Ekonomické hodnotenie investície

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

Dátum hodnotenia	*13.10.2023*	*Autor: Jakub Karas*
Názov projektu	**II. Aktualizácia: Obstaranie budovy pre Okresný súd Humenné**	
Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR	
Výška nákladov	Investícia: 8,1 mil. eur	Prevádzka (1 rok): -

Zhrnutie projektu

Opis projektu	Obstaranie a rekonštrukcia administratívnej budovy pre účel nového sídla Okresného súdu v Humennom (OS HE). Projekt zahŕňa nákup budovy za 1,4 mil. eur (už realizovaný) a odhadované náklady na rekonštrukciu vo výške 6,7 mil. eur.
Cieľ projektu	Zabezpečiť sídlo OS HE spĺňajúce moderné štandardy a navyšujúce nedostatočné kapacity iných orgánov MS SR.
Ďalšie informácie	Opakovaná aktualizácia hodnotenia bola potrebná kvôli výraznej zmene rozsahu projektu zo strany investora (zvýšenie rozlohy z 1,9 tis. m^2 na 2,8 tis. m^2). Pôvodný odhad nákladov vychádzal z odhadov POO, ktoré nekorešpondovali s ponukou nehnuteľností na trhu. Odhad nákladov na rekonštrukciu sa zvýšil z 4,5 mil. eur na 6,7 mil. eur pri zachovaní jednotkových nákladov 2 400 eur/m^2. Od posledného hodnotenia projektu v 03/2023 došlo ku kúpe predmetnej budovy za 1,43 mil. eur. Investor počíta s financovaním rekonštrukcie z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti (POO).

Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Projekt sa nachádza v investičnom pláne MS SR na 11. mieste z 27 projektov v oblasti rekonštrukcie budov súdov.
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	**Zakúpený objekt bol 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. m^2) je približne o 35 % menšia ako priestorové požiadavky OS HE vyplývajúce z odhadu POO (približne 1,9 tis. m^2). Budova sa nachádza v širšom centre mesta s dobrou dostupnosťou. **Úžitková plocha budovy po nadstavbe prekročí odhady POO o 50 %. Určitá odchýlka oproti odhadom je odôvodnená vzhľadom na obmedzenú ponuku nehnuteľností na trhu. Z podkladov nie je zrejmé, či bude budova využitá efektívne v plnom rozsahu.** Navýšenie úžitkovej plochy nadstavbou dvoch podlaží o 930 m^2 nad rámec benchmarku POO investor odôvodňuje vybudovaním chodieb a ostatných administratívnych priestorov (590 m^2), ktorých potreba vyplýva z dispozície súčasnej budovy. Pribudne novozriadené školiace stredisko (240 m^2) a parkovanie pre eskortu (90 m^2). **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.
Analýza nákladov	**Odhadované náklady na rekonštrukciu sú vyššie oproti odhadom POO, lebo kombinujú rekonštrukciu a výstavbu nových priestorov, čo je finančne náročnejšie.** Odhadovaná výška nákladov na rekonštrukciu a nadstavbu je 2,4 tis. eur/m^2 (vrátane projektovej

	dokumentácie a rozpočtovej rezervy). Náklady na rekonštrukciu budov schválené v revízii rekonštrukcie a výstavby pre POO sú pre rok 2023 na úrovni približne 1,2 tis. eur/m^2. **Investičný projekt rekonštrukcie bude podrobne posudzovaný v samostatnom hodnotení po predložení MF SR.** V tejto fáze projektu ide o hrubý odhad nákladov (celkom 6,7 mil. eur vrátane projektovej dokumentácie a rezervy), ktorý bude posudzovaný po vypracovaní projektovej dokumentácie.
Ďalšie zistenia a riziká	

Odporúčania

	▪ Hľadať priestor pre zvýšenie priestorovej efektívnosti budovy (napr. úpravou projektu nadstavby, využitím inou organizáciou). ▪ Preukázať, že projekt je možné financovať z POO v plnej výške bez spolufinancovania zo štátneho rozpočtu. ▪ Po vypracovaní projektovej dokumentácie predložiť projekt rekonštrukcie objektu na hodnotenie MF SR.

Prílohy	*Bez príloh.*
Upozornenie	*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.*