

# ANALÝZA FINANČNÝCH DOPADOV PROJEKTU IDEA GRANDE

Dopad projektu na majetok a hotovostné toky mesta  
Trenčín.

# Základné Parametre Analýzy Projektu



Počet bytov:

**225**

Priemerná rozloha:

**50 m<sup>2</sup>**

Maximálna cena za m<sup>2</sup> bytu:

**930 EUR** (900EUR byt podľa  
Zákon č. 443/2010 , §8 ods. 1.  
písmeno a + 30 EUR pozemok)

**Celková Cena:**

**10 462 250 EUR**

# Varianty pre mesto podľa zmluvy



- a) Prenájom bytov na 30 rokov a následné odkúpenie bytov (využitie opcie)
- b) Kúpa a nájom bytov cez ŠFRB (s dotáciou od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja)
- c) Kúpa a následný odpredaj bytov

# a) Kúpa – predaj (Úniková cesta)

VERZIA 01 - KÚPA A ODPREDAJ BYTU bez štátnej podpory	Kúpa Bytov a Odpredaj			
	Kúpa Bytov	Kúpa Bytov a Odpredaj (Základný Scenár)	Kúpa Bytov a Odpredaj (Pesimistický Scenár - pokles cien o 14.1%)	Kúpa Bytov a Odpredaj (Katastrofický Scenár - pokles cien o 30%)
Počet Bytov	225	225	225	225
Priemerná podlahová plocha (m2)	50	50	50	50
Max. Kúpna Cena za m2 (EUR) (KC za byt max. 900 + KC za pozemok max. 30)	930	930	930	930
<b>CELKOVÁ KÚPNA CENA</b>	<b>10,462,500</b>	<b>10,462,500</b>	<b>10,462,500</b>	<b>10,462,500</b>
Predajná cena za m2 (EUR)	NA	1,116	959	781
Hrubá Predajná Cena	NA	12,555,000	10,784,745	8,788,500
Náklady spojené s predajom (3%)	NA	-376,650	-323,542	-263,655
<b>ČISTÁ PREDAJNÁ CENA</b>		<b>12,178,350</b>	<b>10,461,203</b>	<b>8,524,845</b>
Prebytok (Deficit) / bytová jednotka		7,626	-6	-8,612
<b>Prebytok (Deficit) Projektu</b>	NA	<b>1,715,850</b>	<b>-1,297</b>	<b>-1,937,655</b>

Willow (Velkomoravska ul) - 2izb byt, rozloha 45.22m2, cena 55000 t.j. 1,216 EUR/m2

Monolit (Liptovska ul) - 2izb byt, rozloha 40.21 m2, cena 44,873 t.j. 1,116 EUR/m2

Monolit (Liptovska ul) - 2izb byt, rozloha 61 m2, cena 64,840 t.j. 1,063 EUR/m2

Reality.sk - 2 izb byt,

## b) Kúpa a nájom bytov cez ŠFRB (MDVaRR)

### □ ŠFRB - byt do **60m<sup>2</sup>**

- max. obst. cena **900 EUR/m<sup>2</sup>**
- **30%** nenávratná dotácia + **70%** úver (**1%** úrok)
- **sociálne byty** - možnosť prenájmu pre ľudí spĺňajúcich podmienky fondu (max. príjem vo výške 3-násobku životného minima...)
- **regulovaný nájom** - max. 5% z obstarávacej ceny

# b) Kúpa a nájom bytov cez ŠFRB (MDVaRR)

PRENÁJOM BYTU	Poznámka	Mesiac	Rok 01	Rok 30
Inflacny koeficient			1.50%	1.50%
<b>VÝPOČET MESAČNÉHO NÁJMU - MAX REGULOVANE NAJOMNE</b>				
Komponent 1: regulovanych 5 % z KC	5% x (Max. KC byt x (1-30% dotacia) + Max KC pozemok)	137.5	1,650.0	1,650.0
Komponent 2: Sluzby (teplo, voda, odpad, sprava, fond oprav)	Odhadnuté na 85EUR mesačne a upravené v ďalších rokoch o inflačný koeficient	85.0	1,020.0	1,570.8
<b>MESAČNÝ NÁJOM Celkom</b>	<b>Mesačný nájom podľa Zmluvy + Správa</b>	<b>223</b>	<b>2,670</b>	<b>3,221</b>
<b>Realizovatelne prijmy - upravené o vytazenost (uprava ktora zohladnuje fakt, ze cast prijmov nebude realizovana z dovodu neuplnej vytazenosti)</b>	vyťaženosť 95% (ocakavana retention rate 3 roky, doba bez obsadenia 2 mesiace) - nakoľko ide o najomne ktore je vyrazne pod trhovou cenou, ocakava sa rychle preobsadenie volnych bytov	<b>211</b>	<b>2,537</b>	<b>3,060</b>
Platby Mesta - uver	splatka uveru	101	1,216	1,216
Platby Mesta - sluzby	sluzby (teplo, voda, odpad, sprava, fond oprav)	85	1,020	1,571
Platby Mesta Celom		186	2,236	2,787
<b>(Deficit) / Prebytok (Byt)</b>	<b>Vplyv na Cash Flow Mesta /za byt/</b>	<b>25</b>	<b>301</b>	<b>273</b>
<b>(Deficit) / Prebytok (Projekt)</b>	<b>Vplyv na Cash Flow Mesta za 225 bytov</b>	<b>5,638</b>	<b>67,658</b>	<b>61,462</b>
<b>SUMÁR</b>	Prvotna investicia - platba KC za pozemky		<b>-337,500</b>	
	Dodatocne prijmy do rozpoctu mesta za 30 rokov		<b>1,943,236</b>	
	Prvotna investicia pomoze mestu ziskat do vlastnictva 225 bytov, dodatocne priimv			

## c) Prenájom bytov na 30 rokov a s možnosťou využitia opcie

### Východiská výpočtu:

- ❑ Mesačná platba mesta/1 byt: **277€** + 80€ energie
- ❑ Mesačný príjem mesta/1 byt: **260E** + 80€ energie  
*(Konzervatívne určená trhová cena na základe prieskumu cien nájomov opotrebovaných bytov v meste Trenčín)*
- ❑ Úroková miera 5% (splátky na základe **umorovacieho plánu**)
- ❑ Vyt'áženosť **90%**
- ❑ Každoročná úprava o infláciu

## c) Prenájom bytov na 30 rokov a s možnosťou využitia opcie

PRENÁJOM BYTU		Mesiac	Rok 01	Rok 02	Rok 29	Rok 30
	Inflačný Koeficient		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
	Succinny Inflacny Koeficient		101.50%	103.02%	154.00%	156.31%
	Úroková Miera		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	Vyťaženosť	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>SUMÁR</b>	OČAKÁVANÝ PRÍJEM Z NÁJMU	306	3,672	3,727	5,571	5,655
	OČAKÁVANÉ NÁJOMNÉ PLATBY /bez splátky OC/	-299	-3,587	-3,570	-2,160	-2,050
	SPLÁTKA OC	-58	-700	-735	-2,744	-2,881
	<b>PREBYTOK (DEFICIT) / byt</b>	<b>-51</b>	<b>-615</b>	<b>-578</b>	<b>667</b>	<b>724</b>
	>>> % splátky OC uhradenej z rozpočtu mesta	88%	88%	79%	-24%	-25%
	PREBYTOK (DEFICIT) / 225 bytov - vplyv na CF Mesta	(11,534)	(138,407)	(130,039)	150,145	162,841
	CELKOM ZA 30 ROKOV / byt		187	<b>PREBYTOK - TN za 30 rokov zaplatí EUR 46,500 za byt ktoré budú odpočítateľné od KC.</b>		
	CELKOM ZA 30 ROKOV / 225 bytov	53,529	<b>PREBYTOK - TN za 30 rokov zaplatí EUR 10,462,500 za projekt ktoré budú odpočítateľné od KC.</b>			



# Súhrn

Kúpa-Predaj		Kúpa-Prenájom(ŠFRB)		Prenájom na 30 rokov(opcia)	
počet bytov	225	počet bytov	225	počet bytov	225
rozloha	50m2	rozloha	50m2	rozloha	50m2
KC/m2	930 €	dotácia	30%	prijem za 1 byt/mesiac	306 €
PC/m2	1,116 €	úver(1% úrok)	70%	platby za 1 byt/mesiac	
KC za 225bytov	10,462,500 €	platby za 1 byt/mesiac	186 €	(vrátane splátky OC)	357 €
PC za 225bytov	12,178,350 €	prijmy za 1 byt/mesiac	211 €		
		prvotná investícia (pozemok)	<b>-337,500 €</b>	Investícia za prvý rok	<b>-138,407 €</b>

Prebytok projektu  
**1 715 850€**

Prebytok projektu za 30  
rokov  
**1 943 236€**

Prebytok projektu za 30  
rokov  
**53 529€**

(nájom sa zároveň spláca  
kúpna cena)