Ekonomické hodnotenie investície

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

Dátum hodnotenia	*09.12.2022*	*Autor: Jakub Karas*
Názov projektu	**Obstaranie budovy pre Okresný súd Humenné**	
Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR	
Výška nákladov	Investícia: 1,50 mil. eur bez DPH	Prevádzka (1 rok): -

Zhrnutie projektu

Opis projektu	Obstaranie administratívnej budovy pre účel nového sídla Okresného súdu v Humennom (OS HE, 4,2 tis. m^2) s pozemkami (2,3 tis. m^2) do konca roka 2022. Okrem OS HE bude v objekte umiestnené aj školiace stredisko s ubytovaním (1,1 tis. m^2), centrálne registratúrne stredisko pre Východ (1,1 tis. m^2) a Centrum právnej pomoci (200 m^2).
Cieľ projektu	Zabezpečiť sídlo OS HE spĺňajúce moderné štandardy a navyšujúce nedostatočné kapacity iných orgánov MS SR.
Ďalšie informácie	Odkúpenie budovy je plánované z prostriedkov ŠR (investičný zámer mimo alokovaný limit), následná rekonštrukcia z prostriedkov POO. Investičný projekt rekonštrukcie (odhad nákladov 5 mil. eur) bude posudzovaný v samostatnom hodnotení.

Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Projekt sa nachádza v Investičnom pláne MS SR v skupine projektov s poradovým číslom 1, čo určuje najvyššiu prioritu.
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	**Investícia je odôvodnená zlým technickým stavom súčasnej budovy OS HE. Jej rekonštrukcia je však 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. **Kúpa objektu predstavuje vhodnú alternatívu vzhľadom na súčasný realitný trh. Menšia vhodná nehnuteľnosť nie je na trhu dostupná.** Objekt, ktorý je predmetom kúpy, bol vybraný zo štyroch budov na základe viacerých prieskumov trhu (štát, samosprávy, súkromné spoločnosti). Budova sa nachádza v širšom centre mesta s dobrou dostupnosťou a vhodnou dispozíciou pre potreby OS HE. **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. **Kapacita školiaceho strediska môže byť nadhodnotená.** Predkladateľ odôvodňuje zriadenie školiaceho strediska nedostatočnou kapacitou školiacich stredísk na východnom Slovensku (Prešov 50, Košice približne 20) a Inštitútu vzdelávania v Omšení (73 osôb). Nevýhodou Omšenia je veľká vzdialenosť z Prešovského a Košického kraja. Podľa výkazu aktivít a prepočtov boli kapacity Inštitútu v Omšení v roku 2019 využité približne na 49 %. **Existuje priestor na optimalizáciu archívnych priestorov.** Investor zdôvodňuje potrebu archívnych priestorov presunom spisov z iných archívov. Na základe poskytnutých podkladov a prepočtov môže byť požadovaná kapacita archívnych priestorov nadhodnotená. Zvýšenie využitia kapacít je možné dosiahnuť napríklad presunom z archívnych priestorov, ktoré sú v súčasnosti prenajímané.

Analýza nákladov	**Obstarávacia cena nehnuteľnosti je 354 eur/m² bez DPH, čo považujeme za primerané vzhľadom na polohu objektu v centre mesta.** Cena nehnuteľnosti nie je konečná a bude spresnená pred podpisom zmluvy na základe výsledkov rokovaní medzi MS SR a majiteľom budovy. Hodnota objektu v znaleckom posudku je vyššia ako predbežná kúpna cena. **Odhadované náklady na rekonštrukciu približne 1 600 eur/m² sú podľa hrubého odhadu ÚHP realistické vychádzajúc z poskytnutých údajov.** Náklady na rekonštrukciu porovnateľných objektov sa pohybujú v rozmedzí 1 000 - 1 800 eur/m² podľa rozsahu prác. Odhadovaná cena rekonštrukcie je v súlade s benchmarkom POO. Predmet rekonštrukcie aj náklady budú spresnené v ďalších fázach prípravy.
Ďalšie zistenia a riziká	

Odporúčania

	Pred obstaraním budovy: ▪ Zdôvodniť potrebu plánovaných kapacít školiaceho strediska a archívnych priestorov. ▪ Alternatívne optimalizovať tieto kapacity na základe aktuálnej vyťaženosti a očakávaných potrieb. ▪ V prípade optimalizácie kapacít hľadať iný spôsob využitia uvoľnených priestorov (napr. presťahovanie iného úradu, komerčný prenájom). **V ďalšej fáze projektu:** ▪ Aktualizovať investičný plán MS SR, keďže nákup budovy nie je financovaný z prostriedkov POO. ▪ 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 v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. 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.*