



Ekonomické hodnotenie investície

podľa bodu C.5 uznesenia vlády SR č. 649/2020

Dátum hodnotenia

19.03.2023

Autor: Jakub Karas

Názov projektu	Aktualizácia: Obstaranie budovy pre Okresný súd Humenné	
Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR	
Výška nákladov	Investícia: 5,9 mil.	Prevádzka (1 rok): -

Zhrnutie projektu

Opis projektu	Obstaranie administratívnej budovy pre účel nového sídla Okresného súdu v Humennom (OS HE). Projekt zahŕňa nákup budovy za 1,4 mil. eur a odhadované náklady na rekonštrukciu vo výške 4,5 mil. eur.
Cieľ projektu	Zabezpečiť sídlo OS HE spĺňajúce moderné štandardy a navyšujúce nedostatočné kapacity iných orgánov MS SR.
Ďalšie informácie	<p>Aktualizácia hodnotenia je potrebná z dôvodu zmeny obstarávanej nehnuteľnosti. Proces obstarávania pôvodnej budovy bol ukončený kvôli nezhodám v zásadných otázkach zmluvy medzi vlastníkom nehnuteľnosti a Ministerstvom spravodlivosti SR.</p> <p>Investičný projekt rekonštrukcie (odhad 4,5 mil. eur) bude podrobne posudzovaný v samostatnom hodnotení po predložení MF SR.</p> <p>Odkúpenie budovy je plánované z prostriedkov ŠR a následná rekonštrukcia z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti.</p>

Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Projekt sa nachádza v investičnom pláne MS SR na treťom mieste z troch pre nákup nehnuteľností.
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	<p>Obstaranie novej budovy OS HE je odôvodnené zlým technickým stavom súčasnej budovy , ktorej rekonštrukcia je komplikovaná vlastníckymi vzťahmi. Budova neprešla zásadnou rekonštrukciou od jej výstavby v 1979. Objekt nie je zateplený, má porušenú fasádu, vyžaduje výmenu okien a opravu zatekajúcej strechy. Investor nepovažuje rekonštrukciu za vhodnú alternatívu z dôvodu, že štát vlastní iba 63% podiel budovy.</p> <p>Navrhovaný objekt je jedinou nehnuteľnosťou, ktorá bola ponúknutá v opakovanom prieskume trhu. Rozloha budovy nepostačuje priestorovým požiadavkám OS HE, ale umožňuje realizovať nadstavbu. Pôvodne tri zvažované budovy boli investorom vyhodnotené ako nevhodné. Zvažovaná budova (1,2 tis. m²) je približne o 35 % menšia ako priestorové požiadavky OS HE (približne 1,9 tis. m²). Budova sa nachádza v širšom centre mesta s dobrou dostupnosťou a vhodnou dispozíciou pre potreby OS HE.</p> <p>Zvažovaná budova môže byť efektívne využitá vzhľadom na flexibilný rozsah nadstavby. V novozvolenej budove sa nepočíta s umiestnením pôvodne zamýšľaného školiaceho strediska a archívu. Možné je umiestnenie Centra právnej pomoci (200 m²) pri realizovaní nadstavby s väčšou rozlohou.</p> <p>Alternatíva výstavby novej budovy nebola zvažovaná z dôvodu časového obmedzenia finančných zdrojov (prostriedky zo ŠR a POO). Investor v tomto prípade nepredpokladá včasné ukončenie realizácie.</p>
Analýza nákladov	Obstarávacia cena nehnuteľnosti 1,2 tis. eur/m² je vzhľadom na lokalitu a technický stav budovy primeraná. Budova disponuje pomerne veľkým pozemkom (1,5 tis. m ²) a nachádza



	<p>sa blízko centra mesta. Obstarávacia cena je pod úrovňou hodnoty stanovenej znaleckým posudkom.</p> <p>Odhadované náklady na rekonštrukciu 2,4 tis. eur/m² (celkom 4,5 mil. eur) sú neprimerane vysoké. Znížením na úroveň benchmarku POO (1,2 tis. eur/m²) je možná úspora 2,3 mil. eur. V tejto fáze projektu ide o hrubý odhad nákladov, ktorý bude spresnený po vypracovaní projektovej dokumentácie na rekonštrukciu. Náklady na rekonštrukciu budov schválené v revízii rekonštrukcie a výstavby pre POO sú pre rok 2023 na úrovni približne 1,2 tis. eur/m². Úspora je počítaná pre rozsah 1,9 tis. m² potrebných pre OS HE.</p>
Ďalšie zistenia a riziká	
Odporúčania	
	<ul style="list-style-type: none">▪ Znížiť odhad nákladov na rekonštrukciu o 2,3 mil. eur na úroveň vyplývajúcu z benchmarku POO pre 2023 (1,2 tis. eur/m²).▪ Predložiť projekt rekonštrukcie objektu na hodnotenie MF SR.
Prílohy	Bez príloh.
Upozornenie	<i>Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur s DPH ak nie je uvedené inak. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.</i>