

**Ekonomická analýza varianty na třetinové podíly
Prodej ŽRD**

Zpracováno dne: 23.09.2021

Přehled produktů projektu družstvo		MČ (1/3)	Partner 1 (1/3)	Partner 2 (1/3)	Celkem	Poznámky
Byty	Celkový počet ČPP bytů	650 m2	650 m2	650 m2	1 950 m2	
	Celkový počet HPP bytů	929 m2	929 m2	929 m2	2 786 m2	
	Počet jednotek bytů	13 j.	13 j.	13 j.	39 j.	
Parkovací stání	Počet venkovních parkovacích stání k bytům	13 stání	13 stání	13 stání	39 stání	
ŘRD	Celkový počet ČPP ŘRD	400 m2	400 m2	400 m2	1 200 m2	
	Celkový počet HPP ŘRD	400 m2	400 m2	400 m2	1 200 m2	
	Počet jednotek ŘRD	4 j.	4 j.	4 j.	12 j.	
Nebytové prostory	Celkový počet ČPP nebytových prostor	70 m2	70 m2	70 m2	210 m2	
	Celkový počet HPP nebytových prostor	100 m2	100 m2	100 m2	300 m2	
	Počet jednotek nebytových prostor	2 j.	2 j.	2 j.	6 j.	
Hodnoty nemovitostí	Hodnota bytů celkem	71,5 mil. Kč	71,5 mil. Kč	71,5 mil. Kč	214,5 mil. Kč	110 tis. Kč/m2
	Hodnota parkovacích stání celkem	7,2 mil. Kč	7,2 mil. Kč	7,2 mil. Kč	21,5 mil. Kč	550 tis. Kč/stání
	Hodnota ŘRD celkem	46,0 mil. Kč	46,0 mil. Kč	46,0 mil. Kč	138,0 mil. Kč	115 tis. Kč/m2
	Hodnota nebytových prostor celkem	6,2 mil. Kč	6,2 mil. Kč	6,2 mil. Kč	18,5 mil. Kč	88 tis. Kč/m2
	Hodnota nemovitostí po prodeji ŘRD celkem (byty, parkovací stání, nebytové prostory)	84,8 mil. Kč	84,8 mil. Kč	84,8 mil. Kč	254,4 mil. Kč	

Pozice družstevníků k výši úvěrového zatížení		MČ (1/3)	Partner 1 (1/3)	Partner 2 (1/3)	Celkem	Poznámky
115 000 Kč/m ²	Celkové náklady projektu	-88 774 667 Kč	-88 774 667 Kč	-88 774 667 Kč	-266 324 000 Kč	Náklady včetně vstupních pozemků do projektu, projektových prací, řízení projektu, stavebních prací, nákladů na projektové financování, přípravy území a držení pozemků, nákladů na prodej ŘRD a provoz družstva (účetnictví, sídlo atd.)
	Vklady do projektu (pozemek, finance)	35 000 000 Kč	35 000 000 Kč	35 000 000 Kč	105 000 000 Kč	Na třetiny podle hodnoty pozemků MČ - bude upřesněno podle znaleckého posudku. Projektové financování při LTC 60,5%.
	Celkové příjmy z prodeje ŘRD (105.000 Kč/m ² s DPH)	46 000 000 Kč	46 000 000 Kč	46 000 000 Kč	138 000 000 Kč	
	DPPO z prodeje ŘRD (19%)	-2 133 333 Kč	-2 133 333 Kč	-2 133 333 Kč	-6 400 000 Kč	
	Celková výše úvěrového zatížení	-9 908 000 Kč	-9 908 000 Kč	-9 908 000 Kč	-29 724 000 Kč	Hypotéka na družstvo při LTV 11,7% (=29,72 mil. Kč/254,4 mil. Kč)

Pozice družstevníků u splácení hypotéky na družstvo		MČ (1/3)	Partner 1 (1/3)	Partner 2 (1/3)	Celkem	Poznámky
11 let	Výše hypotečního úvěru	9 908 000 Kč	9 908 000 Kč	9 908 000 Kč	29 724 000 Kč	
	Roční úroková sazba	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
	Měsíční splátka hypotečního úvěru na 11 let	-88 218 Kč	-88 218 Kč	-88 218 Kč	-264 655 Kč	
	Příspěvek družstevníka na úhradu hyp. úvěru na 11 let (přepočet na m2 byty + m2 nebyty)	-123 Kč/m2/měs.	-123 Kč/m2/měs.	-123 Kč/m2/měs.	-123 Kč/m2/měs.	

Pozice MČ po splacení hyp. úvěru	Hodnoty	Poznámky
Vklady do projektu (pozemek, finance)	35,0 mil. Kč	
Výstupy z projektu (byty, parkingy, nebyty)	84,8 mil. Kč	Hodnota nemovitostí při aktuálních tržních cenách po splacení hypotéky na družstvo
Doba návratnosti projektu při komerčním pronajímání nemovitostí	5,4 let	Při komerčním pronajímání nemovitostí bude stačit hypotéka pouze na 6 let a po této době bude v plné výši splacena a nemovitosti tak budou bez úvěrového zatížení
Roční míra návratnosti při komerčním pronajímání nemovitostí	17,91%	Byty = 250 Kč/m ² Park. Stání = 1000 Kč/s Komerce = 200 Kč/m ²

Bilance družstevníků u splácení hypotéky na družstvo při vlastních jednotkových výnosech		MČ (1/3)	Partner 1 (1/3)	Partner 2 (1/3)	Poznámky
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu bytů v Kč/měs.	71 500 Kč/měs.	162 500 Kč/měs.	162 500 Kč/měs.	110 Kč/m2 pro MČ dle instrukcí p.starosty
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu parkovacích stání k bytům v Kč/měs.	13 000 Kč/měs.	13 000 Kč/měs.	13 000 Kč/měs.	1.000 Kč/stání pro MČ dle instrukcí p.starosty
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu nebytových prostor v Kč/měs.	14 000 Kč/měs.	14 000 Kč/měs.	14 000 Kč/měs.	200 Kč/m2 pro MČ dle instrukcí p.starosty
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu v Kč/měs.	98 500 Kč/měs.	189 500 Kč/měs.	189 500 Kč/měs.	
	Celkové náklady z provozu družstva (350 Kč/b.j. vč. DPH)	-4 550 Kč/měs.	-4 550 Kč/měs.	-4 550 Kč/měs.	Správa BD, pojistné, údržba, úklid..
	Příspěvek do fondu oprav po dobu splácení úvěru (650 Kč/b.j. vč. DPH)	0 Kč/měs.	0 Kč/měs.	0 Kč/měs.	Průběžná položka - vstupuje do zúčtovacích vztahů
	Měsíční splátka hypotečního úvěru na 11 let	-88 218 Kč/měs.	-88 218 Kč/měs.	-88 218 Kč/měs.	
	DPPO z podnájmu	-1 089 Kč/měs.	-18 379 Kč/měs.	-18 379 Kč/měs.	Je nutné vyřešit daňovou pozici družstevníků i vzhledem k celkové bilanci MČ
Bilance družstevníků u splácení hypotéky na 11 let		4 643 Kč/měs.	78 353 Kč/měs.	78 353 Kč/měs.	

Porovnání doby splácení projektu u MČ/komerčního pronajímání		MČ (1/3)	Partner 1 (1/3)	Partner 2 (1/3)	Poznámky
Podnájem bytů	Celkový počet ČPP bytů	650 m2	650 m2	650 m2	
	Jednotkové výnosy z podnájmu bytů za 1 m2/měs.	110 Kč/m2	250 Kč/m2	250 Kč/m2	110 Kč/m2 pro MČ dle instrukcí p.starosty
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu bytů v Kč/měs.	71 500 Kč/měs.	162 500 Kč/měs.	162 500 Kč/měs.	
Podnájem parkovacích stání k bytům	Celkový počet parkovacích stání k bytům	13 stání	13 stání	13 stání	
	Jednotkové výnosy z podnájmu parkovacích stání k bytům za 1 stání/měs.	1 000 Kč/stání	1 000 Kč/stání	1 000 Kč/stání	1.000 Kč/stání pro MČ dle instrukcí p.starosty
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu parkovacích stání k bytům v Kč/měs.	13 000 Kč/měs.	13 000 Kč/měs.	13 000 Kč/měs.	
Podnájem nebytových prostor	Celkový počet ČPP nebytových prostor	70 m2	70 m2	70 m2	
	Jednotkové výnosy z podnájmu nebytových prostor za 1 m2/měs.	200 Kč/m2	200 Kč/m2	200 Kč/m2	200 Kč/m2 pro MČ dle instrukcí p.starosty
	Celkové měsíční výnosy z podnájmu nebytových prostor v Kč/měs.	14 000 Kč/měs.	14 000 Kč/měs.	14 000 Kč/měs.	
Celkové měsíční výnosy a náklady	Celkové měsíční výnosy z podnájmu v Kč/měs.	98 500 Kč/měs.	189 500 Kč/měs.	189 500 Kč/měs.	
	Celkové náklady z provozu družstva (350 Kč/b.j. vč. DPH)	-4 550 Kč/měs.	-4 550 Kč/měs.	-4 550 Kč/měs.	Správa BD, pojistné, údržba, úklid..
	Příspěvek do fondu oprav po dobu splácení úvěru (650 Kč/b.j. vč. DPH)	0 Kč/měs.	0 Kč/měs.	0 Kč/měs.	Průběžná položka - vstupuje do zúčtovacích vztahů
	DPPO z podnájmu	-1 089 Kč/měs.	-18 379 Kč/měs.	-18 379 Kč/měs.	Je nutné vyřešit daňovou pozici družstevníků i vzhledem k celkové bilanci MČ
Celková měsíční bilance		92 861 Kč/měs.	166 571 Kč/měs.	166 571 Kč/měs.	
Celkové roční bilance		1 114 332 Kč/rok	1 998 852 Kč/rok	1 998 852 Kč/rok	
Celková výše hyp. Úvěru		-9 908 000 Kč	-9 908 000 Kč	-9 908 000 Kč	
Roční úroková sazba		3,00%	3,00%	3,00%	Dle aktuální tržní ú.s.
Doba splácení projektu		10,4 let	5,4 let	5,4 let	

Managementy v kalkulacích Landia Management					
	Typ MNG	MNG ze základu	Nákladové/výnosové částky v kalkulacích Landia	MNG v % bez DPH dle stávajícího znaleckého posudku	MNG v Kč bez DPH
	MNG stavby	Celkové stavební náklady + demolice	-189 611 000 Kč	1,50%	2 844 165 Kč
	MNG projektu	Celkové stavební náklady	-189 611 000 Kč	3,00%	5 688 330 Kč
	MNG prodeje	Celkové tržby za jednotky bez klientských změn	138 000 000 Kč	2,25%	3 105 000 Kč
	Celkem MNG				11 640 000 Kč

Vysvětlivky:
ČPP = čistá podlažní plocha
HPP = hrubá podlažní plocha

MNG = Management (řízení stavby, projektu, prodeje na základě smlouvy o kompletním managementu s Landia Management s.r.o.)