

Nájomné byty Nitra

varianty riešenia

Obsah

- Kúpa nehnuteľnosti
 - Popis
 - Cash-flow
 - Financovanie
- Kúpa obchodného podielu
 - Popis
 - Cash-flow
 - Financovanie
- Ponuka/Dopyt
- Cenník
 - Nájomné
 - Kúpne Ceny

Popis prevodu nehnuteľnosti (asset deal)

Predávajúci
Doprastav Alfa, s.r.o.

Kúpna zmluva
(42 bytov a 43 garáže)

Kupujúci
Mesto Nitra



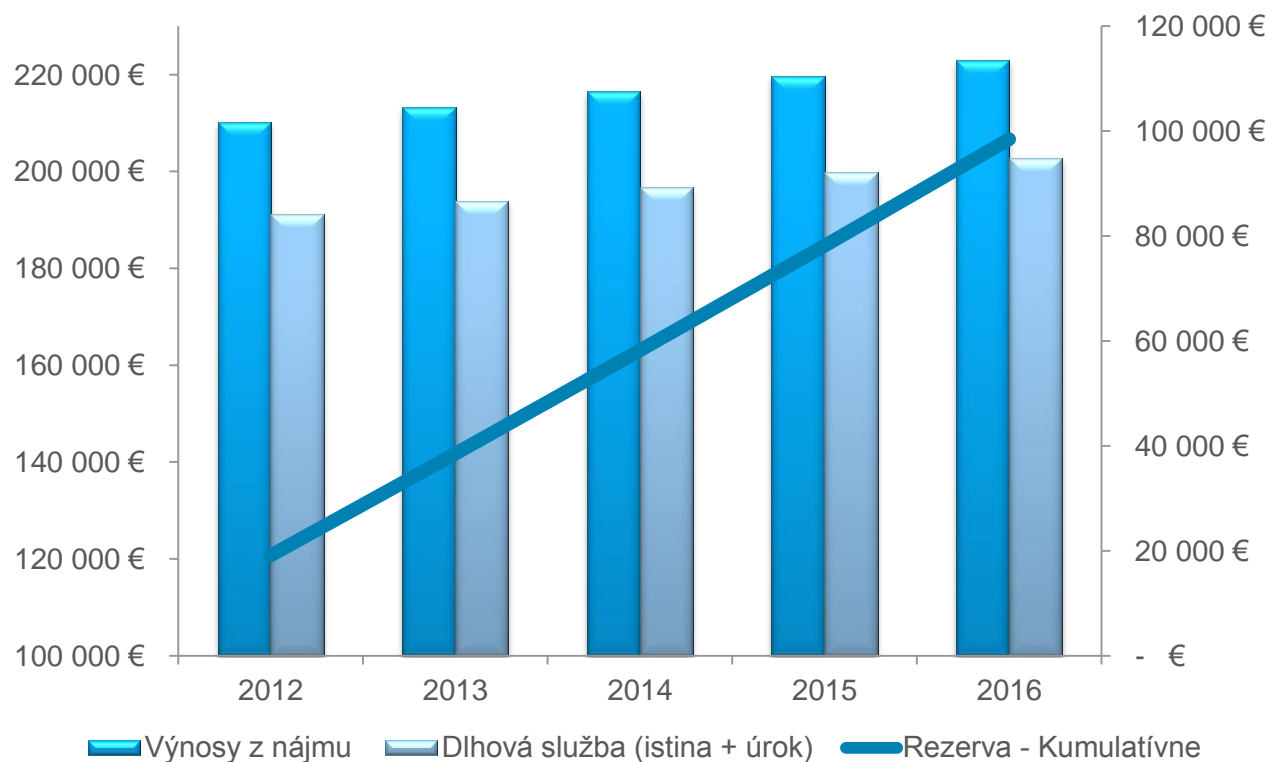
- Mesto kupuje hotový skolaudovaný bytový projekt
- Kúpna cena 4.205.400 € vrátane DPH, financovanie formou odkúpenia pohľadávky a následnej Dohody o zmene záväzku (vid str.5)

Cash-flow pri kúpe nehnuteľnosti (asset deal)



- Výška nájomného pokryje splátku banke (istina + úrok) a zároveň sa vytvára rezerva vo výške 19.000 € ročne (4 byty alebo 50 mesiacov neprenajaté ročne pri 10% rezerve a 2 byty pri 5% rezerve ročne)
- Nájomcovia platia nájomné mestu (vlastníkovi) a mesto spláca financovanie na báze 30 ročného splátkového kalendára
- Nájomcovia zároveň platia za správu a energie mestskému podniku Službyt Nitra.

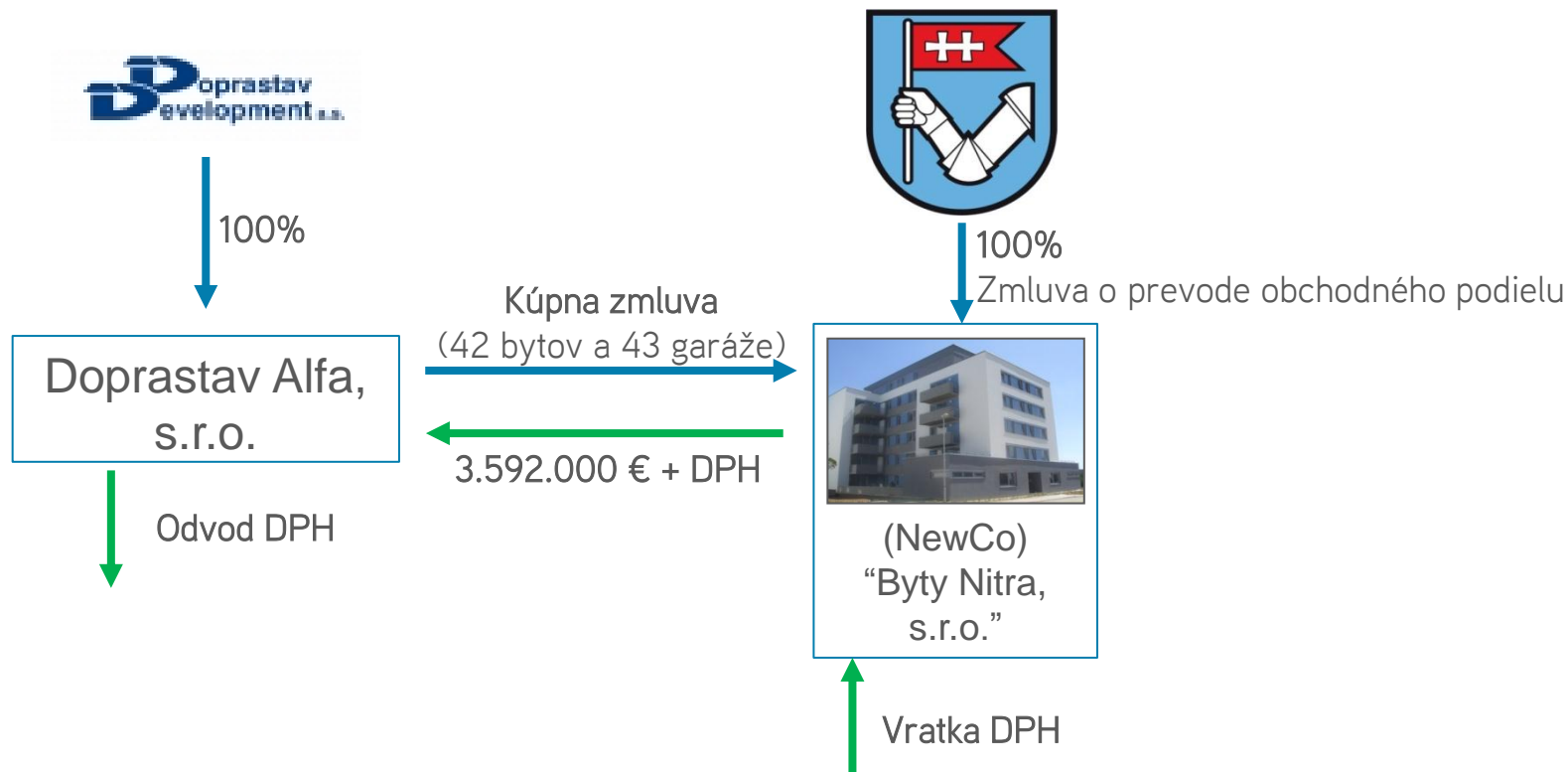
Financovanie (asset deal)



- Financovanie na 5 rokov
- Splátkový kalendár na 30 rokov – 100% splatené
- DSCR 1,10 počas 5 rokov
- Dlhodobý záväzok voči banke
- Nájomné je indexované o 1,50% ročne
- Po 5. roku splatené 5% istiny
- Rezerva 98.000 €
- Možnosť odkúpenia bytu so 7% zľavou pre nájomcu

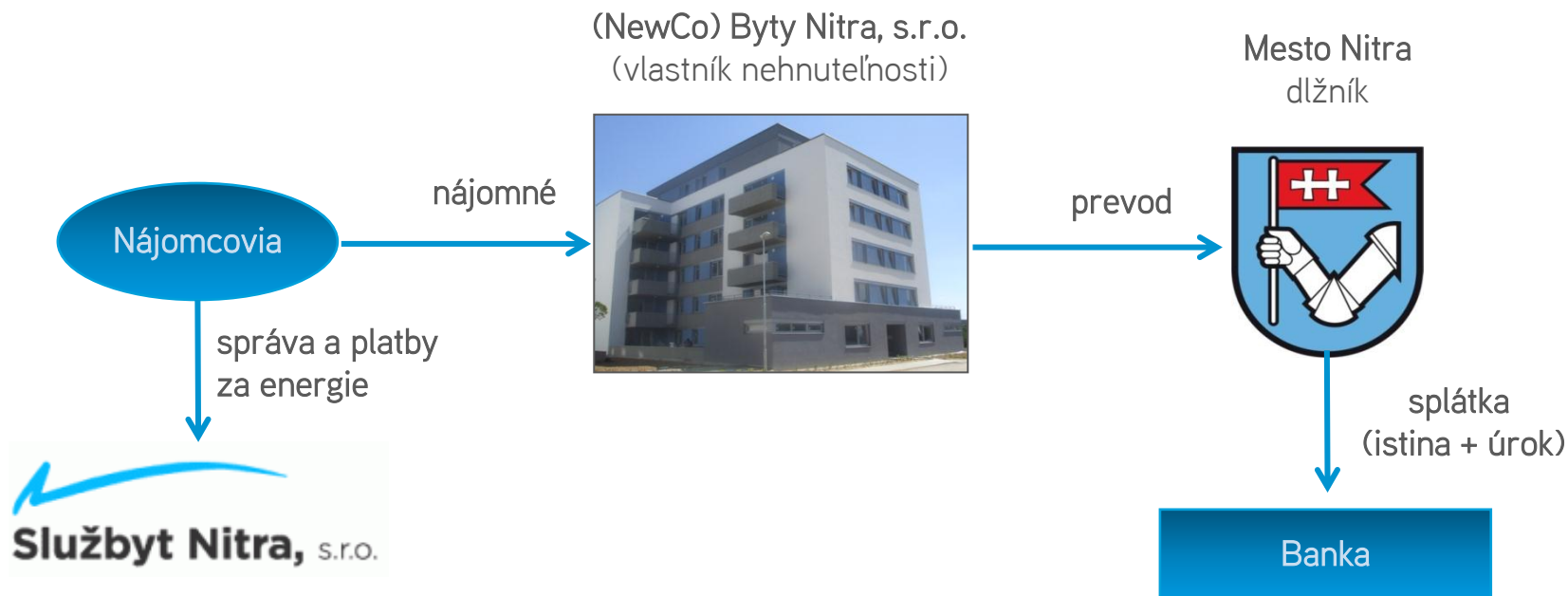
Projekt je kalkulovaný ako samonosný a neutrálny na rozpočet mesta

Popis prevodu podielov spoločnosti (share deal)



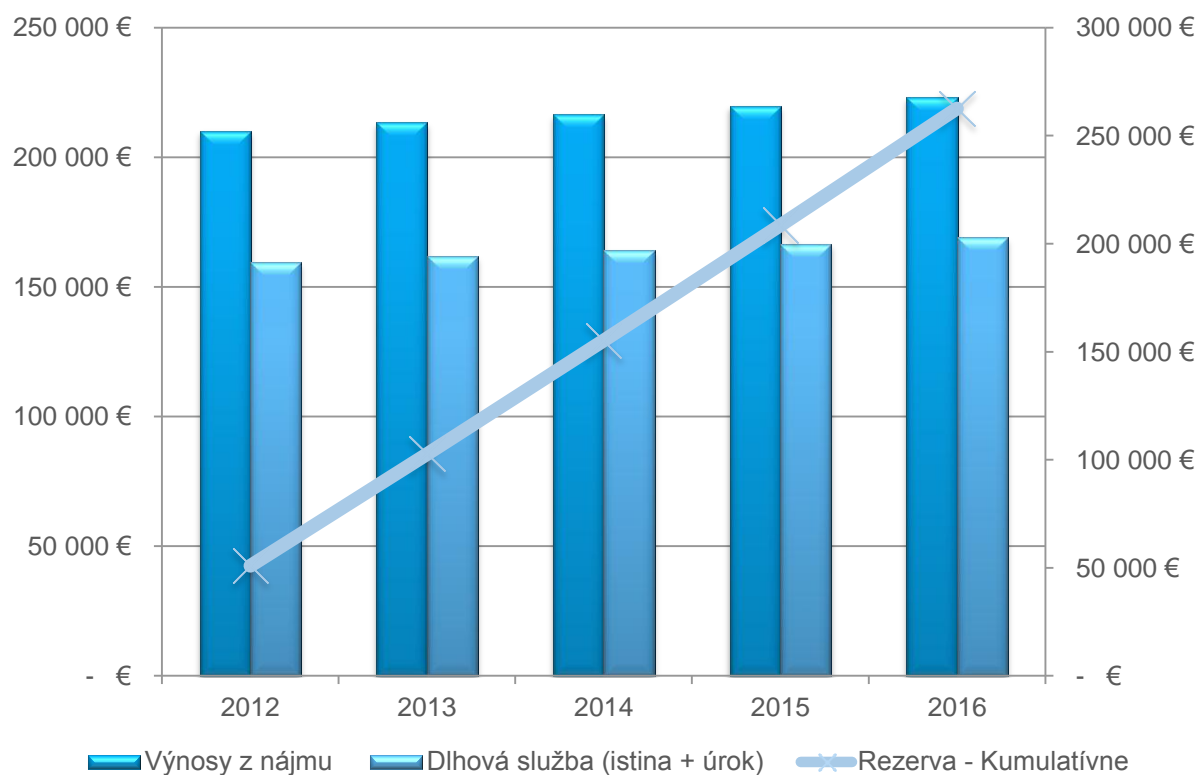
- Doprastav Development založí novú spoločnosť (NewCo) s názvom Byty Nitra, s.r.o.
- NewCo kúpe od Doprastav Alfa s.r.o. 42 bytov a 43 garáží a odvádza DPH
- Mesto Nitra kúpe obchodné podiely NewCo za cenu 3.592.000 €, formou financovania odkúpenia pohľadávky a následnej Dohody o zmene záväzku (vid str.8)
- NewCo nebude mať zamestnancov a iné prevádzkové náklady

Cash-flow po prevode obch.podielov (share deal)



- Výška nájomného pokryje splátku banke (istina + úrok) a zároveň sa vytvára rezerva vo výške 50.000 € ročne (13 bytov alebo 161 mesiacov neprenajaté ročne)
- Nájomcovia platia nájomné NewCo (vlastníkovi) a NewCo spláca financovanie na báze 30 ročného splátkového kalendára
- Nájomcovia zároveň platia za správu a energie mestskému podniku Službyt Nitra.

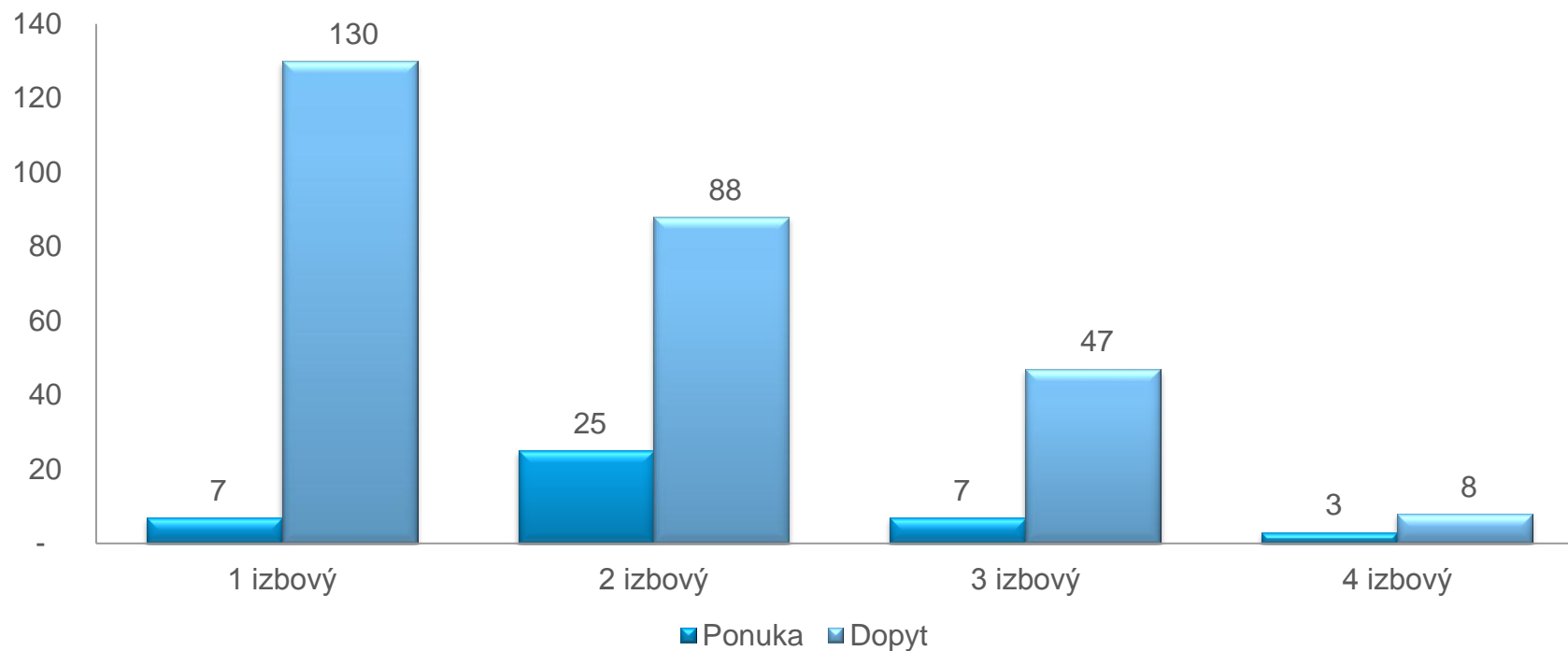
Financovanie (share deal)



- Financovanie na 5 rokov
- Splátkový kalendár na 30 rokov – 100% splatené
- DSCR 1,10 počas 5 rokov
- Dlhodobý záväzok voči banke
- Nájomné je indexované o 1,50% ročne
- Po 5. roku splatené 4% istiny
- Rezerva 262.000 €
- Možnosť odkúpenia bytu so 12% zľavou pre nájomcu

Projekt je kalkulovaný ako samonosný a neutrálny na rozpočet mesta

Ponuka/Dopyt



- Celkový počet záujemcov 273 k 1.12.2011
- Súčasný pomer je 653% dopyt vs, ponuka
- Záujemcovia sú informovaní o výške nájomné a dostali informáciu že sa nejedná o sociálne byty

Cenník (1 izb., Garáže)

č.	NP	Čís.	izb.	Plocha	s DPH	nájomné s DPH	min/max
1	1NP	I 12	1	72,50	62 011 €	350 €	350 € max.
2	2NP	H 22	1	38,80	52 218 €	268 €	
3	3NP	H 32	1	38,80	53 243 €	268 €	
4	4NP	H 42	1	38,80	54 779 €	268 €	
5	4NP	I 42	1	38,80	54 779 €	268 €	
6	5NP	H 52	1	38,80	56 315 €	268 €	
7	5NP	I 52	1	38,80	56 315 €	268 €	268 € min.

Náklady na energie, správu a služby sú vo výške 70€/mesiac

Cena za garáž je 8.745 € s DPH a nájomné je 35 €/mesiac

Cenník (2 izb.)

č.	NP	Čís.	izb.	Plocha	s DPH	nájomné s DPH	min/max
8	1NP	I 11	2	69,20	74 165 €	356 €	
9	1NP	H 13	2	85,40	91 472 €	440 €	440 € max.
10	1NP	H 14	2	85,40	89 680 €	440 €	
11	1NP	I 13	2	85,40	91 472 €	440 €	
12	1NP	I 14	2	85,40	91 472 €	440 €	
13	2NP	H 21	2	57,80	77 189 €	334 €	
14	2NP	H 24	2	75,00	90 595 €	382 €	
15	2NP	I 23	2	75,00	90 595 €	382 €	
16	2NP	I 24	2	75,00	90 595 €	382 €	
17	3NP	H 33	2	62,70	83 673 €	362 €	
18	3NP	I 33	2	62,70	83 673 €	362 €	
19	3NP	I 34	2	62,70	83 673 €	362 €	
20	3NP	H 31	2	57,80	79 439 €	334 €	
21	3NP	H 34	2	62,70	82 062 €	362 €	
22	4NP	H 43	2	62,70	85 283 €	362 €	
23	4NP	I 44	2	62,80	85 377 €	363 €	
24	4NP	H 41	2	57,80	80 939 €	334 €	
25	4NP	H 44	2	62,80	84 572 €	363 €	
26	4NP	I 41	2	57,80	80 939 €	334 €	
27	5NP	H 53	2	62,70	86 893 €	362 €	
28	5NP	I 51	2	57,80	82 440 €	334 €	
29	5NP	I 53	2	62,70	86 893 €	362 €	
30	5NP	H 51	2	57,80	81 689 €	334 €	334 € min.
31	5NP	H 54	2	62,80	86 182 €	363 €	
32	5NP	I 54	2	62,80	86 987 €	363 €	

Náklady na energiu, správu a služby sú vo výške 80€/mesiac

Cenník (3,4 izb.)

č.	NP	Čís.	izb.	Plocha	s DPH	nájomné s DPH	min/max
33	1NP	H 15	3	140,60	124 879 €	569 €	569 € max.
34	1NP	I 15	3	140,60	130 629 €	569 €	
35	2NP	H 26	3	71,90	95 424 €	378 €	
36	2NP	I 26	3	71,90	95 424 €	378 €	
37	3NP	H 36	3	71,90	96 361 €	378 €	
38	3NP	I 36	3	71,90	96 361 €	378 €	378 € min.
39	5NP	I 55	3	98,60	133 663 €	499 €	
40	6NP	H 62	4	162,00	184 222 €	563 €	563 € max.
41	6NP	I 62	4	162,00	184 222 €	563 €	
42	6NP	H 61	4	146,80	170 903 €	524 €	524 € min.

Náklady na energiu, správu a služby sú vo výške 120€/mesiac za 3 izb. byt a 150 €/mesiac za 4 izb. byt

Cenník (€/ m²)

počet izieb	nájom
1	6,42 €/m ²
2	5,53 €/m ²
3	4,72 €/m ²
4	3,50 €/m ²
priemer	4,70 €/m²

Nájomné na m² je vrátane bytovej plochy, kobky, garáže, 50% plochy balkóna a terasy

A decorative graphic consisting of three overlapping, wavy bands of blue in different shades (dark, medium, and light) that sweep across the middle of the page.

BACKUP

30 ročný cash-flow (asset deal)



30 ročný cash-flow (share deal)

