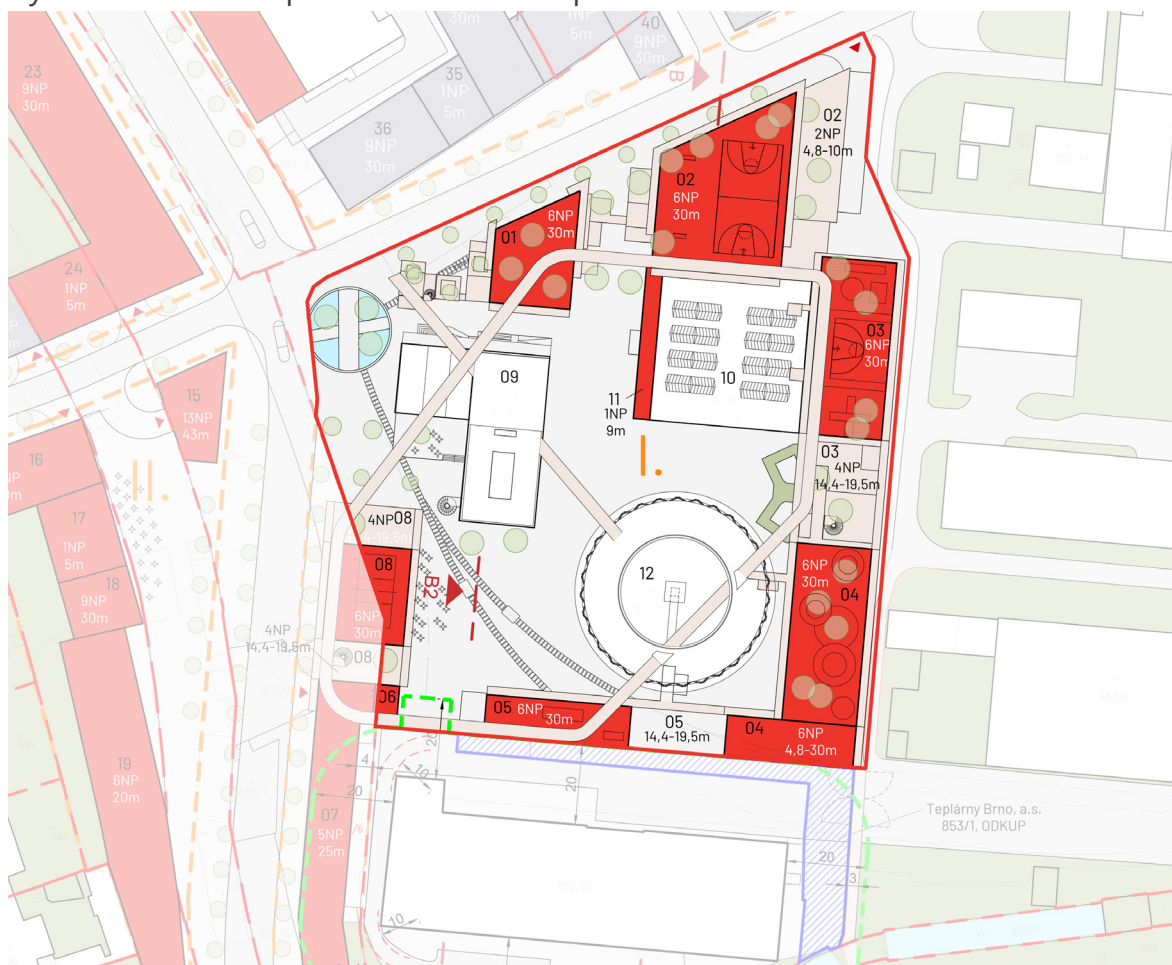
ZADÁNÍ



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.

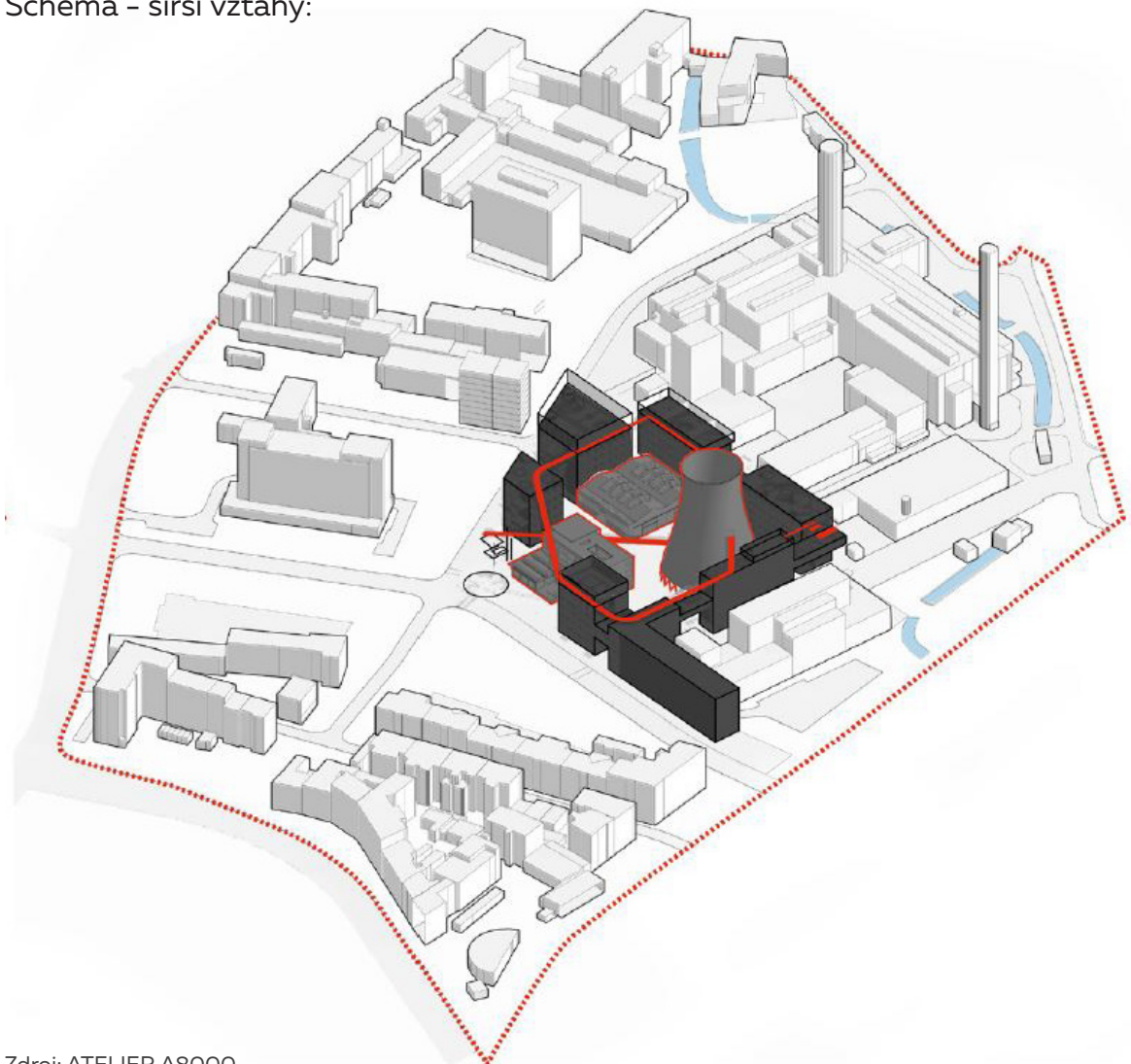
Výstupy práce budou zahrnovat: základní bilanční přehledy HPP/ČPP; přehled základních výnosových položek; přehled základních nákladových položek; analýza bodu zvratu v číselné struktuře a grafické podobě; shrnutí a doporučení, včetně prezentace odpovědným zaměstnancům MMB.

Vymezené území - pouze vlastnictví Tepláren Brno:



Zdroj původní situace: ATELIER A8000

Schéma – širší vztahy:



Zdroj: ATELIER A8000

Vizualizace:



Zdroj: ATELIER A8000

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 a dalších institucí.

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.

Soft costs

Vedlejší náklady představují náklady spojené s realizací stavební činnosti, zejména 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.

Poznámka k Hard Costs:

Při stanovování stavebních nákladů byly rovněž zohledněny informace z podkladu zpracovaného Vladimírem Ondráčkem a Ing. Martinem Šroubkem ze dne 17. 9. 2020. Náklady na výstavbu náhradních objektů ve výši 150 mil Kč, uvedených v tomto podkladu, nejsou na základě pokynu zadavatele v základním ekonomickém ověření konceptu rozvoje areálu Špitálka uvažovány. Odhad investičních nákladů na přemístění kabelového kolektoru je ve zmíněném podkladu uvažována ve dvou variantách. Bude-li kolektor ponechán a nová výstavba ho bude respektovat, pak jsou náklady nulové. V případě rozhodnutí o přemístění kolektoru je odhadovaná částka (dle podmínek vlastníků infrastruktury) 100 mil Kč. Po konzultaci s Ing. Martinem Krupauerem z atelieru A8000 se budou přednostně hledat taková řešení, která umožní kolektor ponechat a negenerovat zmíněný náklad na přemístění kolektoru.

Dále jsou v podkladu uvažovány náklady na demolice nepotřebných objektů a zpevněných ploch ve výši 50 mil Kč. Některé z objektů navržených na demolici, například chladicí věž, však tvoří součást navrhovaného konceptu rozvoje areálu Špitálka. Do vyjasnění nutného rozsahu demolic nelze zatěžovat ekonomické ověření neověřenými náklady.

Pro další postup bude nezbytné prověřit otázku případného přemístění kolektoru a rozsah potřebných demolic vyjasnit. Ekonomické ověření areálu Špitálka je nastaveno jako interaktivní model, který umožní operativně reagovat na změněné hodnoty a obratem vyhodnotí dopady na ekonomické ukazatele.

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.

Zásah „vyšší moci“

Základní ekonomické ověření je vypracováno za předpokladu standardního chování ekonomiky a tržních principů a opírá se o dostupné relevantní informace a odbornou znalost zpracovatele. Zásah „vyšší moci“, v tomto případě dopad pandemie COVID 19, není v ekonomickém ověření uvažován. Posouzení dopadů pandemie bude nezbytné provést v okamžiku, kdy budou k dispozici dostatečně průkazné informace a ekonomická data, která umožní provést potřebné vyhodnocení.

Ekonomická vstupní data použitá v projektu

Náklady:

typ objektu	jednotková cena (Kč/m ² HPP)	úkonové náklady (Kč)	jednotková cena - fix (Kč/m ² HPP)
City Hub - objekt 01-08	28 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Cowork Hub - objekt 09	25 000 Kč	0 Kč	5 000 Kč
Culture Hub - objekt 10 a 11	39 000 Kč	0 Kč	7 800 Kč
Event Hub - objekt 12	45 000 Kč	59 900 000 Kč	0 Kč
Okolí (zpevněné plochy, lávky, stromy, terasy, vodní plocha, sítě) - objekt O	0 Kč	186 418 500 Kč	0 Kč
Parkování - objekt 13	17 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Pronajimatelné plochy střech (hřiště, střešní zahrady) - objekt O	3 800 Kč	0 Kč	0 Kč

- Vstupní data pro náklady poskytla kancelář A8000.
- Náklady v rámci iniciační fáze projektu - etapa 0 (fix culture a cowork hub) byly dle stanoveny jako 20% z jednotkové ceny za kompletní rekonstrukci dle vstupních dat A8000.

Výnosy:

název funkce	poměr ČPP / HPP	obsazenost	OPEX	ERV (EUR/m ²)	poznámka k ceně
bydlení	75 %	93 %	15 %	15,50 €	20 925Kč/měsíc - byt o 50m ² s možností vestavěného patra (tedy cca 75m ² - 279Kč/měsíc *m ²)
co-working	75 %	90 %	20 %	14,80 €	3 500Kč/měsíc * pracovní místo (kapacita 200míst)
eventy	80 %	65 %	20 %	22,20 €	20Kč/den * m ² ČPP- průměrná cena bez indikované délky pronájmu
hřiště	100 %	85 %	20 %	4,75 €	4 hřiště - 300Kč/hod. (10hodin denně, v provozu půl roku)
komunitní zahrady	50 %	80 %	10 %	3,00 €	komunitní zahrady - 1 000Kč/rok * m ² záhonu
kultura	60 %	100 %	20 %	10,00 €	cena za dlouhodobý kulturní provoz (divadlo, výstavy), při eventech ceny vyšší
parkování	43 %	93 %	15 %	11,70 €	4 740Kč/měsíc * parkovací místo (nedotované parkování)
retail	80 %	93 %	15 %	18,00 €	standartní tržní cena
venkovní úpravy	0 %	0 %	0 %	0,00 €	
work&live	75 %	93 %	15 %	14,00 €	12 100Kč/měsíc - jednotka o 32m ² s možností vestavěného patra (tedy cca 48m ² - 252Kč/měsíc *m ²)
zázemí	100 %	93 %	15 %	4,00 €	standartní tržní cena

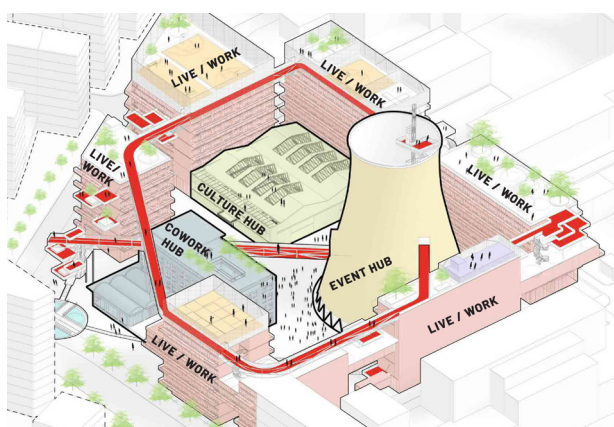
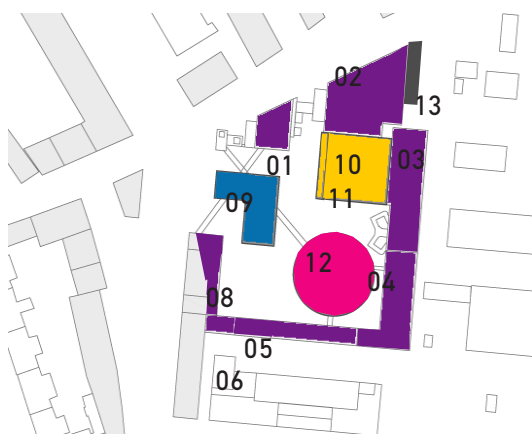
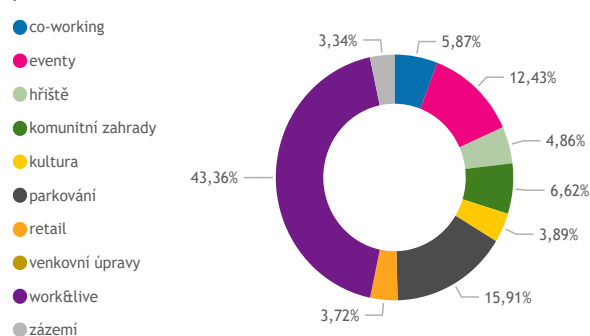
- Výnosy v rámci iniciační fáze projektu - etapa 0 (fix culture a cowork hub) byly poníženy z cílových výnosů koeficienty - u cen za pronájem (ERV) je použit koeficient 0,6 a u obsazenosti pak koeficient 0,8.

SHRNUTÍ

BILANCE A ETAPIZACE

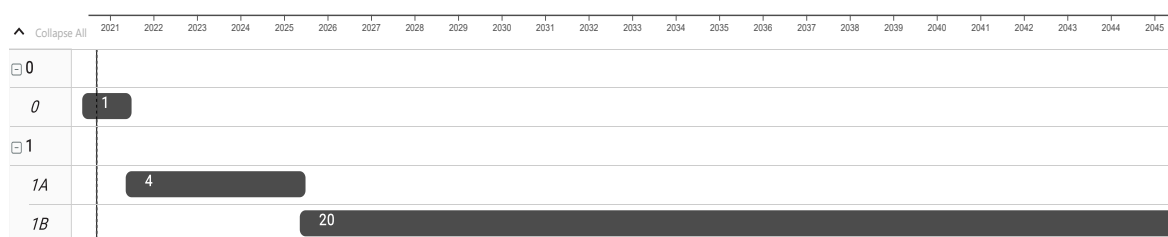
19 856 vymezené území (m2)	8 911 zastavěná plocha (m2)
60 100 HPP celkové (m2)	45 472 HPP nadzemní (m2)
39 867 ČPP celkové (m2)	33 577 ČPP nadzemní (m2)

poměr funkcí dle HPP



Zdroj: ATELIER A8000

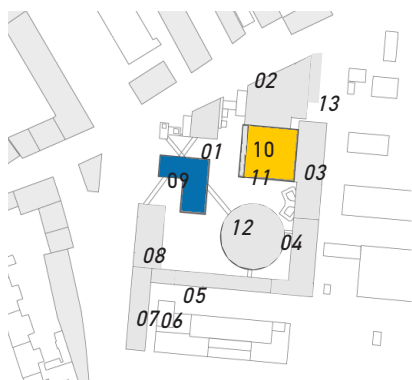
Etapizace



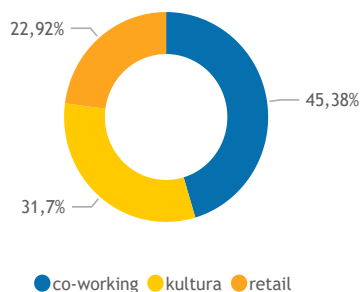
kód etapy	počet let	začátek	konec	etapa popis
0	1	01.07.2020	01.07.2021	náklady za základní fix objektů cowork (9) a culture hub (10)
1A	4	01.07.2021	30.06.2025	využívání culture a cowork hall v omezených podmínkách, náklady za CITY HUB včetně plné rekonstrukce
1B	20	01.07.2025	26.06.2045	plný provoz celého developmentu CITY HUB

Zdrojem pro bilanci i etapizaci jsou data poskytnutá Ateliérem A8000.

VALUACE INICIAČNÍ FÁZE - 1A



Poměr funkcí dle HPP



1 715
zastavěná plocha (m2)

8,24 €
průměrné ERV (EUR/m2)

75,07 %
průměrná obsazenost

17 684 Kč
GDV /m2 HPP

5 477
HPP (m2)

531 544 Kč
čistý měsíční výnos

96 857 380 Kč
Gross Development Value

11 643 Kč
residual value /m2 HPP

3 818
ČPP (m2)

162 225 Kč
měsíční OPEX

63 765 980 Kč
Residual Value

193 %
profit/costs

23 833
Objem (m3)

33 091 400 Kč
CAPEX

VALUACE FINÁLNÍ FÁZE - 1B

2 212 982 109 Kč
Gross Development Value

53 999 803 Kč
Residual Value

221 298 211 Kč
Developerský profit

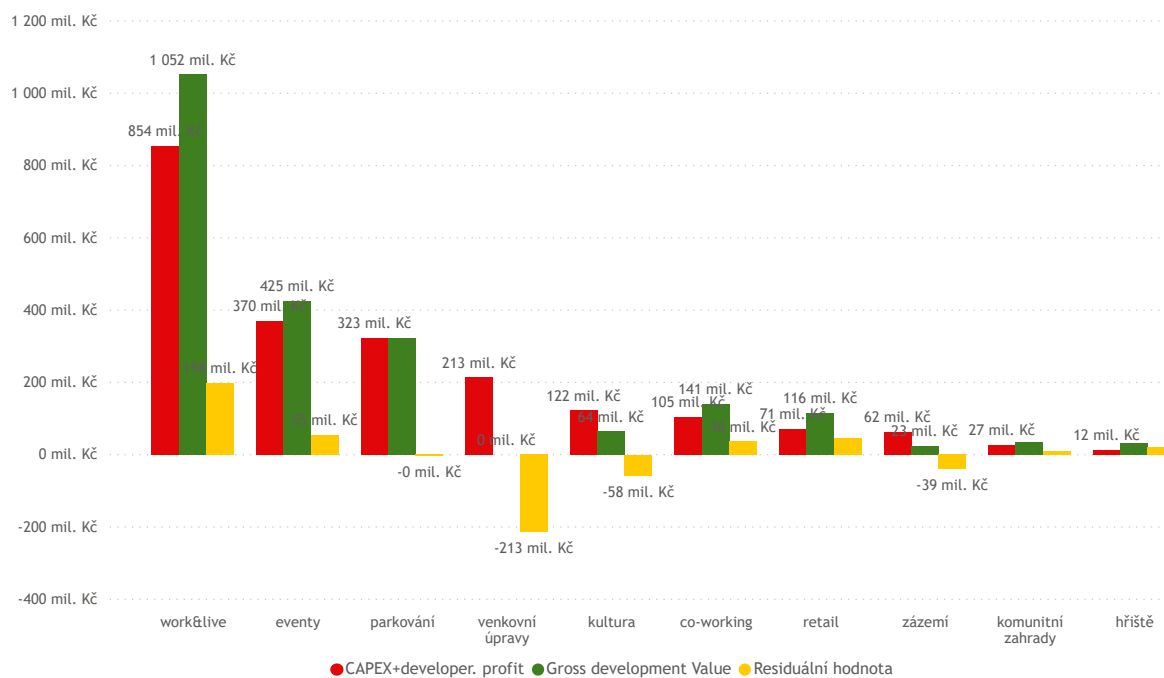
1 674 687 300 Kč
Hard costs

230 653 632 Kč
Soft costs

32 343 162 Kč
Financial costs

14,10 € průměrné ERV (EUR/m ²)	87,87% průměrná obsazenost
2,35 mil.Kč měsíční OPEX	36 822 Kč GDV / m ² HPP
1,94 mld.Kč CAPEX	898 Kč residual value / m ² HPP
10,31 mil.Kč čistý měsíční výnos	14,2 % profit/costs

Ekonomika dle funkcí



EKONOMIKA CELKU

Výsledky ekonomického ověření konceptu rozvoje areálu Špitálka indikují proveditelnost ideového konceptu rozvoje areálu. Zjištěné základní parametry se lze v rámci srovnání s obdobně komplexními projekty, realizovanými na běžné komerční bázi. Bod zvratu je na časové ose umístěn v horizontu 18 let. Tomu odpovídá roční procentuální návratnost 5,55 % 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 vstupních údajů, detailní ověření navrženého konceptu rozvoje a jeho případnou optimalizaci.

Bod zvratu



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 nemovitostních aktiv 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.

ZÁVĚR

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

DOPORUČENÍ



- Provést optimalizaci stávajícího konceptu rozvoje areálu Špitálka a vyhodnotit dopady na výnosovou a nákladovou oblast ve formě níže popsanych scénářů:
 - Vyhodnotit scénář „nulové změny“ (SC – Status Current)
 - Tento scénář identifikuje dopady situace, že nedojde k žádnému rozvoji. Bude se jednat zejména o negativní ekonomické dopady, ztrátu příležitosti atd.
 - Navrhnout a vyhodnotit scénář (koncept) maximálního možného rozvoje (SP – Significant Progress)
 - Navrhnout a vyhodnotit scénář (koncept) minimálního rozvoje (SQ Status Quo)
 - Identifikovat konvergentní scénář (koncept), jako optimální variantu rozvoje v místě a čase, redukovanou známými limity s ohledem na předpokládaný vývoj a dlouhodobou udržitelnost (SK)
 - Porovnat konvergentní scénář se stávajícím konceptem rozvoje areálu Špitálka, vyhodnotit případné rozdíly a navrhnout kroky pro optimalizaci
- Upřesnit rozsah potřebných demolic a s tím spojených nákladů
- Vyjasnit otázku ponechání / přemístění kolektoru a vyhodnotit dopady na koncept rozvoje areálu a vyvolané náklady
- Provést vyhodnocení možných dopadů pandemie COVID 19 (zásah „vyšší moci“)

PŘÍLOHA

KARTY OBJEKTŮ

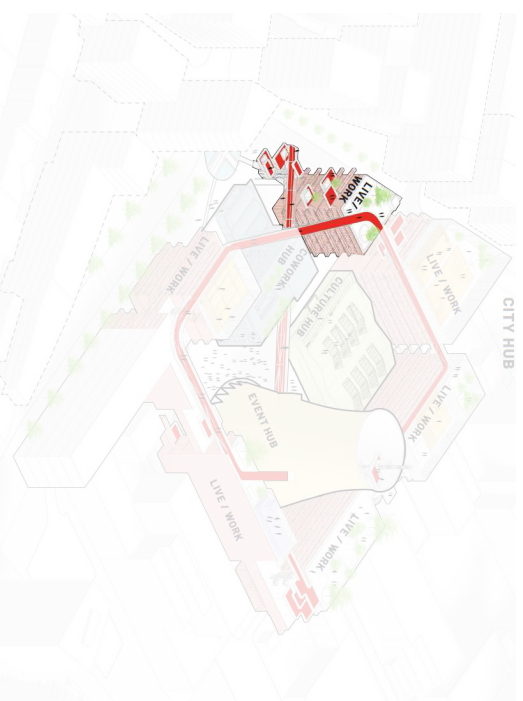
Seznam příloh:

Objekt číslo 01 - etapa 1B
Objekt číslo 02 - etapa 1B
Objekt číslo 03 - etapa 1B
Objekt číslo 04 - etapa 1B
Objekt číslo 05 - etapa 1B
Objekt číslo 06 - etapa 1B
Objekt číslo 08 - etapa 1B
Objekt číslo 09 - etapa 1A
Objekt číslo 09 - etapa 1B
Objekt číslo 10 - etapa 1A
Objekt číslo 10 - etapa 1B
Objekt číslo 11 - etapa 1B
Objekt číslo 12 - etapa 1B
Objekt číslo 13 - etapa 1B

2D SCHEMA



3D SCHEMA

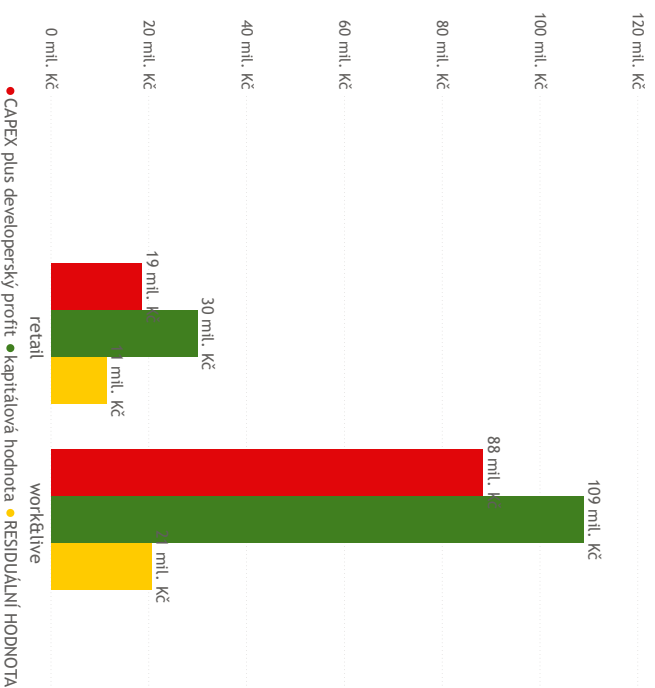
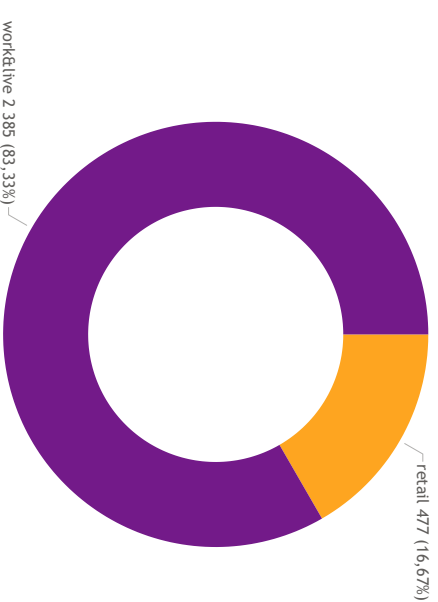


ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu	CITY HUB
počet podlaží	6NP+0/-0PP
převládající využití	work&live
převládající typ obchodování	pronájem
popis objektu	Objekt složený z jednotek work&live - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastníkem/ pronajímatelem), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

VALUACE

hodnota z prodeje	0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2)	14,67 €
měsíční OPEX (nepreferovatelné náklady)	129,241 Kč
čistý měsíční výnos	681,099 Kč
celková kapitálová hodnota	138,708,860 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP	48,466 Kč
hard cost (stavební náklady)	80,136,000 Kč
soft cost	11,335,256 Kč
financial cost	1,552,725 Kč
CAPEX (celkové náklady)	93,023,980 Kč
developerský profit	13,870,886 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA	31,813,994 Kč
celkový profit / náklady	49 %

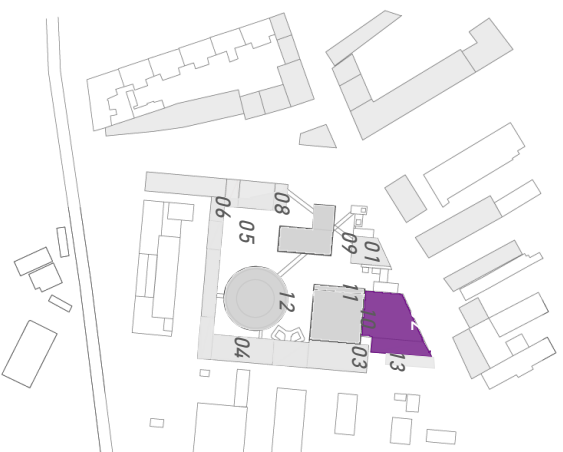


KARTA OBJEKTU

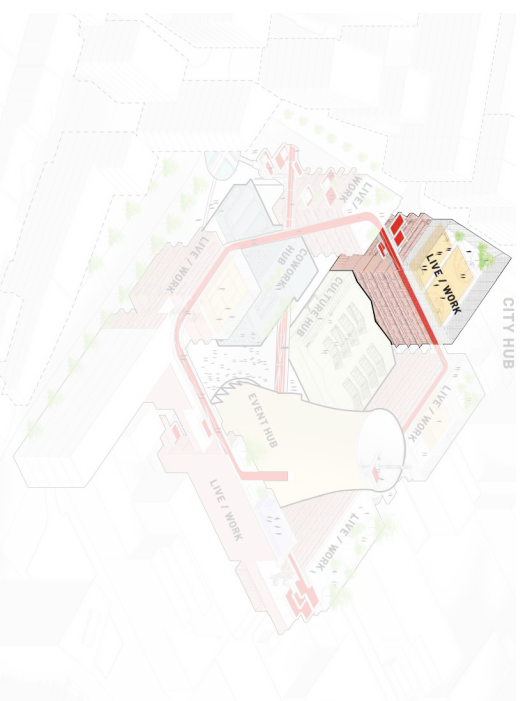
01

scenáři
SKzóna
A1etapa
1BEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA

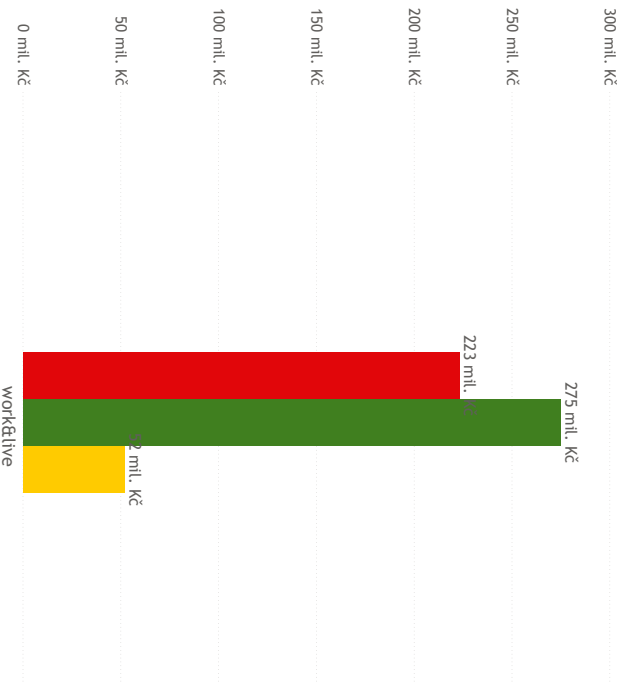


ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu	CITY HUB
počet podlaží	6NP+0/0PP
převládající využití	work@live
převládající typ obchodování	pronájem
popis objektu	Objekt složený z jednotek work@live - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastním/ pronajmatelům), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

VALUACE

hodnota z prodeje	0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2)	14,00 €
měsíční OPEX (neprefakturovatelné náklady)	255,915 Kč
čistý měsíční výnos	1,348,674 Kč
celková kapitálová hodnota	274,663,651 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP	45,640 Kč
hard cost (stavební náklady)	168,504,000 Kč
soft cost	23,673,338 Kč
financial cost	3,262,210 Kč
CAPEX (celkové náklady)	195,439,548 Kč
developerský profit	27,466,365 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA	51,757,738 Kč
celkový profit / náklady	41 %



● CAPEX plus developerský profit ● kapitálová hodnota ● RESIDUÁLNÍ HODNOTA

BILANCE

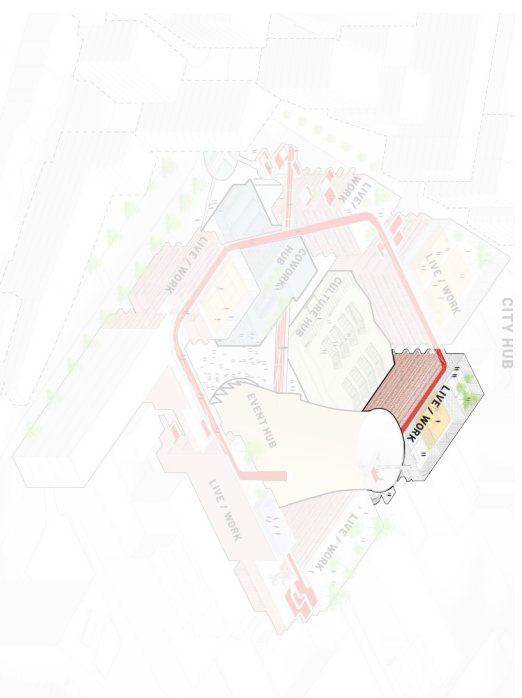
HPP celkové	6,018
HPP nadzemní	6,018
ČPP celkové	4,514
zastavěná plocha	1,192
objem	30,852

scénář
SKzóna
A1etapa
1BEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA

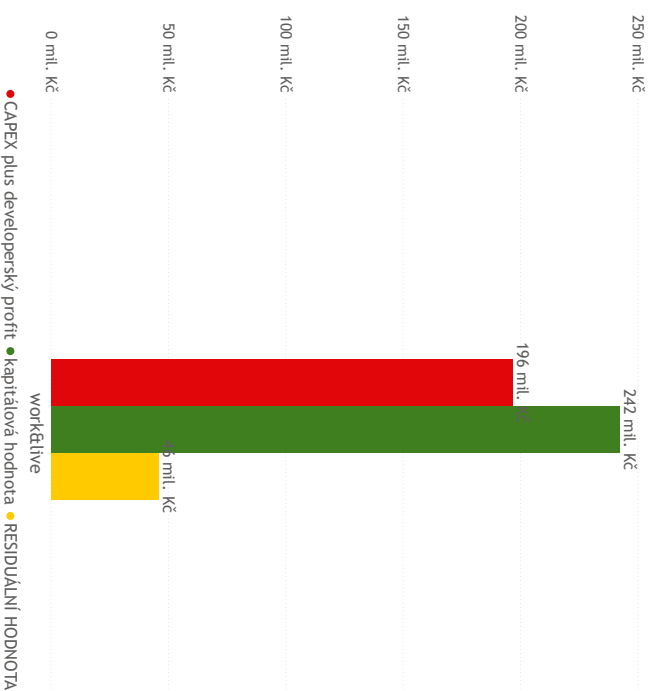


ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu	CITY HUB
počet podlaží	6NP+0./0PP
převládající využití	workštiny
převládající typ obchodování	pronájem
popis objektu	Objekt složený z jednotek workštiny - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastním/ pronajmatelům), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

VALUACE

hodnota z prodeje	0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2)	14,00 €
měsíční OPEX (neprefakturovatelné náklady)	225,510 Kč
čistý měsíční výnos	1,188,438 Kč
celková kapitálová hodnota	242,030,798 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP	45,640 Kč
hard cost (stavební náklady)	148,484,000 Kč
soft cost	20,860,703 Kč
financial cost	2,874,626 Kč
CAPEX (celkové náklady)	172,219,329 Kč
developerský profit	24,203,080 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA	45,608,389 Kč
celkový profit / náklady	41 %



BALANCE

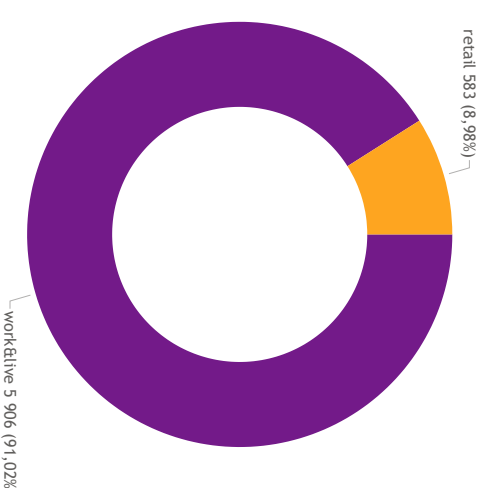
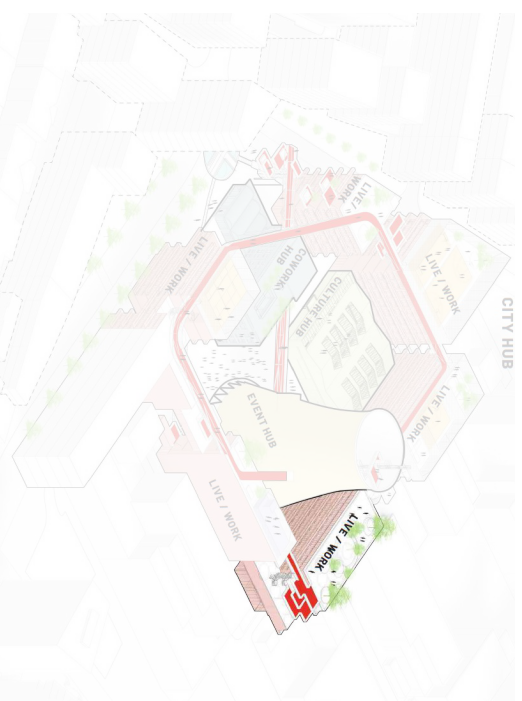
HPP celkové	5,303
HPP nadzemní	5,303
ČPP celkové	3,977
zastavěná plocha	1,315
objem	27,032

scénář
SKzóna
A1etapa
1BEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA

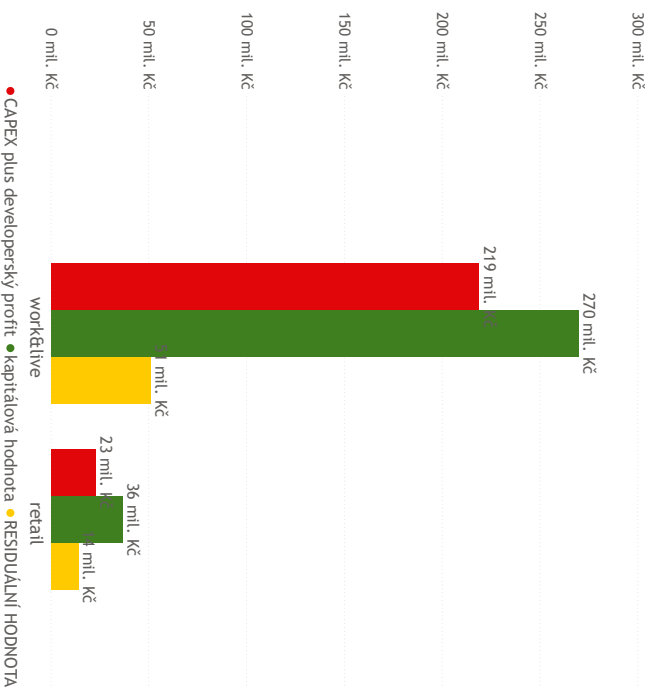


ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu	CITY HUB
počet podlaží	6NP+0/0PP
převládající využití	work@live
převládající typ obchodování	pronájem
popis objektu	Objekt složený z jednotek work@live - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastním/ pronajmatelům), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

VALUACE

hodnota z prodeje	0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2)	14,57 €
měsíční OPEX (neprefakturovatelné náklady)	285,153 Kč
čistý měsíční výnos	1,502,757 Kč
celková kapitálová hodnota	306,043,350 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP	47,163 Kč
hard cost (stavební náklady)	181,692,000 Kč
soft cost	25,620,063 Kč
financial cost	3,519,122 Kč
CAPEX (celkové náklady)	210,831,185 Kč
developerský profit	30,604,335 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA	64,607,830 Kč
celkový profit / náklady	45 %



KARTA OBJEKTU

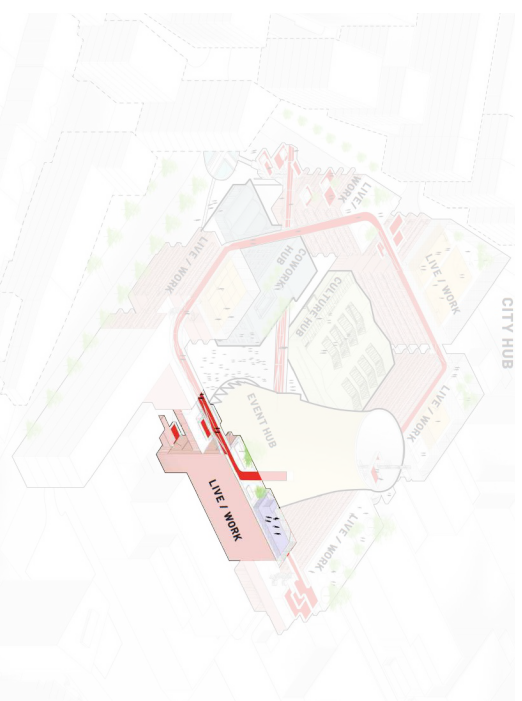
04

scenáři
SKzóna
A1etapa
1BEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

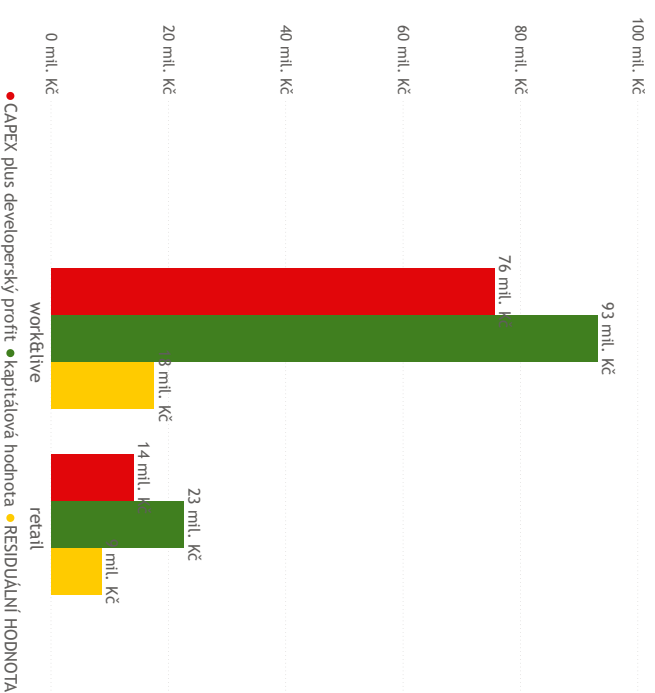
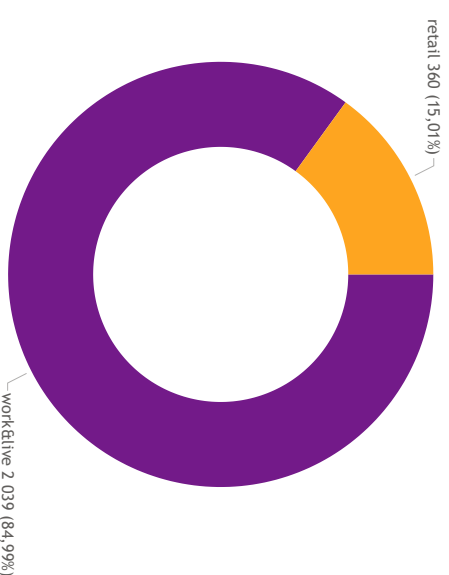
název objektu	CITY HUB
počet podlaží	6NP+0/-0PP
převládající využití	work@live
převládající typ obchodování	pronájem
popis objektu	Objekt složený z jednotek work@live - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastním/ pronajmatelům), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

VALUACE

hodnota z prodeje	0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2)	14,57 €
měsíční OPEX (neprefakturovatelné náklady)	107,704 Kč
čistý měsíční výnos	567,598 Kč

BALANCE	
HPP celkové	2,399
HPP nadzemní	2,399
ČPP celkové	1,817
zastavěná plocha	599
objem	12,234

celková kapitálová hodnota	115,593,977 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP	48,184 Kč
hard cost (stavební náklady)	67,172,000 Kč
soft cost	9,495,077 Kč
financial cost	1,301,424 Kč
CAPEX (celkové náklady)	77,968,501 Kč
developerský profit	11,559,398 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA	26,066,078 Kč
celkový profit / náklady	48 %

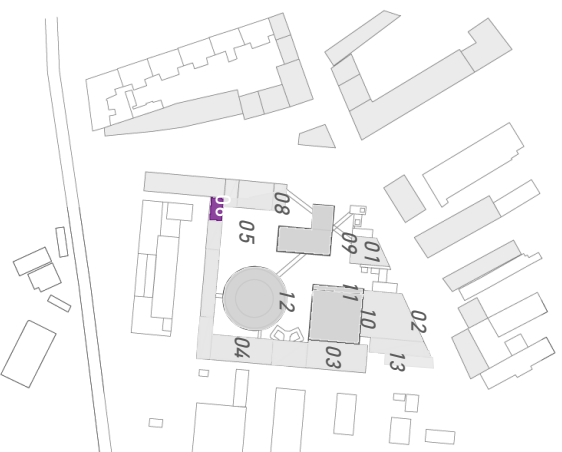


KARTA OBJEKTU

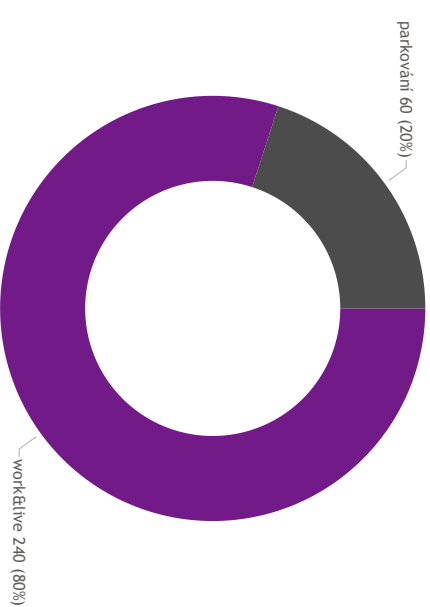
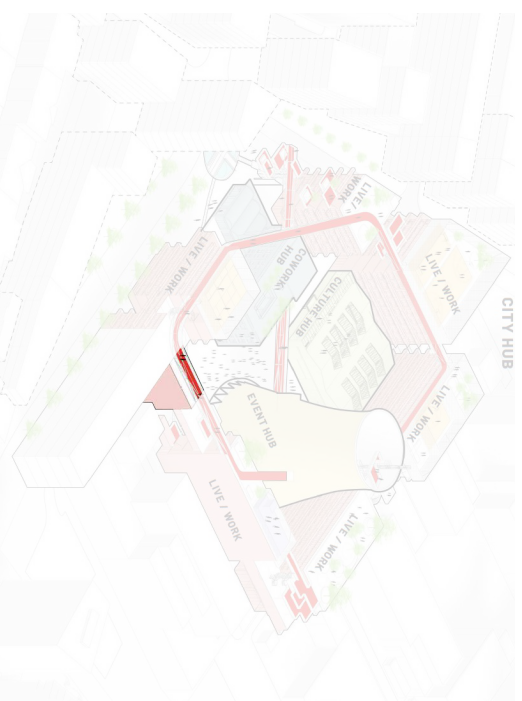
05

scenáří
SKzóna
A1etapa
1BEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu
CITY HUB
počet podlaží
6NP+0/0PP
převládající využití
work&live
převládající typ obchodování
pronájem

VALUACE

hodnota z prodeje
0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2)
13,54 €
měsíční OPEX (neprůfakturovatelné náklady)
11,429 Kč
čistý měsíční výnos
60,228 Kč

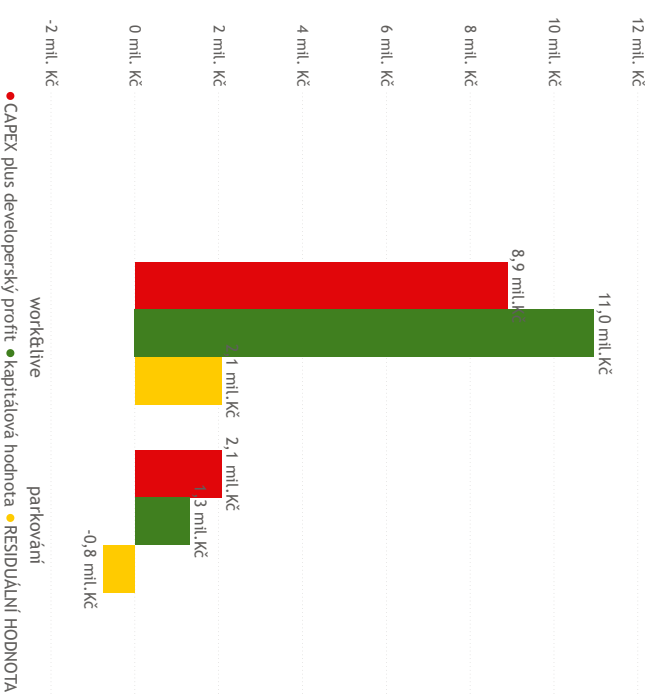
popis objektu
Objekt složený z jednotek work&live - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastním/ pronajmatelům), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

celková kapitálová hodnota
12,265,780 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP
40,886 Kč

BILANCE

HPP celkové
300
HPP nadzemní
300
ČPP celkové
206
zastavěná plocha
60
objem
1,500

hard cost (stavební náklady)
8,400,000 Kč
soft cost
1,166,571 Kč
financial cost
162,393 Kč
CAPEX (celkové náklady)
9,728,964 Kč
developerský profit
1,226,578 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA
1,310,238 Kč
celkový profit / náklady
26 %



KARTA OBJEKTU

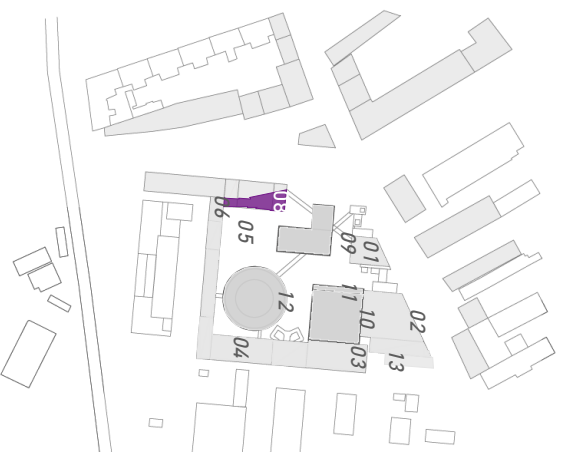
06

scenáří
SKzóna
A1etapa
1B

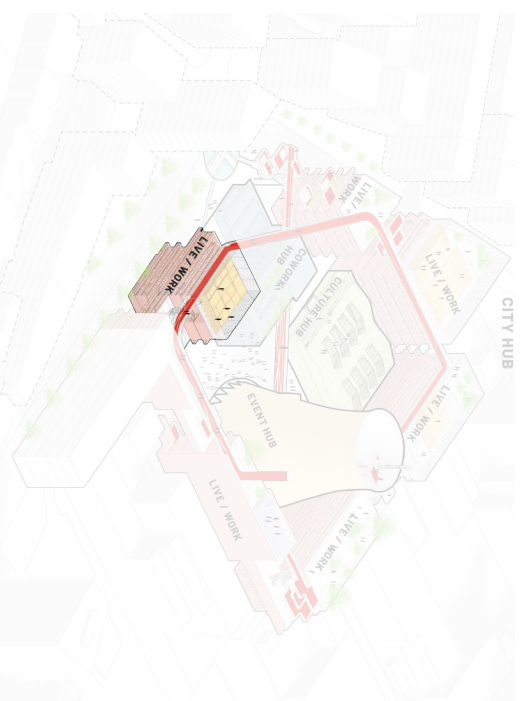
Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brno

funkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu CITY HUB
počet podlaží 6NP+0/0PP
převládající využití work@live
převládající typ obchodování pronájem

popis objektu Na pozemcích Tepláren Brno leží pouze 40% objektu, bilance i ekonomika zahrnují pouze tuto část objektu. Objekt složený z jednotek work@live - jedná se o duplex (patro ale bude vestavěno vlastníkem/ pronajímatelem), do jednotek vložené moduly prefabrikovaných koupelen.

BILANCE

HPP celkové 3,121
HPP nadzemní 3,121
ČPP celkové 2,357
zastavěná plocha 480
objem 16,038

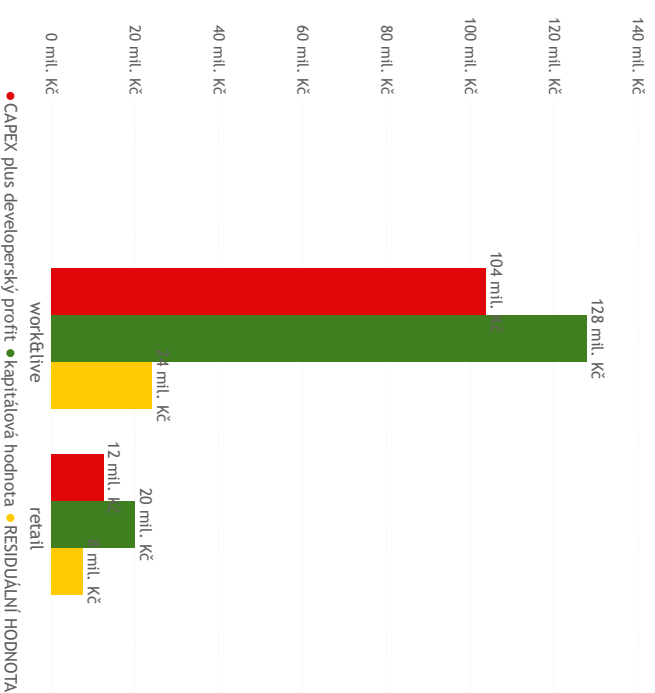
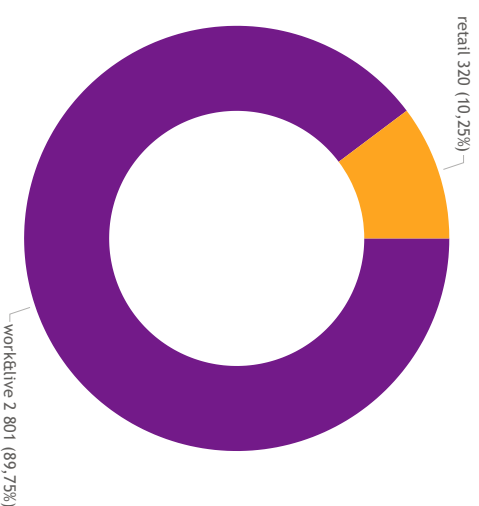
VALUACE

hodnota z prodeje 0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2) 14,57 €
měsíční OPEX (nepreferovatelné náklady) 137,775 Kč
čistý měsíční výnos 726,074 Kč

celková kapitálová hodnota 147,868,227 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP 47,378 Kč

hard cost (stavební náklady) 87,388,000 Kč
soft cost 12,328,804 Kč
financial cost 1,692,693 Kč
CAPEX (celkové náklady) 101,409,497 Kč

developerský profit 14,786,823 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA 31,671,907 Kč
celkový profit / náklady 46 %



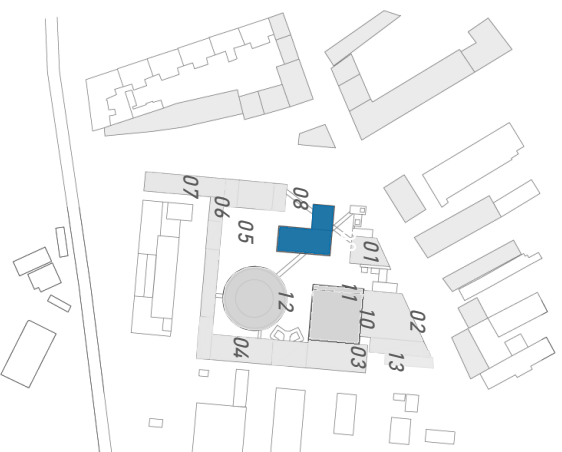
KARTA OBJEKTU

scenáři
SKzóna
A1etapa
1B

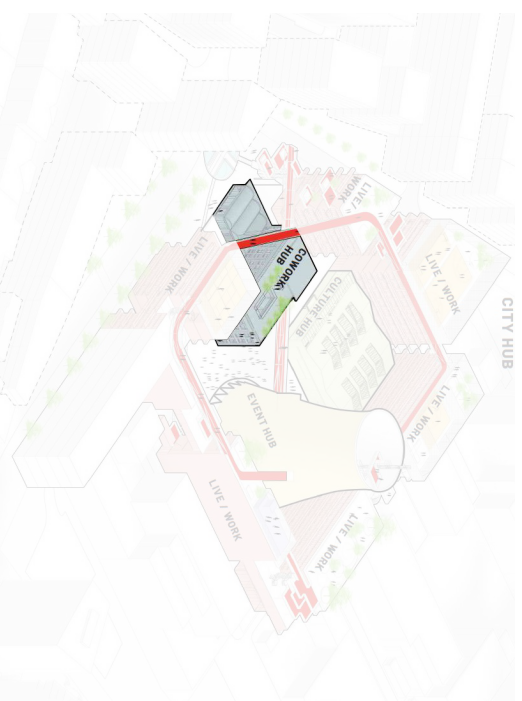
Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brno

funkce
FLXstav
NOVmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu COWORK HUB - dnešní sklad
počet podlaží 4NP+0/0PP
převládající využití co-working
převládající typ obchodování pronájem

popis objektu Industriální objekt, který dnes slouží jako sklad/ archiv. Novou funkci coworkingový prostor pro 150-200 lidí. Minimální stavební zásahy (dostavení hygienického zázemí, výměna oken, dostavení rampy) proběhne již před iniciační fází. Objekt bude fungovat již v iniciační fázi.

VALUACE

hodnota z prodeje 0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2) 9,36 €
měsíční OPEX (nepréříturovatelné náklady) 89,204 Kč
čistý měsíční výnos 404,764 Kč

celková kapitálová hodnota 75,155,643 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP 21,854 Kč

hard cost (stavební náklady) 17,195,000 Kč

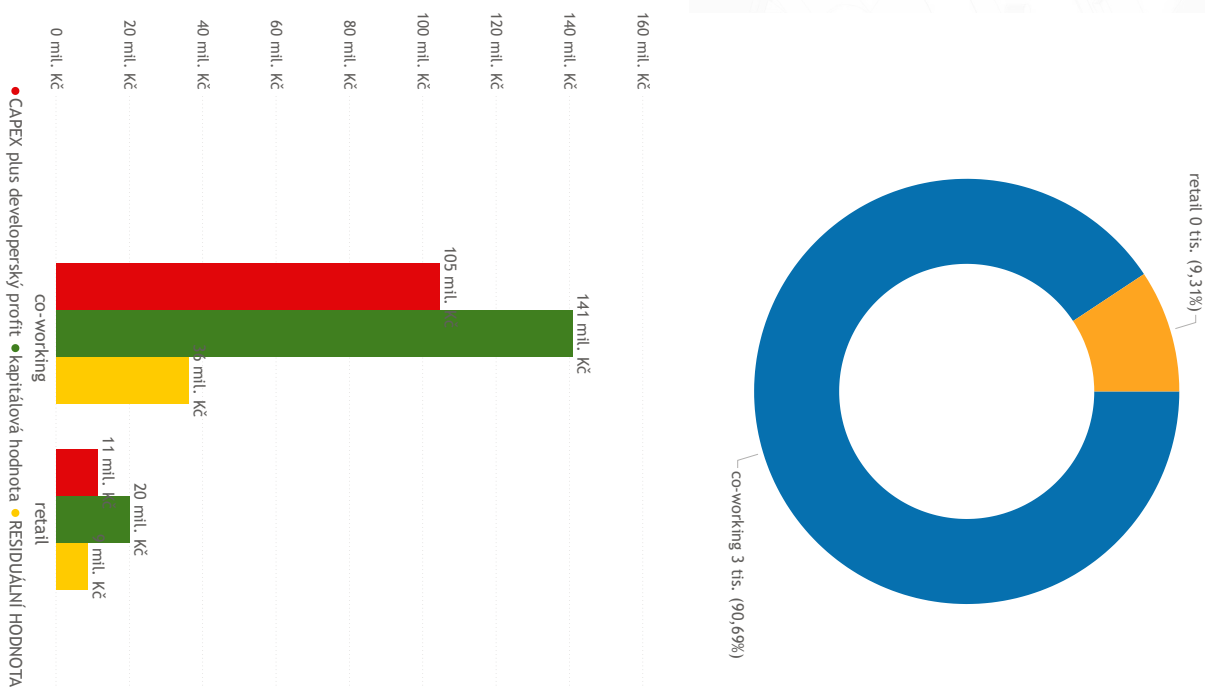
soft cost 0 Kč
financial cost 0 Kč

CAPEX (celkové náklady) 17,195,000 Kč

developerský profit 0 Kč

RESIDUÁLNÍ HODNOTA 57,960,643 Kč

celkový profit / náklady 337 %

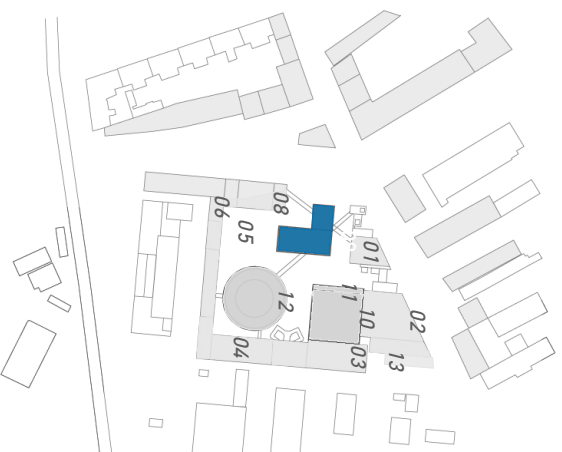


KARTA OBJEKTU

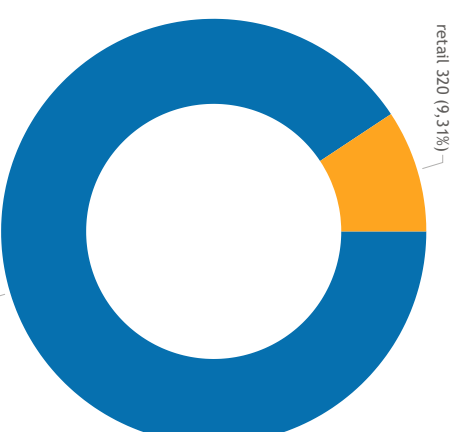
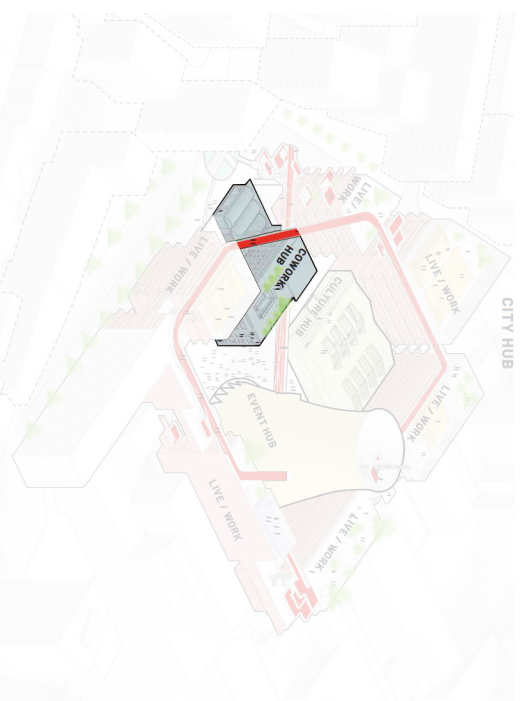
09

scenáři
SKzóna
A1etapa
1AEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
ADMstav
REKmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu COWORK HUB - dnešní sklad
počet podlaží 4NP+0/0PP
převládající využití co-working
převládající typ obchodování pronájem

VALUACE

hodnota z prodeje 0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2) 15,44 €
měsíční OPEX (nepréříturovatelné náklady) 205,615 Kč
čistý měsíční výnos 771,381 Kč

popis objektu Industriální objekt, který dnes slouží jako sklad/ archiv. Novou funkci coworkingový prostor pro 150-200 lidí. Minimální stavební zásahy (dostavení hygienického zázemí, výměna oken, dostavení rampy) proběhne již před iniciační fází. Objekt bude fungovat již v iniciační fázi.

celková kapitálová hodnota 160,830,428 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP 46,767 Kč

hard cost (stavební náklady) 85,975,000 Kč

soft cost 12,283,292 Kč

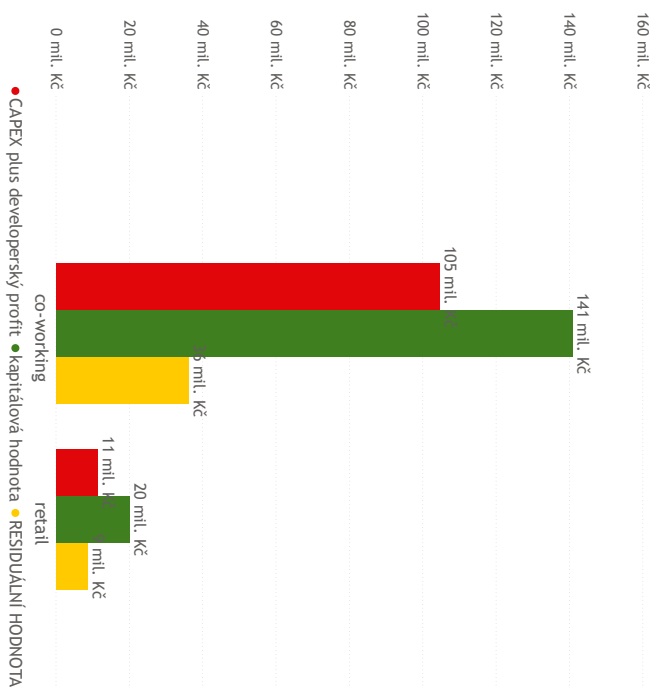
financial cost 1,667,935 Kč

CAPEX (celkové náklady) 99,926,227 Kč

developerský profit 16,083,043 Kč

RESIDUÁLNÍ HODNOTA 44,821,159 Kč

celkový profit / náklady 61 %



BILANCE

HPP celkové 3,439
HPP nadzemní 3,439
ČPP celkové 2,595
zastavěná plocha 320
objem 14,642

Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka

Statutární město Brno

funkce

ADM

stav

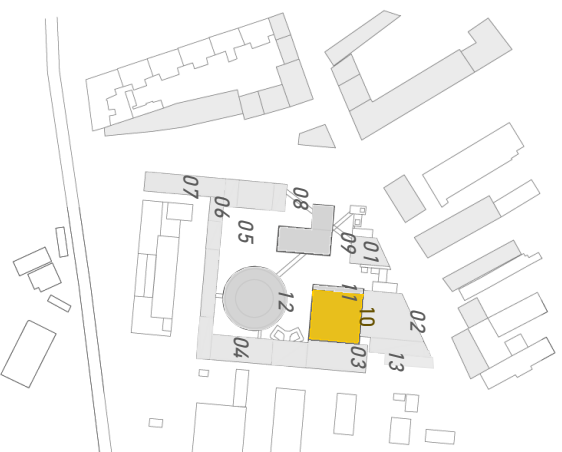
REK

market

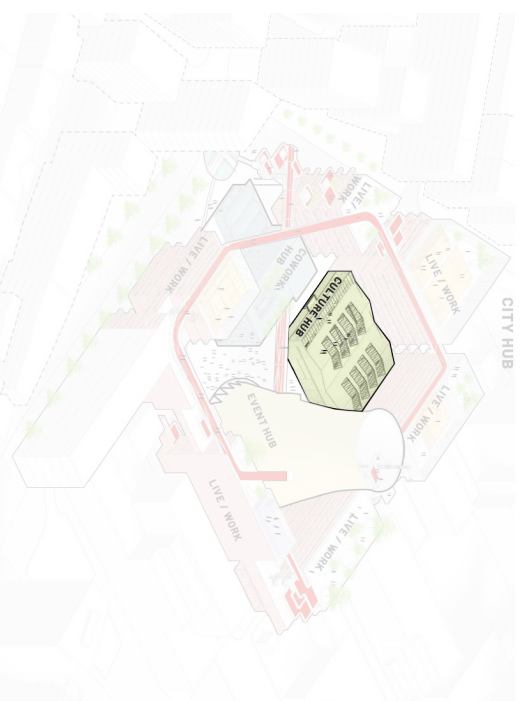
REN



2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu CULTURE HUB - stará část
počet podlaží 2NP+0/0PP
převládající využití kultura
převládající typ obchodování pronájem

popis objektu Dnes industriální hala - ocelovka. Ze stavebních úprav nutný nový plášť, střecha, vrata. Nově by měl objekt sloužit jako prostor pro kulturu a eventy - kapacita 1000 k sezení a 3000 ke stání. Objekt bude fungovat již v imlační fázi.

VALUACE

hodnota z prodeje 0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2) 6,00 €
měsíční OPEX (neperfaktorovatelné náklady) 31,695 Kč
čistý měsíční výnos 126,780 Kč

celková kapitálová hodnota 21,701,737 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP 10,649 Kč

hard cost (stavební náklady) 15,896,400 Kč

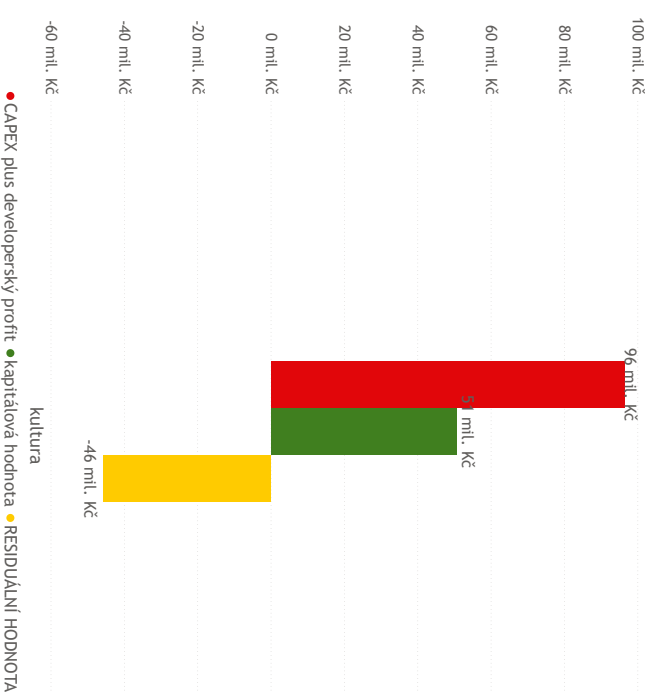
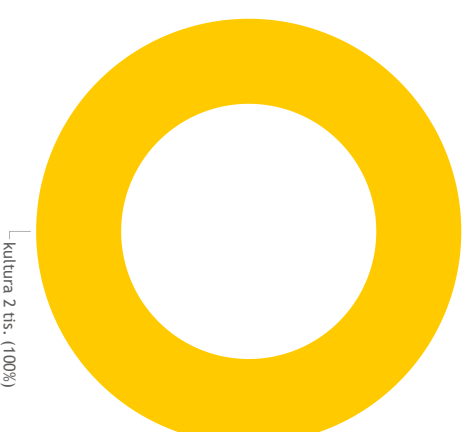
soft cost 0 Kč
financial cost 0 Kč

CAPEX (celkové náklady) 15,896,400 Kč

developerský profit 0 Kč

RESIDUÁLNÍ HODNOTA 5,805,337 Kč

celkový profit / náklady 37 %



● CAPEX plus developerský profit ● kapitálová hodnota ● RESIDUÁLNÍ HODNOTA

KARTA OBJEKTU

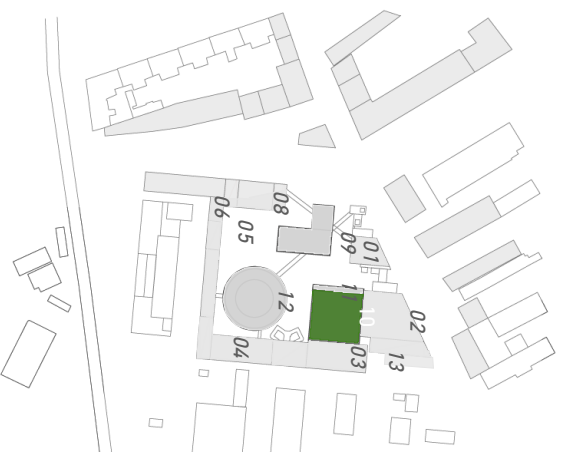
10

scenáři
SKzóna
A1etapa
1A

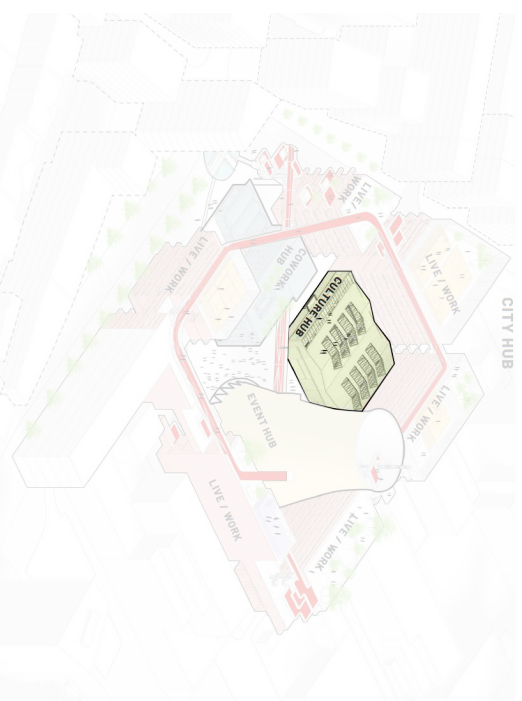
Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brno

funkce
KULstav
REKmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu CULTURE HUB - stará část
počet podlaží ZNP+0/0PP
převládající využití kultura
převládající typ obchodování pronájem

popis objektu Dnes industriální hala - ocelovka. Ze stavebních úprav nutný nový plášt, střecha, vrata. Nově by měl objekt sloužit jako prostor pro kulturu a eventy - kapacita 1000 k sezeni a 3000 ke stání. Objekt bude fungovat již v imlační fázi.

VALUACE

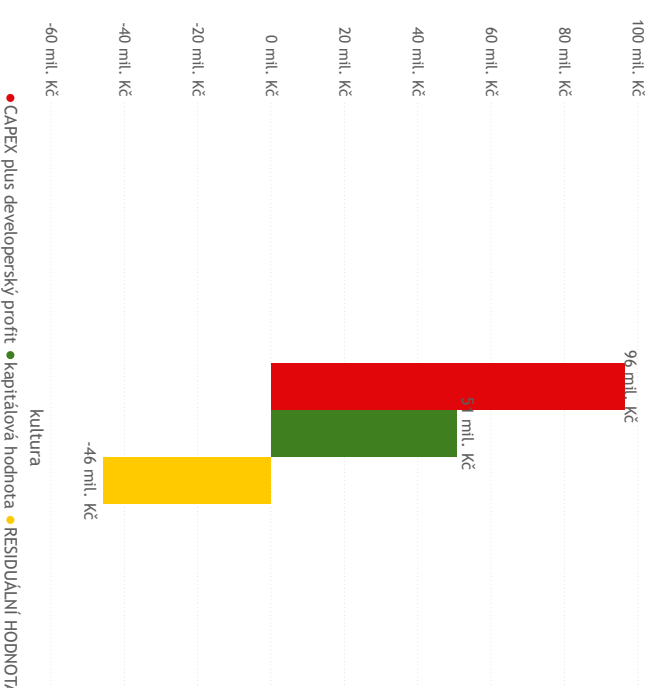
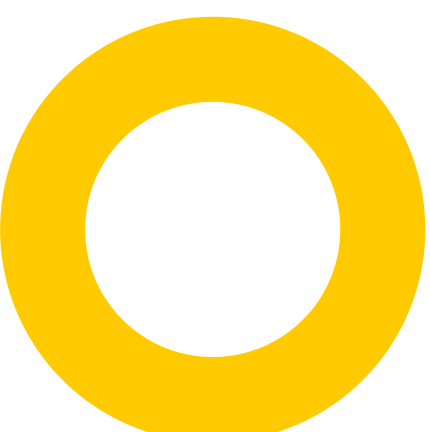
hodnota z prodaje 0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2) 10,00 €
měsíční OPEX (neperfaktorovatelné náklady) 66,031 Kč
čistý měsíční výnos 264,125 Kč

celková kapitálová hodnota 50,711,962 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP 24,883 Kč

hard cost (stavební náklady) 79,482,000 Kč
soft cost 10,410,675 Kč
financial cost 1,525,928 Kč
CAPEX (celkové náklady) 91,418,603 Kč

BILANCE
HPP celkové 2,038
HPP nadzemní 2,038
ČPP celkové 1,223
zastavěná plocha 1,395
objem 9,191

developerský profit 5,071,196 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA -45,777,837 Kč
celkový profit / náklady -45 %

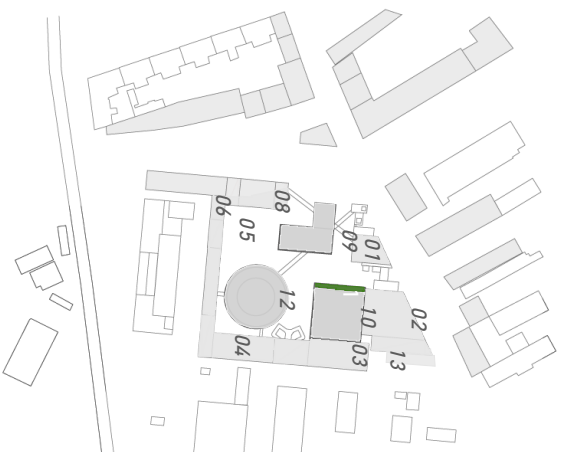


KARTA OBJEKTU

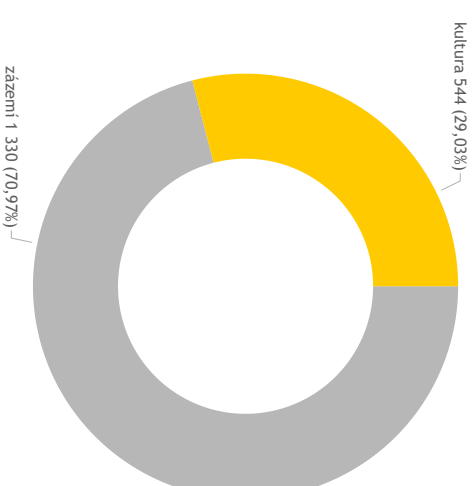
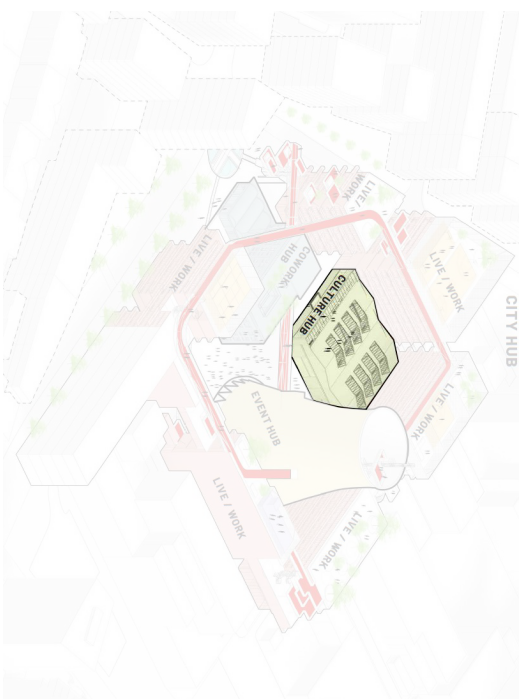
10

scenáři
SKzóna
A1etapa
1BEkonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brnofunkce
KULstav
REKmarket
REN

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu CULTURE HUB - přístavba
počet podlaží ZNP+0/0PP
převládající využití kultura
převládající typ obchodování pronájem
popis objektu Přístavba zázemí ke stávajícímu objektu s budoucím kulturním využitím.

VALUACE

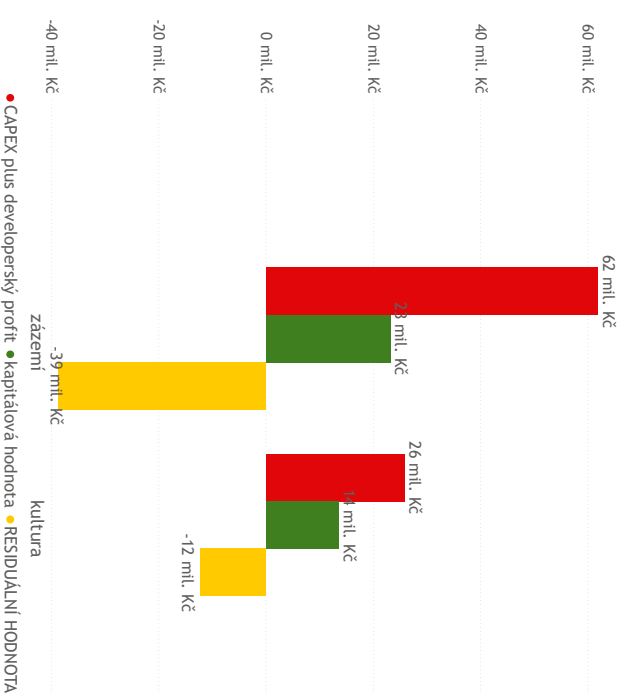
hodnota z prodeje 0 Kč
průměrné ERYV (měsíční nájem na m²) 7,00 €
měsíční OPEX (nepřefakturovatelné náklady) 39,172 Kč
čistý měsíční výnos 184,050 Kč

celková kapitálová hodnota 36,660,907 Kč
kapitálová hodnota /m² HPP 19,563 Kč

hard cost (stavební náklady) 73,086,000 Kč
soft cost 9,482,424 Kč
financial cost 1,401,599 Kč

CAPEX (celkové náklady) 83,970,023 Kč

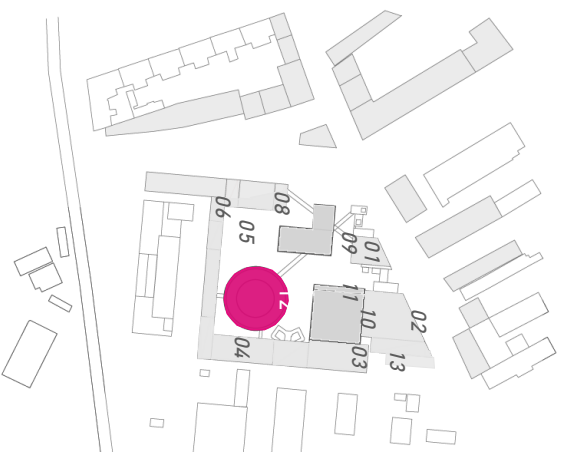
developerový profit 3,666,091 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA -50,975,206 Kč
celkový profit / náklady -56 %



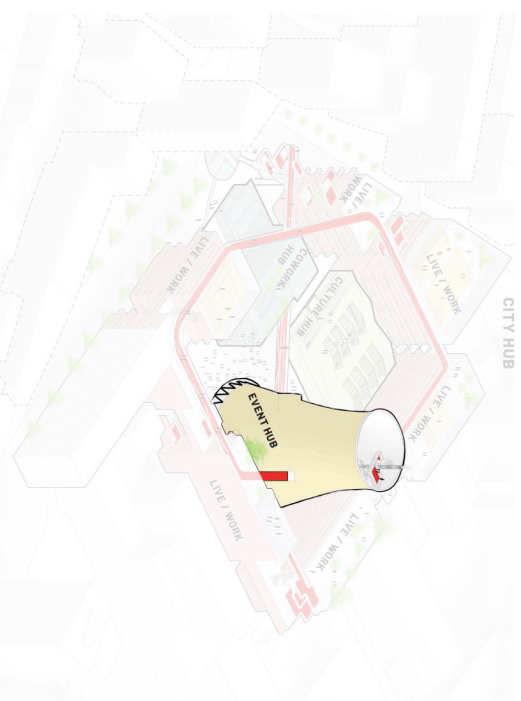
BALANCE

HPP celkové 1,874
HPP nadzemní 1,874
ČPP celkové 1,656
zastavěná plocha 272
objem 9,745

2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu **EVENT HUB - chladičí věž**
 počet podlaží **6NP+0/1PP**
 převládající využití **eventy**
 převládající typ obchodování **pronájem**

popis objektu **Vestavba do chladičí věže, pronajimatelné boxy s
 otvřací přední stěnou. Celek kompaktně tepleně
 uzavřen, součástí rampa.**

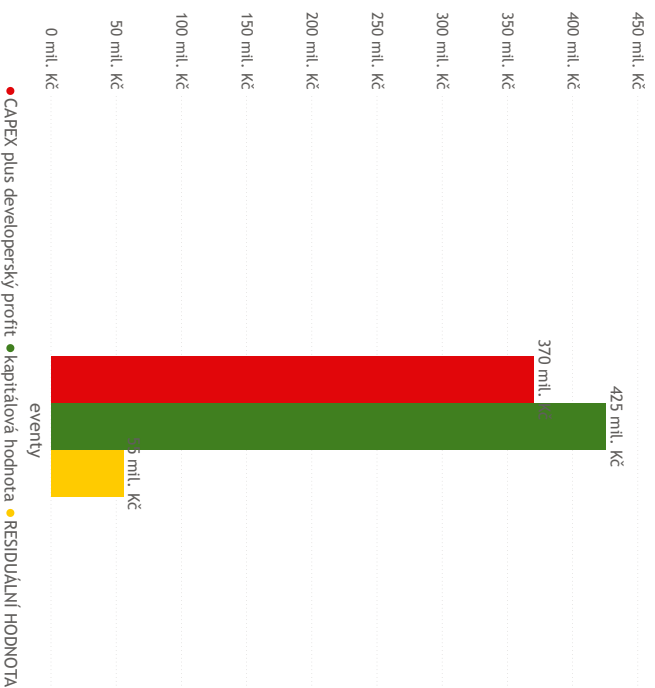
VALUACE

hodnota z prodeje **0 Kč**
 průměrné ERV (měsíční nájem na m2) **22,20 €**
 měsíční OPEX (neperfaktorovatelné náklady) **594,221 Kč**
 čistý měsíční výnos **1,544,975 Kč**

celková kapitálová hodnota **425,447,033 Kč**
 kapitálová hodnota /m2 HPP **68,665 Kč**

hard cost (stavební náklady) **282,537,600 Kč**
 soft cost **39,595,593 Kč**
 financial cost **5,468,211 Kč**

CAPEX (celkové náklady) **327,601,403 Kč**
 developerský profit **42,544,703 Kč**
RESIDUÁLNÍ HODNOTA **55,300,926 Kč**
 celkový profit / náklady **30 %**



BILANCE

HPP celkové **6,196**
 HPP nadzemní **6,196**
 ČPP celkové **4,957**
 zastavěná plocha **1,486**
 objem **30,926**

scénář

SK

zóna

A1

etapa

1B

Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka

Statutární město Brno

funkce

FLX

stav

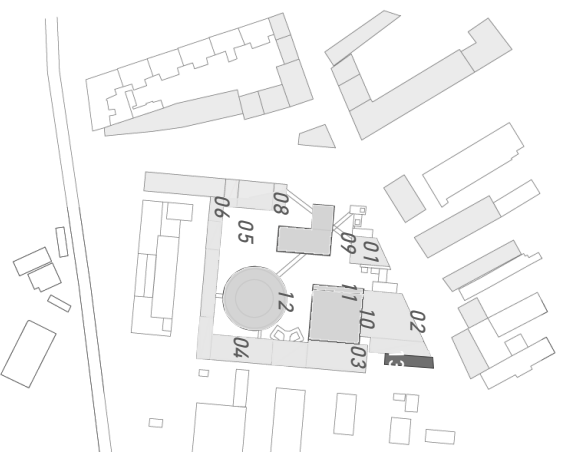
NOV

market

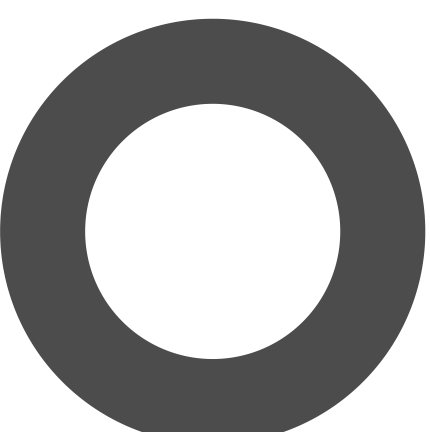
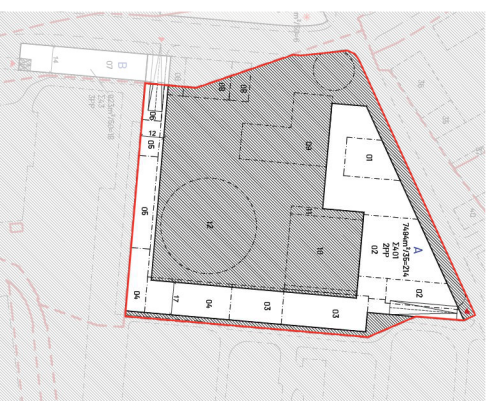
REN



2D SCHÉMA



3D SCHÉMA



ZÁKLADNÍ INFORMACE

název objektu podzemní parkování
počet podlaží 1NP+0/-3PP
převládající využití parkování
převládající typ obchodování pronájem

popis objektu Na pozemcích Tepláren Brno leží 96% objektu, bilance i ekonomika zahrnují pouze tuto část objektu. Objekt podzemního parkování, které svým objemem navazuje na objektový novostaveb (01-07). Převážně 2 podzemní patra, pod objektem 07 jsou 3 podzemní patra.

VALUACE

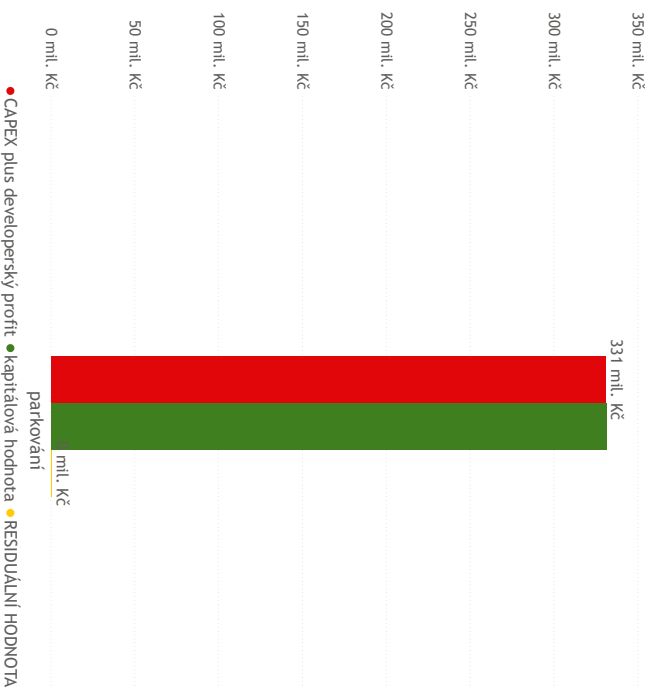
hodnota z prodeje 0 Kč
průměrné ERV (měsíční nájem na m2) 11,70 €
měsíční OPEX (neperfaktorovatelné náklady) 308,669 Kč
čistý měsíční výnos 1,626,687 Kč

celková kapitálová hodnota 331,282,114 Kč
kapitálová hodnota /m2 HPP 21,868 Kč

hard cost (stavební náklady) 257,533,000 Kč
soft cost 35,340,051 Kč
financial cost 4,971,520 Kč
CAPEX (celkové náklady) 297,844,571 Kč

BILANCE
HPP celkové 15,149
HPP nadzemní 161
ČPP celkové 6,514
zastavěná plocha 180
objem 44,238

developerský profit 33,128,211 Kč
RESIDUÁLNÍ HODNOTA 309,332 Kč
celkový profit / náklady 11 %



scenáří SK

zóna A1

etapa 1B

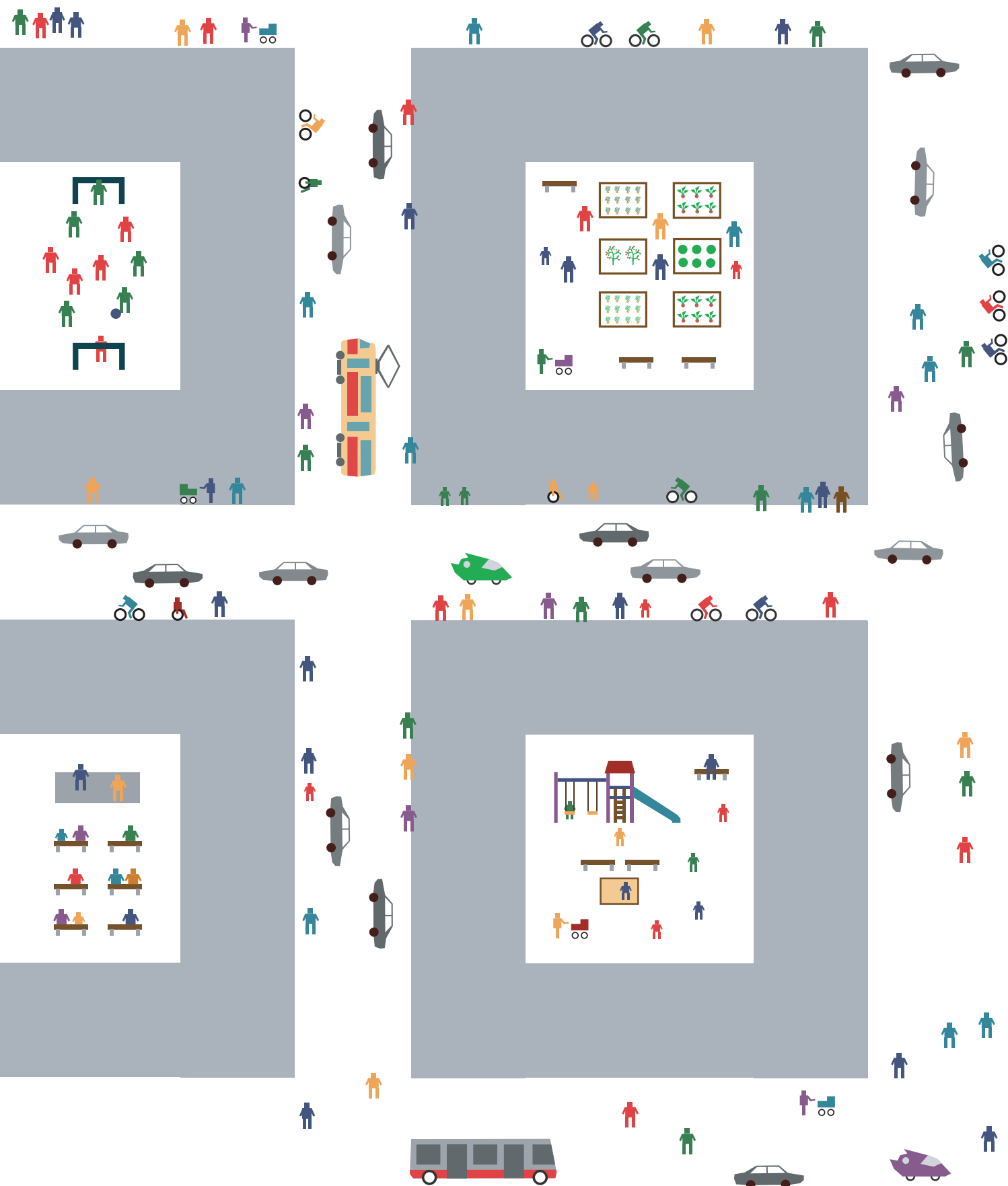
Ekonomické ověření rozvoje areálu Špitálka
Statutární město Brno

funkce PAR

stav NOV

market REN





> Adresa

Krakovská 1256
110 00 Praha 1
Česká republika

> Telefon

+420 601 014 444

> E-mail

info@4ctplatform.eu

> Web

www.4ct.eu