

Finanční analýza záměru výstavby nájemních hal v SPZ Triangle

6.2.2024

Zadání analýzy

V návaznosti na investiční záměr vybudování Centra vývoje v rámci SPZ Triangle klient požádal BDO o zpracování základní finanční analýzy zamýšleného developerského projektu jejíž součástí jsou následující aktivity:

1. Zpracování přehledů základních parametrů trhu s průmyslovými halami v ČR

- Zhodnocení trhu s pronájmem průmyslových hal obdobného typu v ČR
- Zmapování aktuálních hodnot tržního nájemného u hal obdobného typu v ČR

2. Propočet investičních nákladů

- Výpočet investičních nákladů na základě získaných srovnání z výstavby hal obdobného typu v ČR, s přihlédnutím k informacím, které poskytne zadavatel

3. Zpracování návrhu na stanovení ceny nájmu a podmínek pronájmu pro prostory v uvažovaných halách

- Součástí návrhu hodnot bude i zohlednění prvotních investičních nákladů společně s požadovanou dobou návratnosti vynaložených investičních prostředků

Výstupem řešerše je:

- tato prezentace shrnující základní východiska, základní informace o vývoji trhu a souhrnné informace o vstupních parametrech a výsledcích modelu
- finanční model ve formátu .xlsx, který obsahuje výpočet hodnot s možností

Analýza představuje bilanční propočet základních finančních parametrů zamýšlené investice. Na základě zpřesnění investičních nákladů v rozsahu stavební projektové dokumentace, zpřesnění parametrů poptávky po specifikovaných prostorech v regionu či předmluvních ujednání s potenciálními zájemci o pronájem bude nutné finanční analýzu aktualizovat. Tato analýza nepředstavuje investiční doporučení jako takové. Vzhledem ke smluvnímu rozsahu zakázky součástí činností nebylo ověřování či přezkoumání podkladů poskytnutých managementem. Analýza nepředstavuje znalecký posudek dle zákona o znalectví.

Přehled základních parametrů trhu s průmyslovými nemovitostmi v ČR

Klíčové ukazatele & trendy

- v období roku 2023 došlo k poklesu akvizičních obchodů na trhu s nemovitostmi v ČR v meziročním srovnání až o 42% (také vlivem nárůstu úrokových sazeb, kdy u velkých obchodů je často využíván pro nákup portfolií úvěrové financování)
- z hlediska investorů je ČR považována za jednu z nejméně rizikových zemí díky konzervativní přístupu k fiskální a monetární politice, z pohledu mezinárodních investorů náklady na výstavbu však vlivem dlouhého stavebního řízení jsou hodnoceny jako neúměrné v porovnání s Polskem
- silným trendem v rámci pronájmu nemovitostí je zvyšování váhy ESG kritérií v investičních rozhodnutích či nájemních vztazích
- v ČR je pronajímáno cca 12,4 mil M2 průmyslových hal (vč. nových projektů dokončených 2023); je předpokládáno, že v období roku 2023 došlo k nárůstu pronajímané plochy o cca 1mil. M2
- ČR vykazuje nejnižší míru neobsazenosti v rámci východní Evropy, Q42023 cca. 1,75 % s předpokládaným nárůstem na k 3% v průběhu 2024 (např. země Baltu 2-3%)
- průměrná cena nájmu je 6 Eur/m2, nejvyšší úrovně je dosahováno v Praze a okolí 7.55 Euro/m2/měsíc;
- ČR patří mezi země s nejvyšším nájemným v rámci východní Evropy (srovnání se SR 4,75-5,5 Euro/m2/měsíc, Ro 3.9 - 4.5 Euro/m2/měsíc , PL 5.5 Euro/m2/měsíc, HU 5.5- 5.6 Euro/m2/měsíc)
- nárůst cen/m2/měsíc v ČR především v období mezi Q3 2021 a Q42022
- z pohledu investorů se průměr prime yield (míra zhodnocení vynaložené investice z nájmu) dosahoval v průběhu 2023 cca. 5%

Základní charakteristiky objektů k pronájmu

Centrum vývoje

- *Multifunkční technologický park* - multifunkční prostory také vhodné pro laboratoře a vývojová centra napojené na výrobní část, prototypové dílny, sdílené kancelářské prostory, multifunkční sál, a zázemí
- Částečně 2 dvoupodlažní objekty (v admin části) vysoké 11 metrů. Každý z objektů je rozdělen dále na dvě autonomně provozovatelné části. V každém objektu je předpokládáno 50 pracovníků na jednu směnu ve shodném počtu mužů a žen.
- Odhad nákladů realizace Vychází z aktuálních cen materiálu a prací z obdobných srovnatelných projektů. Je předpokládán vznik oddělených technologických platforem, příprava flexibilních přípojnicových prvků médií a vytvoření laboratorního zázemí. Za uvedených předpokladů se pohybuje odhadovaná cena realizace rozmezí 30.000 - 40.000 CZK/m².
- odhadovaná pořizovací cena jednotlivých stavebních celků:
 - budovy v rozmezí 315 - 420 mil. CZK
 - zpevněné plochy v rozmezí 17- 21 mil. CZK
 - přípojky sítí v rozmezí 12 14 mil. CZK
 - ostatní položky (venkovní osvětlení, zeleň apod.) v rozmezí 3 - 5 mil. CZK



Užitné parametry pronajímáných objektů vycházejí z předložené zastavovací studie „Zastavovací plán pro možnou realizaci Centra vývoje a služeb v SPZ Triangle,“ zpracovaný společností Takenaka Europe GmbH, přezkoumání těchto hodnot není předmětem této Finanční analýzy. Všechny uvedené ceny slouží jako indikativní, vyházejí však ze skutečných nákladů projektů realizovaných v první polovině roku 2023 v oblasti severních Čech.

Základní charakteristiky objektů k pronájmu

Centrum vývoje

Investice

Odpis vs. životnost	Účetní/daňový odpis	30 let (5.skupina)
	Životnost:	při správné údržbě = prodloužení životnosti (+10 let)

2 haly - A a B

Haly A a B lze budovat samostatně/nezávisle na sobě dle poptávky

Hala A: rozdělena na plochy A1 a A2, každá 3 500 m² + park. stání
pronajímány samostatně/nezávisle

Hala B: rozdělena na plochy B1 a B2, každá 1 750 m² + park. stání
pronajímány samostatně/nezávisle - lze i celek

Technologie nájemce si vybaví prostor svou technologií na své náklady

Běžný úklid/údržba variantně jako součást nájmu vs. nájemce si zajistí na své náklady

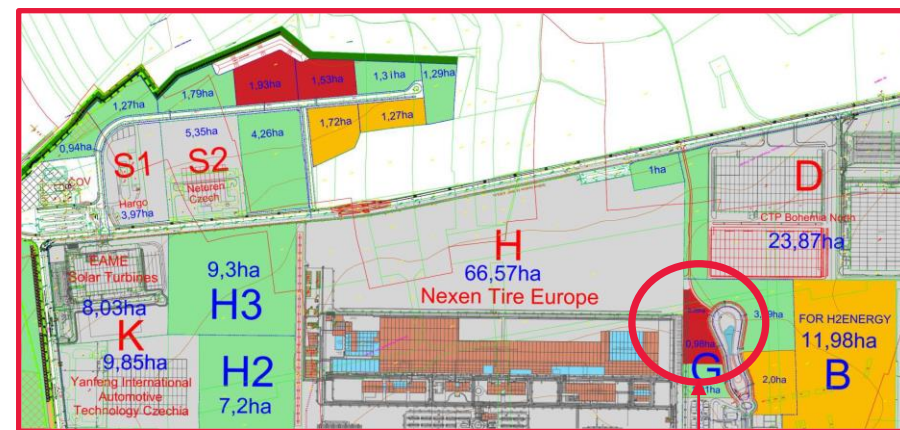
Energetika SPZ Triangle zajistí vybudování přípojek,
dodávku si zajistí nájemce na své náklady
možnost vybudování FVE na střeše objektu pro vlastní spotřebu - 4 nezávislé
FVE/ke každé ploše 1



Základní charakteristiky objektů k pronájmu

Centrum služeb

- jedná se o 2 budovy vybudované z obdobných/stejných materiálů jako Centrum vývoje
- částečně 2 dvoupodlažní objekty (v admin části) vysoké 8 metrů
- využití je předběžně uvažováno jako u Centra vývoje, alternativně také vývařovna obědů, čistírna a prádelna pracovních oděvů, půjčovna průmyslových strojů a zařízení, autoservis apod. přesné využití bude dále upřesňováno na základě poptávky
- odhadovaná cena realizace se pohybuje v rozmezí 25.000 - 35.000,- Kč/m2:
 - budovy v rozmezí 90- 120 mil. CZK
 - zpevněné plochy v rozmezí 4 - 4,6 mil. CZK
 - Přípojky sítí v rozmezí 7,8 - 11,2 mil. CZK
 - ostatní položky (venkovní osvětlení, zeleň apod.) v rozmezí 2- 3 mil. CZK



Předpokládané umístění
pronajímaných objektů

Užitné parametry pronajímaných objektů vycházejí z předložené zastavovací studie „Zastavovací plán pro možnou realizaci Centra vývoje a služeb v SPZ Triangle,“ zpracovaný společností Takenaka Europe GmbH, přezkoumání těchto hodnot není předmětem této Finanční analýzy. Všechny uvedené ceny slouží jako indikativní, vyháží však ze skutečných nákladů projektů realizovaných v první polovině roku 2023 v oblasti severních Čech.

Základní charakteristiky objektů k pronájmu

Centrum služeb

Investice

Odpis vs. životnost

Účetní/daňový odpis 30 let (5.skupina)

Životnost: při správné údržbě = prodloužení životnosti (+10 let)

2 haly - C1 a C2

Hala C1: 1 800 m², 44 parkovacích stání pro osobní automobily

Hala C2: 1 500 m², 13 parkovacích stání pro osobní automobily

Haly mohou být pronajímány nezávisle na sobě

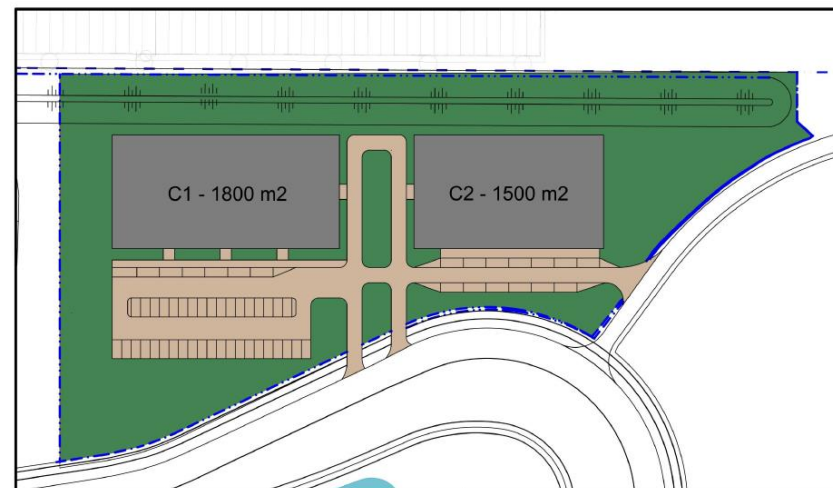
Technologie nájemce si vybaví prostor svou technologií na své náklady

Běžný úklid/údržba variantně jako součást nájmu vs. nájemce si zajistí na své náklady

Energetika

SPZ Triangle zajistí vybudování přípojek,
dodávku energií si zajistí nájemce na své náklady

možnost vybudování FVE na střeše objektu pro vlastní spotřebu -
- 2 nezávislé FVE/ke každé ploše 1



Principy zpracovaných finančních modelů

1 Nákladová varianta do výše odpisů

- výše nájmu je úměrná výši odpisu z pořizovací hodnoty objektů a hodnoty pozemku
- roční nájemné = výše pořizovacích nákladů objektů a pozemku / doba odepisování
- doba odepisování hal 30 let, doba návratnosti pozemku 20 let

2 Nákladová varianta vč. provozních nákladů (princip full cost)

- základní odpisová varianta rozšířena o předvídatelné obslužné náklady na správu nového majetku
- pojištění nemovitosti 0,2% z hodnoty nemovitosti
- náklady na údržbu/opravy 0,3% z hodnoty nemovitosti
- marketing 0,1 mil. Kč/rok
- právní služby 0,25 % z ročního nájmu
- zprostředkovatelská provize realitní kancelář 0,25 % z ročního nájmu

3 Nákladová varianta vč. rozšířených provozních nákladů (princip cost plus)

- základní odpisová varianta rozšířena o dodatečné obslužné náklady na správu nového majetku
- zohlednění rizika neobsazenosti 2 % z ročního (měsíčního) nájemného
- přírážka na pokrytí režijních nákladů a tvorbu zisku 10 % z ročního (měsíčního) nájemného

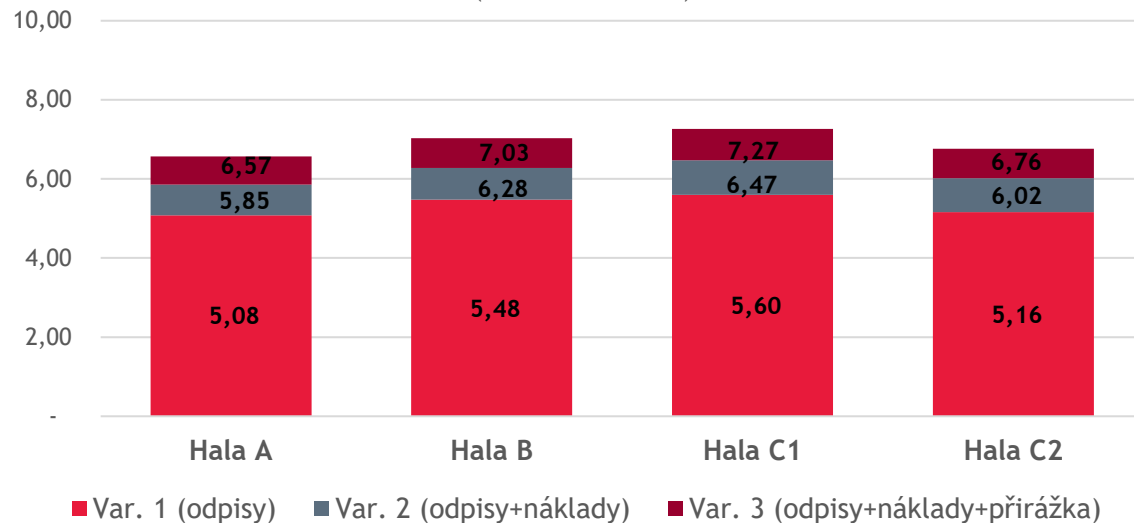
4 Investorský přístup

- výše čistého nájmu je úměrná běžné míře zhodnocení investovaných prostředků v rámci segmentu „průmyslových nemovitostí“
- celkový nájem je navýšen o předvídatelné obslužné náklady na správu nového majetku
- vlastní míra zhodnocení investovaných prostředků ve výši 5 % vychází ze stávajících tržních dat tzv. „Prime yield“
- propočet nezahrnuje náklady na financování z externích zdrojů

- Varianta 1,2,3 nezohledňuje časovou hodnotu investovaných prostředků v souladu se standardy v odvětví
- Varianta 1,2 nezahrnuje pokrytí rizika neobsazenosti a zisk
- Varianty 1,2,3,4 nezahrnují poplatky za služby a energie, tyto platby zajišťuje nájemce nad rámec platby za nájem
- Investiční náklady na 1m2 pronajímané podlahové plochy haly jsou u hal A a B zahrnuty ve výši **40.000 Kč / m2** a u hal **C1 a C2** ve výši **35.000 Kč / m2**
- Varianty 1,2,3,4 nezahrnují náklad na externí financování a bude je nutné dodatečně zohlednit na základě konkretizace způsobu financování stavby projektu

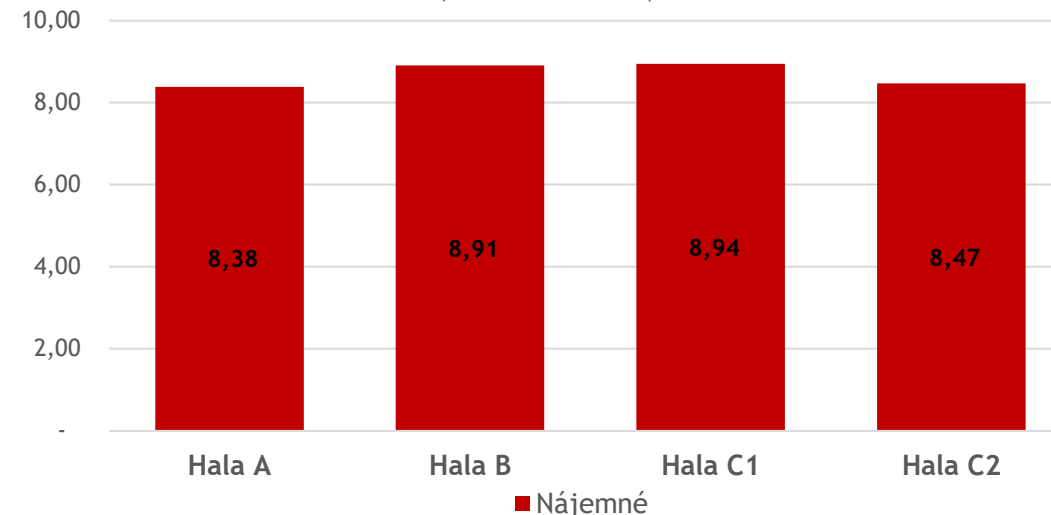
Výsledné ceny nájmu dle jednotlivých variant finančních modelů

Nákladová kalkulace nájemného
(Euro/m²/měsíc)



Euro/m2/měsíc	Hala A	Hala B	Hala C1	Hala C2
Var. 3 (odpisy+náklady+přirážka)	6,57	7,03	7,27	6,76
Var. 2 (odpisy+náklady)	5,85	6,28	6,47	6,02
Var. 1 (odpisy)	5,08	5,48	5,60	5,16

Investorská kalkulace nájemného
(Euro/m²/měsíc)



Euro/m2/měsíc	Hala A	Hala B	Hala C1	Hala C2
Nájemné	8,38	8,91	8,94	8,47

- **Investiční náklady na 1m2 pronajímané podlahové plochy haly jsou u hal A a B zahrnuty ve výši 40.000 Kč / m2 a u hal C1 a C2 ve výši 35.000 Kč / m2**
- Hala A a B - objekty Centra vývoje; Hala C1 a C2 - objekty Centra služeb
- Kalkulace výše nájemného má indikativní charakter a vychází z popsanych metodik, kalkulaci je nutné zpřesnit na základě zpřesnění projektové dokumentace a s tím souvisejících investičních nákladů, konkretizace zamýšleného způsobu financování projektu, požadavků zákazníků na vybavení a servis v rámci pronajímaných objektů

Vyhodnocení potenciálních úspor při využití FVE

Alternativně byla posuzována možnost vybudování samostatné FVE na jednotlivé objekty či pronajímáný prostor, primárně pro pokrytí spotřeby v rámci pronajímané haly.

Z pohledu nájemců může FVE zvýšit atraktivitu prostor i přinést dodatečný ekonomický benefit, zejména s ohledem na požadavky ESG reportingu apod.

- Posiluje energetickou soběstačnost nájemce
- Využití OZE
- Úspora na elektrické energii
- Dodatečný výnos pro SPZ Triangle (investora) v podílu uspořených nákladech - ca 0,5 Eura/m2/měsíc

Shrnutí indikativních parametrů FVE:

• Hala A1	438 kWp	=> výroba ca 438 MWh/rok	investice ca 11 mil. Kč	úspora 962 tis./rok
• Hala A2	438 kWp	=> výroba ca 438 MWh/rok	investice ca 11 mil. Kč	úspora 962 tis./rok
• Hala B1	219 kWp	=> výroba ca 219 MWh/rok	investice ca 5,5 mil. Kč	úspora 481 tis./rok
• Hala B2	219 kWp	=> výroba ca 219 MWh/rok	investice ca 5,5 mil. Kč	úspora 481 tis./rok
• Hala C1	225 kWp	=> výroba ca 225 MWh/rok	investice ca 5,6 mil. Kč	úspora 495 tis./rok
• Hala C2	188 kWp	=> výroba ca 438 MWh/rok	investice ca 4,7 mil. Kč	úspora 413 tis./rok

- Kalkulace výše úspor a příkonů FVE má indikativní charakter, kalkulaci je nutné zpřesnit na základě projektové dokumentace a přesnějšího ověření hodnot instalovaných kapacit v souladu s projektovou stavební dokumentací objektů

Shrnutí a závěr

- Průměrná cena nájmu průmyslových nemovitostí a to zejména nově postavených objektů dosáhla 6 Eur/m² (Q4 2023), nejvyšší úrovně je dosahováno v Praze a okolí 7.55 Euro/m²/měsíc (Q4 2023);
- Nákladová kalkulace (princip cost plus) indikuje nájemné v rozmezí 6,57 - 7,27 EUR/m²/měsíc, tato výše koresponduje s úrovní průměrné nabízeného nájemného v návaznosti na statistické údaje z trhu pronájmu průmyslových nemovitostí
- Kalkulace s využitím investorské perspektivy, resp. s požadavkem na zhodnocení vynaložených finančních prostředků na úrovni 5 % (tj. v souladu s tržním standardem ve smyslu tzv. Prime Yield) indikuje výši nájemného v rozmezí 8,38 - 8,94 EUR/m²/měsíc, tato výše překračuje úroveň průměrné nabízeného nájemného dle statistických údajů z trhu pronájmu průmyslových nemovitostí
- Pro dosažení porovnatelné výše nájmu, při zachování principů kalkulace z investorské perspektivy, je nutné dosáhnout investičních nákladů na úrovni 26-30tis. Kč/m² pronajímané plochy. Za těchto podmínek indikativní nájemné dosahuje 5,75 - 7,1 EUR/m²/měsíc.
- Další alternativou pro podporu malých a středních podniků může být zřízení dotačního projektu např. ve smyslu podpory de minimis (kumulovaně 200 000 €/ účetní jednotku za tři po sobě jdoucí účetní/ zdaňovací období).
- Při zohlednění velikosti pronajímaných prostor dosahuje celková výše kalkulovaného nájemného bez aplikace eventuální dotační podpory cca. 6mil Kč/ rok resp. cca. 3mil. Kč/ rok pro prostory 3tis. M² resp. 1,5 tis. m², to předpokládá tržby nájemců na úrovni cca. 60- 200mil. Kč v závislosti na odvětví v němž nájemce podniká.

Přílohy - detail vlastní kalkulace

Základní vstupní údaje

	Základní nastavení vstupních parametrů		
Cena pozemků	730	Kč/m ²	
Náklad na vybudování hal Centra vývoje	40 000	Kč/m ²	
Celkový náklad na vybudování haly A	280 000 000	Kč	
Celkový náklad na vybudování haly B	140 000 000	Kč	
náklad na vybudování hal Centra služeb	35 000	Kč/m ²	
Celkový náklad na vybudování haly C1	72 000 000	Kč	
Celkový náklad na vybudování haly C1	60 000 000	Kč	
Kurz CZK/Euro	25,00	Kč/Euro	
Nákladová varianta			
Zisková přírážka	1,10		
Tržní varianta			
Požadovaný yield	5,00%	%	prime yield
Vaccancy rate	2,00%	%	neobsazenost (vychází ze studií)

Pozemky

Investice	Základní nastavení vstupních parametrů		
Centrum Vývoje			
a) pozemek pro halu A			
plocha	20 750	m ²	
b) pozemek pro halu B			
plocha	16 450	m ²	
Centrum služeb			
a) pozemek pro halu C1			
plocha	9 800	m ²	
b) pozemek pro halu C2			
plocha	3 500	m ²	

Haly a infrastruktura

Investice		Základní nastavení vstupních parametrů	
Centrum vývoje			
a) Hala A			
Zastavěná plocha A1	3 500	m ²	
Zastavěná plocha A2	3 500	m ²	
Zastavěná plocha haly A	7 000	m ²	
b) Hala B			
Zastavěná plocha A1	1 750	m ²	
Zastavěná plocha A2	1 750	m ²	
Zastavěná plocha haly A	3 500	m ²	
c) Zpevněné plochy			
zpevněné plochy - náklad	17 000 000	Kč	
zpevněné plochy - výměra	14 167	m ²	dle zastavovací studie
Parkovací stání - A	108	OA	
Parkovací stání - A1	54	OA	
Parkovací stání - A2	54	OA	
Parkovací stání - B	76	OA	
Parkovací stání - B1	38	OA	
Parkovací stání - B2	38	OA	
d) Přípojky			
Předpokládaný náklad na přípojky	12 000 000	Kč	rozdělení mezi haly 50:50
hala A	6 000 000	Kč	
hala B	6 000 000	Kč	
e) Ostatní náklady			
Odhadované ostatní náklady	3 000 000	Kč	rozdělení mezi haly 50:50
hala A	1 500 000	Kč	
hala B	1 500 000	Kč	

Centrum služeb			
a) Hala C1			
Zastavěná plocha C1	1 800	m ²	
b) Hala C2			
Zastavěná plocha C1	1 500	m ²	
c) Zpevněné plochy			
zpevněné plochy - náklad	4 000 000	Kč	
zpevněné plochy - výměra	2 707	m ²	dle zastavovací studie
Parkovací stání - C1	44	OA	
Parkovací stání - C2	13	OA	
d) Přípojky			
Předpokládaný náklad na přípojky	7 800 000	Kč	rozdělení mezi haly 50:50
hala C1	3 900 000	Kč	
hala C2	3 900 000	Kč	
e) Ostatní náklady			
Odhadované ostatní náklady	2 000 000	Kč	rozdělení mezi haly 50:50
hala C1	1 000 000	Kč	
hala C2	1 000 000	Kč	

Provozní náklady		
Realitní kancelář - provize	0,25	% z nájemného/rok
Právní služby - provize	0,25	% z nájemného/rok
Pojištění budovy	0,20	% z investice/rok
Údržba a opravy	0,30	% z investice/rok
FTE - na provoz (Haly A a B)	-	#
FTE - na provoz (Haly C1 a C2)	-	#
Marketingové náklady	100 000	Kč/rok

Doplňkové služby		
FVE		
Předpokládané instalované výkony		
Centrum vývoje		
A1	437,50	kWp
A2	437,50	kWp
B1	218,75	kWp
B2	218,75	kWp
Centrum služeb		
C1	225,00	kWp
C2	187,50	kWp

Investice - Centrum vývoje			
Náklad na výstavbu budov	40 000,00	Kč/m ²	
Cena pozemku	730,00	Kč/m ²	
Plocha budov	Investice		
Budova A	7 000	m²	Kč 280 000 000
A1	3 500	m ²	Kč 140 000 000
A2	3 500	m ²	Kč 140 000 000
Budova B	3 500	m²	Kč 140 000 000
B1	1 750	m ²	Kč 70 000 000
B2	1 750	m ²	Kč 70 000 000
zpevněné plochy	17 000 000,00	Kč	Kč 17 000 000
Zpevněné plochy	14 167,00	m ²	
Parkovací stání - A	108	OA	Kč 9 978 261
Parkovací stání - A1	54	OA	Kč 4 989 130
Parkovací stání - A2	54	OA	Kč 4 989 130
Parkovací stání - B	76	OA	Kč 7 021 739
Parkovací stání - B1	38	OA	Kč 3 510 870
Parkovací stání - B2	38	OA	Kč 3 510 870
zelené plochy	12 533	m ²	
přípojky	12 000 000	Kč	Kč 12 000 000
ostatní	3 000 000	Kč	Kč 3 000 000
pozemek	37 200	m ²	
pozemek A	20 750	m ²	
pozemek B	16 450	m ²	
hodnota pozemku	27 156 000	Kč	
Celková investice - Centrum vývoje (stavby)	Kč	452 000 000	
Hala A	Kč	297 478 261	
Hala B	Kč	154 521 739	
Celková investice - Centrum vývoje (stavby)	Euro	18 080 000	
Hala A	Euro	11 899 130	
Hala B	Euro	6 180 870	
Pozemek	Kč	27 156 000	
Hala A	Kč	15 147 500	
Hala B	Kč	12 008 500	
Pozemek	Euro	1 086 240	
Hala A	Euro	605 900	
Hala B	Euro	480 340	

Základní předpoklady			
Celková investice - Centrum vývoje (stavby)	452 000 000	Kč	
	18 080 000	Euro	
Doba odepisování	30	Skupina 5 (Budovy pro průmysl, zemědělství a stavebnictví, byty a nebytov	
Roční odpis - hala A	396 638	Euro/rok	
Roční odpis - hala B	206 029	Euro/rok	
Nájemné hala A - odpis	4,72	Euro/m ² /měsíc	
Nájemné hala B - odpis	4,91	Euro/m ² /měsíc	
inflace	2%		
kurz	25,00	Kč/Euro	
Investice pozemek	27 156 000	Kč	
	1 086 240	Euro	
Doba	20	let	
plocha	37 200	m ²	
nájemné pozemku	0,12	Euro/m²/měsíc	
	36,50	Kč/m ² /rok	

I. Nákladová kalkulace nájemného

Nákladová varianta do výše odpisů				
Hala A				
	nájemné hala A	4,72	Euro/m ² /měsíc	
	pozemek - hala A	0,12	Euro/m ² /měsíc	
	nájemné - se započtením pozemku	5,08	Euro/m²/měsíc	
Hala B				
	nájemné hala B	4,91	Euro/m ² /měsíc	
	pozemek - hala B	0,12	Euro/m ² /měsíc	
	nájemné - se započtením pozemku	5,48	Euro/m²/měsíc	
		měsíc	rok	
Hala A	celkem	35 578	426 933 Euro	3,41% Yield
	A1	17 789	213 466 Euro	
	A2	17 789	213 466 Euro	
Hala B	celkem	19 170	230 046 Euro	3,45% Yield
	B1	9 585	115 023 Euro	
	B2	9 585	115 023 Euro	
celkem		54 748	656 979 Euro	

Nákladová varianta vč. provozních nákladů (princip full cost)

Doplňující předpoklady		
Základní nájem -odpis haly + pozemek		
Hala A	5,08	Euro/m ² /měsíc
Hala B	5,48	Euro/m ² /měsíc
Realitní kancelář - provize	0,25%	z nájmu
Právní služby - provize	0,25%	z nájmu
pojištění budovy	0,20%	z investice
údržba a opravy	0,30%	z investice
FTE	-	(700 tisíc per FTE)
marketing	100 000	Kč/rok

Kalkulace nájemného		
	Odpis hala A	5,08 Euro/m ² /měsíc
	Odpis hala B	5,48 Euro/m ² /měsíc
	realitní kancelář - provize	0,02 Euro/m ² /měsíc
	právní služby - provize	0,02 Euro/m ² /měsíc
	pojištění - hala A	0,28 Euro/m ² /měsíc
	pojištění - hala B	0,29 Euro/m ² /měsíc
	údržba a opravy - hala A	0,42 Euro/m ² /měsíc
	údržba a opravy - hala B	0,44 Euro/m ² /měsíc
	FTE	- Euro/m ² /měsíc
	marketing	0,03 Euro/m ² /měsíc
Hala A - nájem		5,85 Euro/m ² /měsíc
Hala B - nájem		6,28 Euro/m ² /měsíc

		Euro/měsíc	Euro/rok	
Hala A	celkem	40 975	491 699 Euro	3,41% Yield
	A1	20 487	245 850 Euro	
	A2	20 487	245 850 Euro	
Hala B	celkem	21 965	263 586 Euro	3,45% Yield
	B1	10 983	131 793 Euro	
	B2	10 983	131 793 Euro	
celkem		62 940	755 285 Euro	

Nákladová varianta vč. rozšířených provozních nákladů (princip cost plus)

Doplňující předpoklady		
Základní nájem -odpis haly + pozemek		
Hala A	5,08	Euro/m ² /měsíc
Hala B	5,48	Euro/m ² /měsíc
realitní kancelář - provize	0,25%	z nájmu
právní služby - provize	0,25%	z nájmu
pojištění budovy	0,20%	z investice
tvorba rezervy na opravy haly	0,30%	z investice
FTE	-	(700 tisíc per FTE)
marketing	100 000	marketingový náklad
Vaccancy rate	2,00%	
přírážka	1,10	

Kalkulace nájemného		
	Odpis hala A	5,08 Euro/m ² /měsíc
	Odpis hala B	5,48 Euro/m ² /měsíc
	realitní kancelář - provize	0,02 Euro/m ² /měsíc
	právní služby - provize	0,02 Euro/m ² /měsíc
	pojištění - hala A	0,28 Euro/m ² /měsíc
	pojištění - hala B	0,29 Euro/m ² /měsíc
	údržba a opravy - hala A	0,42 Euro/m ² /měsíc
	údržba a opravy - hala B	0,44 Euro/m ² /měsíc
	FTE	- Euro/m ² /měsíc
	marketing	0,03 Euro/m ² /měsíc
	Vaccancy rate - krytí rizika - hala A	0,12 Euro/m ² /měsíc
	Vaccancy rate - krytí rizika - hala B	0,13 Euro/m ² /měsíc
	přírážka - hala A	0,60 Euro/m ² /měsíc
	přírážka - hala B	0,64 Euro/m ² /měsíc
Hala A - nájem		6,57 Euro/m ² /měsíc
Hala B - nájem		7,03 Euro/m ² /měsíc

		měsíc	rok	
Hala A	celkem	45 992	551 908 Euro	3,90% Yield
	A1	22 996	275 954 Euro	
	A2	22 996	275 954 Euro	
Hala B	celkem	24 612	295 348 Euro	3,9% Yield
	B1	12 306	147 674 Euro	
	B2	12 306	147 674 Euro	
celkem		70 605	847 255 Euro	

II. Investorská kalkulace nájemného

Investorský přístup

Předpoklady

Realitní kancelář - provize	0,25% z nájmu
Právní služby - provize	0,25% z nájmu
pojištění budovy	0,20% z investice
údržba a opravy - hala	0,30% z investice
Prime yield	5,00%
FTE	- (700 tisíc per FTE)
Vaccancy rate	2,00%
marketing	100 000 Kč/rok

Kalkulace nájemného

realitní kancelář - provize	0,02 Euro/m ² /měsíc
právní služby - provize	0,02 Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala A	0,28 Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala B	0,29 Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - hala A	0,42 Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - hala B	0,44 Euro/m ² /měsíc
FTE	- Euro/m ² /měsíc
marketing	0,03 Euro/m ² /měsíc
Vaccancy rate - krytí rizika - hala A	0,17 Euro/m ² /měsíc
Vaccancy rate - krytí rizika - hala B	0,18 Euro/m ² /měsíc
zhodnocení investice (yield) - Hala A	7,44 Euro/m ² /měsíc
zhodnocení investice (yield) - Hala B	7,93 Euro/m ² /měsíc
Hala A - nájem	8,38 Euro/m²/měsíc
Hala B - nájem	8,91 Euro/m²/měsíc

		měsíc	rok
Hala A	celkem	58 675	704 100 Euro
	A1	29 338	352 050 Euro
	A2	29 338	352 050 Euro
Hala B	celkem	31 174	374 082 Euro
	B1	15 587	187 041 Euro
	B2	15 587	187 041 Euro
	celkem	89 849	1 078 182 Euro

Investice - Centrum služeb		
Náklad na výstavbu budov	40 000 Kč/m ²	
cena pozemku	730 Kč/m ²	
Plocha budov		
Budova C1	1 800 m²	
Budova C2	1 500 m²	
zpevněné plochy	4 000 000 Kč	
Zpevněné plochy	2 707 m ²	
Parkovací stání - C1	44 OA	
Parkovací stání - C2	13 OA	
zelené plochy	7 293 m ²	
přípojky	7 800 000 Kč	
ostatní	2 000 000 Kč	
pozemek	13 300 m ²	
pozemek připadající k C1	9 800 m ²	odečteno z dokumentace
pozemek připadající k C2	3 500 m ²	
hodnota pozemku	9 709 000 Kč	
celková investice - Centrum služeb	Kč	145 800 000
<i>Hala C1 - hala + poměrná část ploch a infrastruktury</i>	<i>Kč</i>	<i>79 987 719</i>
<i>Hala C2 - hala + poměrná část ploch a infrastruktury</i>	<i>Kč</i>	<i>65 812 281</i>
celková investice - Centrum služeb	Euro	5 832 000
<i>Hala C1 - hala + poměrná část ploch a infrastruktury</i>	<i>Euro</i>	<i>3 199 509</i>
<i>Hala C2 - hala + poměrná část ploch a infrastruktury</i>	<i>Euro</i>	<i>2 632 491</i>
Pozemek	Kč	9 709 000
<i>Hala C1 - odhad dle podílu park. míst</i>	<i>Kč</i>	<i>7 154 000</i>
<i>Hala C2 - odhad dle podílu park. míst</i>	<i>Kč</i>	<i>2 555 000</i>
Pozemek	Euro	388 360
<i>Hala C1 - odhad dle podílu park. míst</i>	<i>Euro</i>	<i>286 160</i>
<i>Hala C2 - odhad dle podílu park. míst</i>	<i>Euro</i>	<i>102 200</i>

Základní předpoklady		
Investice - Hala C1	79 987 719 Kč	
Investice - Hala C2	65 812 281 Kč	
Investice - Hala C1	3 199 509 Euro	
Investice - Hala C2	2 632 491 Euro	
Doba odepisování	30	Skupina 5 (Budovy pro průmysl, zemědělství a stavebnictví, byty a nebytové prostory)
Roční odpis - Hala C1	106 650	Euro/rok
Roční odpis - Hala C2	87 750	Euro/rok
Roční odpis - Hala C1	4,94	Euro/m ² /měsíc
Roční odpis - Hala C2	4,87	Euro/m ² /měsíc
inflace	2%	
kurz	25,00	Kč/Euro
Investice pozemek	9 709 000 Kč	
	388 360 Euro	
Doba	20	let
nájemné pozemku	0,12	Euro/m ² /měsíc

I. Nákladová kalkulace nájemného

Nákladová varianta do výše odpisů

Hala C1

nájemné - hala C1	4,94 Euro/m ² /měsíc
pozemek - hala C1	0,12 Euro/m ² /měsíc
nájemné se započtením pozemku	5,60 Euro/m²/měsíc

Hala C2

nájemné - hala C2	4,87 Euro/m ² /měsíc
pozemek - hala C2	0,12 Euro/m ² /měsíc
nájemné se započtením pozemku	5,16 Euro/m²/měsíc

		měsíc	rok	
Hala C1	celkem	10 080	120 958 Euro	3,47% Yield
Hala C2	celkem	7 738	92 860 Euro	3,40% Yield
	celkem	17 818	213 818 Euro	

Nákladová varianta vč. provozních nákladů (princip full cost)

Doplňující předpoklady

Základní nájem -odpis haly + pozemek

Hala C1	5,60 Euro/m ² /měsíc
Hala C2	5,16 Euro/m ² /měsíc
Realitní kancelář - provize	0,25% z nájmu
Právní služby - provize	0,25% z nájmu
pojištění hal	0,20% z investice
údržba a opravy	0,30% z investice
FTE	- (700 tisíc per FTE)
marketing	100 000 marketingový náklad

Kalkulace nájemného

Odpis hala C1	5,60	Euro/m ² /měsíc
Odpis hala C2	5,16	Euro/m ² /měsíc
realitní kancelář - provize	0,01	Euro/m ² /měsíc
právní služby - provize	0,01	Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala C1	0,30	Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala C2	0,29	Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - C1	0,44	Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - C2	0,44	Euro/m ² /měsíc
FTE	-	Euro/m ² /měsíc
marketing	0,10	Euro/m ² /měsíc

Hala C1 - celkem	6,47 Euro/m ² /měsíc
Hala C2 - celkem	6,02 Euro/m ² /měsíc

Absolutní hodnota nájemného		měsíc	rok	
Hala C1	celkem	11 648	139 776 Euro	3,47% Yield
Hala C2	celkem	9 707	116 480 Euro	3,40% Yield
	celkem	21 355	256 257 Euro	

Nákladová varianta vč. rozšířených provozních nákladů (princip cost plus)

Doplňující předpoklady

Základní nájem -odpis haly + pozemek

Hala C1	5,60 Euro/m ² /měsíc
Hala C2	5,16 Euro/m ² /měsíc
realitní kancelář - provize	0,25% z nájmu
právní služby - provize	0,25% z nájmu
pojištění budovy	0,20% z investice
tvorba rezervy na opravy haly	0,30% z investice
FTE	- (700 tisíc per FTE)
marketing	100 000 marketingový náklad
Vaccancy rate	2,00%
přírůžka	1,10

Kalkulace nájemného

Odpis hala C1	5,60	Euro/m ² /měsíc
Odpis hala C2	5,16	Euro/m ² /měsíc
realitní kancelář - provize	0,02	Euro/m ² /měsíc
právní služby - provize	0,02	Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala C1	0,30	Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala C2	0,29	Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - hala C1	0,44	Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - hala C2	0,44	Euro/m ² /měsíc
FTE	-	Euro/m ² /měsíc
marketing	0,10	Euro/m ² /měsíc
Vaccancy rate - krytí rizika - hala C1	0,13	Euro/m ² /měsíc
Vaccancy rate - krytí rizika - hala C2	0,12	Euro/m ² /měsíc
přirážka - hala C1	0,66	Euro/m ² /měsíc
přirážka - hala C2	0,62	Euro/m ² /měsíc

Hala C1 - celkem	7,27 Euro/m ² /měsíc
Hala C2 - celkem	6,76 Euro/m ² /měsíc

		měsíc	rok	
Hala C1	celkem	13 079	156 945 Euro	3,96% Yield
Hala C2	celkem	10 142	121 704 Euro	4,67% Yield
	celkem	23 221	278 650 Euro	

II. Investorská kalkulace nájemného

Investorský přístup

Předpoklady

Realitní kancelář - provize	0,25% z nájmu
Právní služby - provize	0,25% z nájmu
pojištění budovy	0,20% z investice
údržba a opravy - hala	0,30% z investice
Prime yield	5,00% z investice
FTE	- (700 tisíc per FTE)
Vaccancy rate	2,00%
marketing	100 000 marketingový náklad

Kalkulace nájemného

realitní kancelář - provize	0,02	Euro/m ² /měsíc
právní služby - provize	0,02	Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala C1	0,30	Euro/m ² /měsíc
pojištění - hala C2	0,29	Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - hala C1	0,44	Euro/m ² /měsíc
údržba a opravy - hala C2	0,44	Euro/m ² /měsíc
FTE	-	Euro/m ² /měsíc
marketing	0,10	Euro/m ² /měsíc
Vaccancy rate - krytí rizika - hala C1	0,18	Euro/m ² /měsíc
Vaccancy rate - krytí rizika - hala C2	0,17	Euro/m ² /měsíc
zhodnocení investice (yield) - Hala C1	8,07	Euro/m ² /měsíc
zhodnocení investice (yield) - Hala C2	7,60	Euro/m ² /měsíc
Hala C1 - nájem	8,94	Euro/m²/měsíc
Hala C2 - nájem	8,47	Euro/m²/měsíc

		měsíc	rok
Hala A	celkem	16 096	193 149 Euro
Hala B	celkem	12 705	152 456 Euro
	celkem	28 800	345 605 Euro

‘BDO’, ‘we’, ‘us’, and ‘our’ refer to one or more of BDO International Limited, its network of independent member firms (‘the BDO network’), and their related entities.

The BDO network is an international network of independent public accounting, tax and advisory firms which are members of BDO International Limited and perform professional services under the name and style of BDO (hereafter: ‘BDO Member Firms’). BDO International Limited is a UK company limited by guarantee. It is the governing entity of the BDO network.

Service provision within the BDO network is coordinated by Brussels Worldwide Services BV, a limited liability company incorporated in Belgium. Each of BDO International Limited, Brussels Worldwide Services BV and the BDO Member Firms is a separate legal entity and has no liability for another entity’s acts or omissions. Nothing in the arrangements or rules of the BDO network shall constitute or imply an agency relationship or a partnership between BDO International Limited, Brussels Worldwide Services BV and/or the BDO Member Firms. Neither BDO International Limited nor any other central entities of the BDO network provide services to clients.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

© Brussels Worldwide Services

