Zoznam podkladov pre financovanie projektu

V prípade projektov financovania výstavby nehnuteľností sa vyžadujú nasledovné podklady, pokiaľ už sú k dispozícii a ak sú pre daný projekt relevantné:

Všeobecné:

- Mapa miesta (s vyznačenou polohou nehnuteľnosti)
- Aktuálny výpis z katastra nehnuteľností – zoznam pozemkov ak sa jedná iba o časť LV
- Existujúce posudky k nehnuteľnosti, aj s prílohami

Klient:

- Názov projektovej spoločnosti
- Vlastnícka štruktúra (po úroveň konečných užívateľov výhod)
- Predpokladaná kapitálová štruktúra (podiel na základnom imaní, poskytovateľ podriadeného úveru (podmienky)
- Zoznam už vynaložených investičných nákladov
- Referencie z oblasti developmentu nehnuteľností
- Finančné výkazy

Zámer:

- Finančný model investora (investičné náklady, prevádzkové náklady, predpokladaná finančná štruktúra), predpokladaná cena projektu pri exite)
- *V prípade absencie modelu* - Projektová kalkulácia investora – tabuľka PROJEKT – PREDAJ alebo PROJEKT – PRENÁJOM (https://www.bksbank.sk/firemne-financie/stiahnut)
- Celkový harmonogram Projektu (kúpa, povolenia, začiatok výstavby, míľniky výstavby)
- Plánované zhodnotenie, predpredaj, prenájom
- Cieľová klienta projektu

Lokalita projektu:

- situovanie projektu, vizualizácia projektu (ak je k dispozícii)
- dostupnosť projektu rôznymi druhmi dopravy:
- vybavenie lokality (nákupné centrá/obchody, zdravotnícke zariadenia, školy, športoviská, kultúra):

Analýza trhu:

- stručný prehľad konkurenčných projektov
- v prípade nájomných (office, retail, logistika):
  - stručná charakteristika a lokalita konkurenčného projektu
  - nájomné parametre (bez DPH)
  - štandardy budovy
  - dopravná dostupnosť
- v prípade rezidenčných:
  - stručná charakteristika a lokalita konkurenčného projektu
  - počet bytov
  - cenové parametre (bez DPH)
  - začiatok výstavby
  - predpokladaný dátum dokončenia projektu
  - aktuálny stav predaja bytov

Kataster nehnuteľností:

- LV – relevantné pozemky
- Prístupy
- Zmluvy o vecných bremenách
- Zmluvy o právach a ťarchách

- Informácia o mimokatastrálnych ťarchách – neevidovaných na LV
- Geometrické plány pokiaľ je vykonaná zmena

Rozhodnutia:

- Územné rozhodnutie
- Stavebné povolenie
- Vodoprávne, dopravné povolenie
- Kolaudačné rozhodnutie
- Iné rozhodnutia
- Podklady týkajúce sa pamiatkovej ochrany (napr. národná kultúrna pamiatka atd)

Zmluvy:

- Kúpna zmluva na pozemok
- Zmluvy o výstavbe
- Budúce kúpne zmluvy
- Aktuálny zoznam nájomného (poloha, úžitková plocha, netto nájomné/mesiac, atď.)
- Nájomné zmluvy, lehoty, vzdanie sa vypovedania, indexovanie
- Ostatné existujúce zmluvy (právo stavby na cudzom pozemku, prístupy a umiestnenie prípojok)
- Poistné zmluvy

Stavba:

- Situácia s prípojkami
- Pôdorysy každého podlažia + rezy
- Výkaz úžitkových plôch (predajné, prenajímané plochy, parkovacie miesta, atď.)
- Časový harmonogram stavby
- Zmluva s Generálnym dodávateľom
- Rozpočet zo strany Generálneho dodávateľa (vo forme výkaz-výmer)
- Vedľajšie náklady