

České vysoké učení technické v Praze

Fakulta stavební

Katedra Ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Thákurova 7, 166 29 Praha 6 – Dejvice



Odborný posudek - aktualizace

Ekonomické posouzení pronájmu a koupě budov pro sídlo NKÚ

Objednatel posudku :

Nejvyšší kontrolní úřad
Jankovcova 2
170 04 Praha 7
IČ 49370227

Posudek vypracoval :

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta stavební
Katedra Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Thákurova 7
166 29 Praha 6
doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.

V Praze dne:

1.2.2013, 4.3.2012 (aktualizace)

Tento odborný posudek (aktualizace) obsahuje 13 stran a předkládá se ve třech vyhotoveních.

ÚKOL

Dle smlouvy o dílo č.6/180/2013 odpovědět na otázky:

1. Je finančně výhodnější pořídit budovu sídla nejvyššího kontrolního úřadu koupí některého ze tří nabízených objektů, nebo je výhodnější zůstat ve stávajícím nájmu v budově Tokovo (viz nabídka CPI Group ze dne 12.4.2012)?

2. Jaká výše nájmu administrativních prostor v Tokovo by byla finančně výhodnější než pořízení budovy sídla NKÚ koupí?

3. Jaké úspory nákladů na sídlo NKÚ by plynuly z ukončení nájmu v budově Tokovo?
Všechny otázky budou zodpovězeny pro časový horizont hodnocení 10 roků.

Dle objednávky 18004936 ze dne 27.2.2012:

Aktualizovat odborný posudek na základě upřesněných podkladů, tzn. administrativního ocenění nabízených nemovitostí areálu Sazka a nové nabídky nájmu v současném sídle v Tokovu (základní podmínky nájmu II, Marissa West, 14.2.2013).

NÁLEZ

1. Podklady pro vypracování odborného posudku

1.1 podklady předané objednatelem

- Nabídka – Koupě administrativní budovy s pozemkem za účelem umístění sídla NKÚ, Prague Marina Office Center, Jones Lang LaSalle, vč. aktualizace z ledna 2013 (kupní cena 462,5 mil. Kč)
- Nabídka – Koupě administrativní budovy s pozemkem za účelem umístění sídla NKÚ, Office centrum SAP Praha, Sallerova výstavba spol. s r.o., vč. aktualizace z ledna 2013 (nabídka slevy do výše 10 mil. Kč Kč)
- Nabídka – Koupě administrativní budovy s pozemkem za účelem umístění sídla NKÚ, Sazka, Sazka a.s., vč. doplnění
- Nabídka na prodloužení nájemní smlouvy, CPI Group, Office Star Three, s.r.o., ze dne 20.4.2012
- Základní podmínky nájmu II., Tokovo, Jankovcova 2, Praha 7, 14.2.2013, Marissa West, a.s.
- Závěrečná zpráva z poptávkového řízení na administrativní budovu pro sídlo NKÚ, 10.1.2013, NKÚ
- Popis požadavků na technické parametry a vybavení administrativní budovy sídla NKÚ
- Analýza nákladů CAPEX budov, Zpráva pro NKÚ, Adam Zdeněk, leden 2013
- POSOUZENÍ NÁKLADŮ (EXPERTIZA) v následujících 10 – ti letech spojené s okamžitou koupí a budoucím užíváním budovy SAZKY, na adrese K Žižkovu 851, Praha 9, Projekty a stavby, inženýring s.r.o., leden 2013

1.2 literatura

- Schneiderová Heralová, R.: *Udržitelné pořízování staveb (ekonomické aspekty)*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, 254 s., 2011
- Schneiderová Heralová, R.: *Problematika nákladů a ceny při pořízování, správě a údržbě veřejného majetku*, ČVUT Praha, 2007
- SPON'S Architects and Builders' Price Book 2011, David Langdon, 136th ed., Spon Press, London, 2011

1.3 místní šetření

- konané dne 23.1.2013 v posuzovaných objektech, tzn. Office centrum SAP Praha, Sazka, Prague Marina Office Center, za přítomnosti zpracovatelů posudku, zástupce NKÚ, osob pověřených majiteli posuzovaných nemovitostí

2. Zhodnocení předaných podkladů

- Nabídky jsou zpracovány průměrně, řada informací musela být pracovníky NKÚ vyžádána dodatečně, rovněž byla vyžádána zpřesnění a konkretizace některých položek.
- Závěrečná zpráva z poptávkového řízení na administrativní budovu pro sídlo NKÚ je zpracována kvalitně, přehledně, včetně doložení veškerých závěrů výpočty.
- Analýza nákladů CAPEX budov, Zpráva pro NKÚ, je zpracována zjevně bez znalosti stavu konstrukcí a vybavení posuzovaných objektů (pro objekty SAP a Sazka). Domníváme se, že náklady na výměnu, opravu důležitých technologií a významné opravy jsou výrazně podhodnoceny.
- POSOUZENÍ NÁKLADŮ (EXPERTIZA) v následujících 10 – ti letech spojené s okamžitou koupí a budoucím užíváním budovy SAZKY je zpracováno podrobně a odborně, zjevně po podrobném místním šetření v budově a prostudování podkladů. Možné doplnění expertizy je zvážení kompletní rekonstrukce zastřešení atria.

3. Popis předmětu odborného posudku

Předmětem posouzení jsou 3 nabídky na koupi administrativní budovy s pozemkem za účelem umístění sídla NKÚ získané v rámci poptávkového řízení, které navázalo na usnesení Kontrolního výboru PS Parlamentu ČR č. 157 k dislokaci Nejvyššího kontrolního úřadu ze dne 24. 10. 2012, zprávu z předprojektové fáze pracovní skupiny pro dislokaci sídla NKÚ a pracovní jednání s ÚZSVM.

Výzva k podání nabídky byla rozeslána 30 společnostem. Obdržených 14 nabídek bylo rozděleno na 11 existujících budov a 3 investiční projekty (jedna nabídka investičního projektu byla ve dvou variantách), které byly vyřazeny. Zbývajících 11 nabídek bylo nutno podrobit podrobné analýze technických parametrů a právních náležitostí tohoto obchodního případu. Pro posouzení 3 nabídek, u kterých byla plocha kanceláří, nebo celková užitná plocha blízko stanovené minimální hranici, bylo zadáno zpracování kapacitních studií. S ohledem na nedostatečnou kapacitu na základě architektonických studií bylo nutné vyřadit 2 nabídky. Podrobnější posouzení se týkalo 6 nabídek, z nichž po zvážení finančních možností státu a ekonomické výhodnosti zůstaly pro posouzení 3 nabídky - Office centrum SAP Praha, Sazka, Prague Marina Office Center. Tyto 3 nabídky jsou předmětem posouzení v rámci tohoto odborného posudku.

Ze Závěrečné zprávy z poptávkového řízení na administrativní budovu pro sídlo NKÚ, 10.1.2013, a ze zadavatelem poskytnutých podkladů vyplývá, že nabídky budov Office centrum SAP Praha a Sazka jsou pokud se jedná o náklady na pořízení ve finančních

možnostech státu. Budova Sazky má ve srovnání s budovou SAP kvalitnější vybavení TZB vč. řešení parkování a odpovídá rozsahem vybavení administrativní budově kategorie B na rozdíl od nabídky budovy SAP, která odpovídá administrativní budově kategorie C. Nabídka budovy Sazka má vyšší pořizovací a provozní náklady, které odpovídají více než dvojnásobku požadované plochy. Budova má dva samostatné vchody a 4 komunikační vertikální jádra a je tedy velmi dobře uzpůsobená pro takové řešení, jakož i pro různý režim zabezpečení NKÚ a ostatních OSS. Nabídka budovy kategorie A Prague Marina je rovněž dobrým řešením sídla NKÚ, přestože je jakožto novostavba výrazně dražší než další dvě nabídky. Budova by nepotřebovala v následujících 10 letech žádné investice, má výhodnější lokalitu než budova SAP i Sazka (nedošlo by ani ke změně lokality Holešovice). Plošně pak umožňuje reagovat na změny kompetencí Úřadu (plocha kanceláří je srovnatelná se stávající plochou v Tokovu).

Tab. 1: Základní údaje nabídek a stávajícího nájmu

	SAP	Sazka (celek)	Prague Marina	Tokovo (prostory NKÚ)
Kupní cena (mil. Kč)	240,425	300	462,5	xxx
CAPEX – odhad investic v období 10 roků (mil. Kč)	15	?	0	xxx
Provozní náklady – odhad (mil. Kč)	5,29	26,91	9,40	17,07
PP kanceláře (m ²)	4211	9091	5000	5081
UP v NP	5290	14150	7770	9800
Parkování (g=garážové, v=venkovní)	113v	95g+144v	147g	56g+19v

Obvyklým přístupem k rozhodování o volbě varianty z hlediska nákladů životního cyklu je výběr varianty s nejnižší čistou současnou hodnotou (NPV) nákladů životního cyklu. Čistá současná hodnota pro analyzované období představuje současnou hodnotu budoucích výdajů vynakládaných během životního cyklu projektu. Pro posouzení v hodnoceném období 10 roků by bylo možné použít NPV (čistou současnou hodnotu) peněžních toků pouze za předpokladu dostatečných vstupních dat, spolehlivé predikce změny cen vstupů (zde především cen energií) a diskontní sazby. Předpokládáme, že diskontní sazba běžně užívaná pro pořízení veřejných staveb by kompenzovala nárůst cen v daném období. Z toho důvodu je možné ekonomické posouzení pronájmu a pořízení budov pro sídlo NKÚ provést v současných cenách.

POSUDEK

V následující části jsou posouzeny a zodpovězeny otázky dle zadání, vždy pro časový horizont posouzení 10 roků.

K otázce 1 - Je finančně výhodnější pořídit budovu sídla Nejvyššího kontrolního úřadu koupí některého ze tří nabízených objektů, nebo je výhodnější zůstat ve stávajícím nájmu v budově Tokovo (viz nabídka Marissa West ze 14.2.2013)?

V tab. 2 je proveden výpočet celkových nákladů v budově Tokovo jako součet nájemného dle nabídky na prodloužení smlouvy – varianta standardní, doba nájmu 7 let. Pro výpočet předpokládáme možnost prodloužení nájemní smlouvy na 10 roků za stejných podmínek. Pronajímatel nabízí bezplatný převod vybavení kanceláří a úpravy prostor pro nájemce na náklady pronajímatele. Roční nájemné činí 25,7 mil. Kč bez DPH, pro období 10 roků činí 257 mil. Kč bez DPH. V Tab. 2 jsou rovněž uvedeny provozní náklady hrazené nájemcem, pro období 10 roků bez zahrnutí potenciálních nárůstů cen energií činí 170,7 mil. Kč bez DPH. Celkové náklady v případě nájmu ve variantě standardní v budově Tokovo činí 427,7 mil. Kč pro období 10 roků (bez DPH).

Tab. 2: Výpočet celkových nákladů v budově Tokovo – dle nabídky nájemného z 14.2.2013 (jako součet nájemného a provozních nákladů)

	bez DPH
Nájemné kancelářské plochy, recepce a parking dle nabídky – standardní varianta (Kč/rok)	25 700 000
Celkem nájemné – období 10 roků (Kč)	257 000 000
Provozní náklady (Kč/rok)	17 068 115
Provozní náklady - období 10 roků (Kč)	170 681 150
Nájemné + provozní náklady – období 10 roků (Kč)	427 681 150

V Tab. 3 je provedeno vyčíslení celkových nákladů, kterých bude pravděpodobně dosaženo ve třech nabízených objektech.

Kupní cena je cena převzatá z nabídky, v případě Prague Marina a SAP po nabídnuté slevě, vždy jako konečná částka.

Odhad nákladů na provoz je převzat ze Závěrečné zprávy k poptávkovému řízení, pro posuzované období 10 roků vynásobeno 10 (jedná se o částky bez DPH).

Pokud jde o položku CAPEX, nabízející uvádí v případě budovy SAP odhad výdajů ve výši 15 mil. Kč, z kterého nabízí uhradit 10 mil. Kč nebo poskytnout slevu 10 mil. Kč. (v Tab. 3 je uvažováno se slevou z kupní ceny). Nabízející v případě budovy Sazka neposkytl odhad nákladů CAPEX, proto byla zadána expertíza – výsledkem je odhad 98,08 mil. Kč. Domníváme se, že ve srovnání s budovou Sazka jsou CAPEX u budovy SAP podhodnoceny, jejich výši odborně odhadujeme v relaci s CAPEX Sazky na 101,5 mil. Kč. SAP je budovou kategorie C, dle Popisu požadavků na technické parametry a vybavení administrativní budovy sídla NKÚ by v případě pořízení budovy bylo nutné ji dovybavit – především vzduchotechnikou vč. souvisejících konstrukcí a vybavení, dalším výtahem, technickým zařízením budov apod. V případě budovy Prague Marina se jedná o novostavbu, pro období následujících 10 roků nejsou CAPEX uvažovány.

Pro zajištění standardu dle Popisu požadavků na technické parametry a vybavení administrativní budovy sídla NKÚ předpokládáme náklady na fit-out pro budovu Sazka v uvažované výši 3500 Kč/m² a pro budovu SAP ve výši 5500 Kč/m². V případě budovy Prague Marina se jedná o nedokončený objekt, nabídková cena je deklarována pro současný stav. Zde předpokládáme náklady na dokončení (příčky, úpravy povrchů, dveře, elektroinstalace, podlahy) ve výši cca 20%, tzn. 92,5 mil. Kč.

V případě přestěhování NKÚ do některé z nabídnutých budov bude třeba pořídit i jejich vybavení – nábytek. Náklady na vybavení nábytkem jsou uvažovány ve výši 20000 Kč/osoba, v případě budovy Sazka na 10000 Kč/osoba (možnost převedení stávajícího inventáře).

V případě budovy Sazka je výpočet proveden variantně – pro využití celé budovy a pro využití pouze požadovaných ploch. V tomto případě jsou provozní náklady, CAPEX i Fit-out uvažovány v poloviční hodnotě. Předpokládá to využití zbývající části budovy jinou státní organizací. Samozřejmě se předpokládá modernizace celé budovy, pokud jde o zásadní konstrukce, vybavení a technická a technologická zařízení, není možné rekonstruovat jen část budovy. Tato varianta je tedy teoretická.

Tab. 3: Výpočet celkových nákladů nabízených objektů

	SAP	Sazka (celek)	Sazka (1/2)	Prague Marina
Kupní cena	240 425 000	300 000 000	150 000 000	462 500 000
<i>Provozní náklady - odhad (Kč/rok)</i>	5 294 236	26 911 500	13 455 750	9 401 175
Provozní náklady - období 10 roků (Kč)	52 942 360	269 115 000	134 557 500	94 011 750
CAPEX – odhad investic v období 10 roků (Kč)	101 500 000	98 080 000	49 040 000	0
Celkem - období 10 roků (Kč)	394 867 360	667 195 000	333 597 500	556 511 750
Fit-out (Kč)	23 160 500	31 818 500	15 909 250	92 500 000
Celkem vč. fit-out pro období 10 roků (Kč)	418 027 860	699 013 500	349 506 750	649 011 750
Inventář – odhad nákladů (Kč)	7 700 000	7 500 000	3 850 000	7 700 000
Celkové náklady za období 10 roků (Kč)	425 727 860	706 513 500	353 356 750	656 711 750

Z Tab. 3 je evidentní, že nejnižších celkových nákladů za hodnocené období 10 roků je možné dosáhnout z předložených nabídek v případě budovy SAP. Je ovšem třeba podotknout, že v případě stanovení CAPEX se jedná o odhad, nikoliv o expertizu jako v případě budovy Sazka. Navíc se jedná o administrativní budovu nižší kategorie C. Pokud zvážíme možnost využití pouze poloviny budovy Sazka pro účely NKÚ, je z hlediska celkových nákladů nejvýhodnější tato varianta. Budova Sazka je variantou s nejvyššími provozními náklady, ovšem s potenciálem jejich snížení modernizací.

Odpověď:

- **Celkové náklady nájmu v budově Tokovo (standardní varianta, doba nájmu 7 roků) činí 427,7 mil. Kč pro období 10 roků (bez DPH).**
- **Pořízení budovy sídla Nejvyššího kontrolního úřadu koupí budovy SAP je o málo finančně výhodnější než zůstat ve stávajícím nájmu v budově Tokovo po aktualizaci nájmného (viz nabídka Marissa West ze dne 20.2.2013) – rozdíl činí 2 mil. Kč.**
- **Pokud zvážíme variantu využití cca ½ budovy Sazka pro účely NKÚ, je její pořízení finančně nejvýhodnější. Zde je třeba připomenout, že výdajem státního rozpočtu je pořízení a provozování celé budovy, která by musela být sdílena jinou státní organizací.**

K otázce 2 - Jaká výše nájmu administrativních prostor v Tokovo by byla finančně výhodnější než pořízení budovy sídla NKÚ koupí?

Pro stanovení finančně výhodné výše ročního nájemného v budově Tokovo je od celkových nákladů na varianty pořízení objektů SAP, Sazka a Prague Marina odečtena výše provozních nákladů v objektu Tokovo. Výpočet je uveden v Tab. 4.

Tab. 4: Výpočet výhodné výše nájemného

	SAP	Sazka (celek)	Sazka (1/2)	Prague Marina
Celkové náklady za období 10 roků (Kč)	425 727 860	706 513 500	353 356 750	656 711 750
Provozní náklady - období 10 roků (Kč) Tokovo	170 681 150	170 681 150	170 681 150	170 681 150
Přepočtené nájemné za období 10 roků (Kč)	255 046 710	535 832 350	182 675 600	486 030 600
Přepočtené roční nájemné pro Tokovo (Kč)	25 504 671	53 583 235	18 267 560	48 603 060

Pro stanovení finančně výhodné výše nájemného je třeba uvést, že v případě variant pořízení budov je po uplynutí období 10 roků ještě značná zůstatková hodnota budov ve vlastnictví státu. Vzhledem k provedené modernizaci lze uvažovat s minimálním poklesem tržní hodnoty budov.

Aktualizovaná administrativní cena posuzované nemovitosti Sazka včetně pozemků a příslušenství je 575 mil. Kč (stavby 412 mil. Kč, pozemky 162,95 mil. Kč), odhadovaná tržní hodnota (vzhledem k situaci na trhu a obsazenosti budovy) je cca 410 mil. Kč, vše ve stavu k 1.3.2013. Lze očekávat, že v hodnoceném období 10 roků neklesne tržní hodnota budovy Sazka vč. pozemků a příslušenství pod 350 mil. Kč.

V případě nemovitostí SAP, tzn. budovy vč. pozemků a příslušenství, odhadujeme tržní hodnotu ve výši odpovídající nabídce, tzn. 240 mil. Kč. Lze očekávat, že v hodnoceném období 10 roků neklesne tržní hodnota budovy SAP vč. pozemků a příslušenství pod 200 mil. Kč.

Pro nemovitost Prague Marina vč. pozemků a příslušenství odhadujeme tržní hodnotu nižší než nabídka, maximálně 400 mil. Kč (současné ceny stavebních prací pro srovnatelný standard se pohybují do 30000 Kč/m² užité plochy (vč. DPH). Současná pořizovací cena stavby (bez pozemku) pro investora (bez developerské marže) je cca 233 mil. Kč. Lze

očekávat, že v hodnoceném období 10 roků neklesne tržní hodnota budovy Prague Marina pod 300 mil. Kč.

V případě nájmu Tokovo nelze zůstatkovou hodnotu uvažovat, budova není ve vlastnictví státu. Tento výpočet je obsažen v Tab. 5.

Tab. 5: Výpočet výhodné výše nájemného s uvažováním zůstatkové hodnoty budov

	SAP	Sazka (celek)	Sazka (1/2)	Prague Marina
Celkové náklady za období 10 roků (Kč)	425 727 860	706 513 500	353 356 750	656 711 750
Zůstatková hodnota budovy (Kč)	200 000 000	350 000 000	175 000 000	300 000 000
Provozní náklady - období 10 roků (Kč) Tokovo	170 681 150	170 681 150	170 681 150	170 681 150
Přepočtené nájemné za období 10 roků (Kč)	55 046 710	185 832 350	7 675 600	186 030 600
Přepočtené roční nájemné pro Tokovo (Kč)	5 504 671	18 583 235	767 560	18 603 060

Odpověď:

- ***Při pořízení budovy SAP by musela být výše nájemného v Tokovo nižší než 5,5 mil. Kč/rok, aby bylo finančně výhodnější zůstat v nájmu v Tokovo.***
- ***Při pořízení budovy Sazka by musela být výše nájemného v Tokovo nižší než 18,6 mil. Kč/rok, aby bylo finančně výhodnější zůstat v nájmu v Tokovo. To platí v případě, že by NKÚ užíval celou budovu Sazky a hradil veškeré provozní a investiční náklady (CAPEX).***
- ***Při pořízení budovy Prague Marina by musela být výše nájemného v Tokovo nižší než 18,6 mil. Kč/rok, aby bylo finančně výhodnější zůstat v nájmu v Tokovo.***

K otázce 3 - Jaké úspory výdajů na sídlo NKÚ by plynuly z ukončení nájmu v budově Tokovo a přesídlení do vlastní budovy?

V Tab. 6 je uvedena rekapitulace výdajů na jednotlivé varianty pořízení budovy sídla NKÚ pro srovnání s aktualizovaným nájmem (standardní varianta, doba nájmu 7 roků) v budově Tokovo. Do výdajů je zahrnut i odhad nákladů na stěhování do každé z pořízených budov.

Tab. 6: Rekapitulace výdajů

	SAP	Sazka (celek)	Sazka (1/2)	Prague Marina	Tokovo
Aktualizované nájemné (standardní varianta) (Kč/rok)					25 700 000
Aktualizované nájemné (standardní varianta) – období 10 roků (Kč)					257 000 000
Provozní náklady - odhad (Kč/rok)	5 294 236	26 911 500	13 455 750	9 401 175	17 068 115
Provozní náklady - období 10 roků (Kč)	52 942 360	269 115 000	134 557 500	94 011 750	170 681 150
CAPEX – odhad investic v období 10 roků (Kč)	101 500 000	98 080 000	49 040 000	0	0
Fit-out (Kč)	23 160 500	31 818 500	15 909 250	92 500 000	0
Inventář – odhad nákladů (Kč)	7 700 000	7 500 000	3 850 000	7 700 000	0
Stěhování – odhad (Kč)	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	
Mezisoučet – výdaje (Kč)	188 802 860	410 013 500	206 856 750	197 711 750	427 681 150
Kupní cena (Kč)	240 425 000	300 000 000	150 000 000	462 500 000	0
Celkem (Kč)	429 227 860	710 013 500	356 856 750	660 211 750	427 681 150

Úspora je vyčíslena jako rozdíl mezi celkovými výdaji spojenými s pořízením budov SAP, Sazka a Prague Marina a setrváním v nájmu (standardní varianta) v budově Tokovo. Viz. Tab. 7.

Tab. 7: Úspora výdajů dle volby varianty

	SAP	Sazka (celek)	Sazka (1/2)	Prague Marina	Tokovo
Celkem (Kč)	429 227 860	710 013 500	356 856 750	660 211 750	427 681 150
Úspora vůči výdajům v Tokovo (Kč)	- 1 546 710	- 282 332 350	70 824 400	- 232 530 600	0

Odpověď:

- Při pořízení budovy Sazka s využitím 50% plochy pro sídlo NKÚ a zbývající části pro jinou státní instituci předpokládáme úsporu výdajů v období 10 roků ve výši 70,8 mil. Kč.
- Při pořízení budovy SAP nedojde k úspoře výdajů v období 10 roků (ztráta cca 1,5 mil. Kč).
- Při pořízení budovy Sazka jako celku, pouze k užívání pro NKÚ, nedojde k úspoře výdajů v období 10 roků (ztráta cca 282,3 mil. Kč).
- Při pořízení budovy Prague Marina nedojde k úspoře výdajů v období 10 roků (ztráta cca 232,5 mil. Kč).

Pozn.: Ve všech výše uvedených případech zůstává budova po 10 letech užívání ve vlastnictví státu.

ZÁVĚR

K otázce 1 - Je finančně výhodnější pořídit budovu sídla Nejvyššího kontrolního úřadu koupí některého ze tří nabízených objektů, nebo je výhodnější zůstat v nájmu v budově Tokovo (viz nabídka Marissa West ze 14.2.2013)?

Celkové náklady nájmu v budově Tokovo činí 427,7 mil. Kč pro období 10 roků (bez DPH). Pořízení budovy sídla Nejvyššího kontrolního úřadu koupí budovy SAP je finančně výhodnější než zůstat v nájmu v budově Tokovo, rozdíl činí pouze 2 mil. Kč. Pokud zvážíme variantu využití cca 1/2 budovy Sazka pro účely NKÚ, je její pořízení finančně nejvýhodnější. Zde je třeba připomenout, že výdajem státního rozpočtu je pořízení a provozování celé budovy, která by musela být sdílena jinou státní organizací. Pořízení budovy Sazka spolu s investicí do budovy (CAPEX) ve výši cca 98 mil. Kč bez DPH je nejvýhodnější variantou pro stát (NKÚ a další OSS), neboť je zde potenciál významného snížení provozních nákladů až o 1/3.

K otázce 2 - Jaká výše nájmu administrativních prostor v Tokovo by byla finančně výhodnější než pořízení budovy sídla NKÚ koupí?

Při pořízení budovy SAP by musela být výše nájemného v Tokovo nižší než 5,5 mil. Kč/rok, aby bylo finančně výhodnější zůstat v nájmu v Tokovo.

Při pořízení budovy Sazka by musela být výše nájemného v Tokovo nižší než 18,6 mil. Kč/rok, aby bylo finančně výhodnější zůstat v nájmu v Tokovo. To platí v případě, že by NKÚ užíval celou budovu Sazky a hradil veškeré provozní a investiční náklady (CAPEX).

Při pořízení budovy Prague Marina by musela být výše nájemného v Tokovo nižší než 18,6 mil. Kč/rok, aby bylo finančně výhodnější zůstat v nájmu v Tokovo.

K otázce 3 - Jaké úspory výdajů na sídlo NKÚ by plynuly z ukončení nájmu v budově Tokovo a přesídlení do vlastní budovy?

Při pořízení budovy Sazka s využitím 50% plochy pro sídlo NKÚ a zbývající části pro jinou státní instituci předpokládáme úsporu výdajů v období 10 roků ve výši 70,8 mil. Kč.

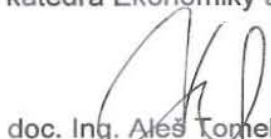
Při pořízení budovy SAP pravděpodobně nedojde k úspoře výdajů v období 10 roků (odhadovaná ztráta 1,5 mil. Kč). Při pořízení budovy Sazka jako celku pouze pro účely NKÚ nedojde k úspoře výdajů v období 10 roků (odhadovaná ztráta 282,3 mil. Kč). Při pořízení budovy Prague Marina nedojde k úspoře výdajů v období 10 roků (odhadovaná ztráta 232,5 mil. Kč). Ve všech uvedených případech zůstává budova s významnou zůstatkovou hodnotou po 10 letech užívání ve vlastnictví státu.

V Praze dne 4.3.2013

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta stavební
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Tháškova 7
166 29 Praha 6



doc. Ing. Renáta Schneiderová Herálová, Ph.D.
katedra Ekonomiky a řízení ve stavebnictví



doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.
vedoucí katedry Ekonomiky a řízení ve stavebnictví