



EXPERTNÍ POSOUZENÍ INVESTIČNÍCH ZÁMĚRŮ MĚSTA

NABÍDKA M.C.TRITON
PRO MĚSTO LOVOSICE



Červen 2023

OBSAH

1	CÍL A VÝCHODISKA	3
2	NÁVRH VÝSTUPU	3
2.1	OBECNĚ	3
2.2	POHLED TRHU	3
2.3	DOPAD DO HOSPODAŘENÍ MĚSTA	4
3	PROCES	4
4	HARMONOGRAM	4
5	NABÍDKOVÁ CENA	4
6	ZÁVĚR	5



1 Cíl a východiska

Předmětem této nabídky je expertní posouzení investičních příležitostí či záměrů, které město Lovosice aktuálně řeší. Jedná se o investice, které městu ve střednědobém horizontu mohou zajistit žádoucí navýšení kapacit dostupného bydlení.

Cílem nabídky je nejen zhodnotit dva konkrétní záměry, ale rovněž zasadit přínos (dopad) jejich realizace do celkového kontextu města, jeho hospodaření, priorit a potřeb.

- A. Přestavba ubytovny (existuje dokumentace pro provedení stavby, realizace pro VŘ není připravena), odhad nákladů 50 – 60 mil. Kč; provozní ztráta cca 2 mil. Kč
- B. Koupě nových bytů v Rezidenci Zámecká, nabídková cena 88,5 mil. Kč.

Cílem je rovněž vyjasnit formu a rozsah dostupného bydlení (sociální, startovací, dostupné nájemní bydlení, družstevní, apod.), nastínit varianty jejich případné kombinace a prověřit dostupné možnosti financování (např. dotační tituly).

2 Návrh výstupu

2.1 OBECNĚ

Stanovení parametrů (kritérií) a výpočet jejich hodnot, které umožní srovnání uvedených nemovitostí, resp. bytových projektů.

Nákladové hledisko investice:

- Cena za m²
- Velikost bytových jednotek, resp. cena za m² u různě velkých jednotek
- Srovnání cenové úrovně standardu nemovitostí (lokalita, vybavení, atp.)

Úvaha nad cenovou náročností budoucí investice (investice v čase, včetně variant spojených s využitím dotačních titulů).

Výstup bude konkrétní i v návrzích možností forem dostupného bydlení, variantách (u)financování i alternativách.

2.2 POHLED TRHU

Východiskem jsou nabídkové vs. reálné ceny v lokalitě Lovosic a obrátkovost bytů (počty prodejů a nájmu v čase); může vyžadovat i komunikaci s místními realitními zprostředkovateli = pohled trhu je zásadní pro zohlednění výnosového hlediska a hodnoty investice.

Úvaha o trhu v čase = vývoj na realitním trhu v letech minulých, perspektiva jeho vývoje (trh není statický, lze zvažovat různé scénáře).

Využívání nemovitostí z pohledu cílových skupin:

- Obvyklé nájemné (tržní hodnota), kdy byty investor dokáže obsadit v horizontu 3-6 měsíců
- Zvýhodněné nájemné pro vybrané cílové skupiny (míra zvýhodnění)



2.2.1 Předpokládané výnosy provozního hospodaření daného objektu

Současná hodnota srovnávaných nemovitostí, perspektiva růstu (zde vyplyne, jak atraktivní je nabídka developera s cenou 88,5 mil. Kč).

2.3 DOPAD DO HOSPODAŘENÍ MĚSTA

Vazba a synergie s ostatními projekty města (jejich znalost je klíčová, protože i projekty města si reálně mohou i vnitřně konkurovat).

Naplňování politik města, resp. zabezpečování veřejného zájmu.

- Nulová varianta (město neudělá nic)
- Město realizuje investici 1 nebo 2

3 Proces

Realizace zakázky proběhne v těchto krocích:

- I. Analýza trhu v Lovosicích
- II. Místní šetření (prohlídka) ubytovny a místa nového projektu a jejich fyzické posouzení
- III. Zpracování zprávy (výsledek daného posouzení)
- IV. Formulace expertního doporučení

4 Harmonogram

Zakázku je reálně možné zpracovat v rozmezí 3 – 4 týdnů od potvrzení objednávky.

5 Nabídková cena

Nabídková cena byla kalkulována na základě poskytnutých informací s vědomím, že se jedná o posouzení veřejných investic v objemu několika desítek milionů korun (v rámci expertního posouzení je tedy nutné se zaměřit na vyšší míru detailu).

Nabídková cena je konečná a zahrnuje veškeré přímé i související náklady dodavatele.

Nabídková cena bez DPH	76.000,- Kč
Výše DPH	15.960,- Kč
Nabídková cena včetně DPH	91.960,- Kč



6 Závěr

Děkujeme Vám za možnost předložit nabídku služeb naší společnosti!
V případě dalších požadavků či doplnění se na mne, prosím, neváhejte obrátit.

Kontaktní osoba:



Unit Manažer pro segment Veřejná správa

