

Výchozí ekonomické vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí

Analytická zpráva

18. června 2024

Obsah

Obsah.....	2
1. Úvod a cíle	3
2. Shrnutí	4
3. Předpoklady pro porovnání variant řešení	6
3.1 Výchozí situace	6
3.2 Vymezení variant řešení	6
3.2.1 Specifikace Varianty 1: Rekonstrukce	6
3.2.2 Specifikace Varianty 2: Nájem	7
3.2.3 Specifikace Varianty 3: Pořízení nemovitosti	8
3.3 Vstupní předpoklady	9
4. Kvantitativní porovnání variant	14
4.1 Náš přístup	14
4.2 Porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení	16
4.2.1 Ekonomické zhodnocení Rekonstrukce	16
4.2.2 Ekonomické zhodnocení Nájmu	16
4.2.3 Ekonomické zhodnocení Pořízení	17
4.2.4 Porovnání variant	17
4.2.5 Vyhodnocení citlivostní analýzy	18
4.3 Klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant	19
4.3.1 Náklady na rekonstrukci	19
4.3.2 Hodnota Stávajících nemovitostí	19
4.3.3 Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí	19
4.3.4 Investice do údržby Pořizované nemovitosti	19
Příloha: Zdroje dat a informací	20
Seznam zkratk	21
Seznam grafů	22
Seznam tabulek	22
Seznam obrázků	22

1. Úvod a cíle

Tuto Analytickou zprávu (dále též „Zpráva“) vypracovala společnost PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „PwC“) pro Městskou část Praha 10 (dále jako „MČ Praha 10“ nebo „Objednatel“), na základě Smlouvy o dílo č. 2023/OMP/0794 ze dne 4. 5. 2023 (dále jen „Smlouva“), za účelem výchozího ekonomického vyhodnocení projektu rekonstrukce radnice Prahy 10 a alternativních příležitostí.

V souladu s Přílohou 1 Smlouvy bylo předmětem Zprávy porovnání variant řešení sídla radnice MČ Praha 10 v následujícím rozsahu:

- a. Seznámení se s podklady Objednatele týkajícími se rekonstrukce stávajících prostor/pronájmu nových prostor
- b. Vypracování interaktivního nástroje (finančního modelu) pro porovnání 3 níže uvedených variant na základě s nimi souvisejících finančních toků pro Objednatele, kdy vstupy (viz Příloha 2) pro výpočet poskytne Objednatel:
 - Varianta 1: Rekonstrukce stávajících nemovitostí MČ Praha 10 v souběhu s dočasným nájmem
 - Varianta 2: Prodej stávajících nemovitostí MČ Praha 10 a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti
 - Varianta 3: Směna stávajících nemovitostí MČ Praha 10 za nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrovnaním
- c. Popis jednotlivých variant a shrnutí jejich pozitiv a negativ
- d. Vyhodnocení variant a doporučení nejvhodnější varianty (za daných předpokladů)
- e. Vypracování analytické zprávy shrnující základní zjištění zahrnující rámcové vyčíslení variant
- f. Návrh doporučení a konkrétních opatření reflektujících zjištění, vč. případného návrhu dalších variant řešení.

Tato Zpráva obsahuje informace, které byly získány od Objednatele, jak je blíže specifikováno dále, a to k datu 10.6.2024. Předmětem tohoto posouzení nebylo zjišťovat spolehlivost těchto vstupních informací, ani ověřovat jejich přesnost.

PwC nepřijímá žádnou odpovědnost vůči jakékoli osobě (s výjimkou Objednatele podle Smlouvy) za vypracování této zprávy. Proto bez ohledu na formu jednání – ať jde o smlouvu, civilní delikt nebo jinou situaci – a v rozsahu přípustném z hlediska platného práva PwC nepřijímá odpovědnost žádného druhu a odmítá jakoukoli odpovědnost za důsledky jednání jakékoli osoby (s výjimkou Objednatele podle této Smlouvy) nebo za jakákoli rozhodnutí, která někdo učinil nebo neučinil na základě takové zprávy.

2. Shrnutí

V této Analytické zprávě popisujeme náš přístup a výsledky ekonomického vyhodnocení tří uvažovaných variant zajištění sídla radnice MČ Praha 10.

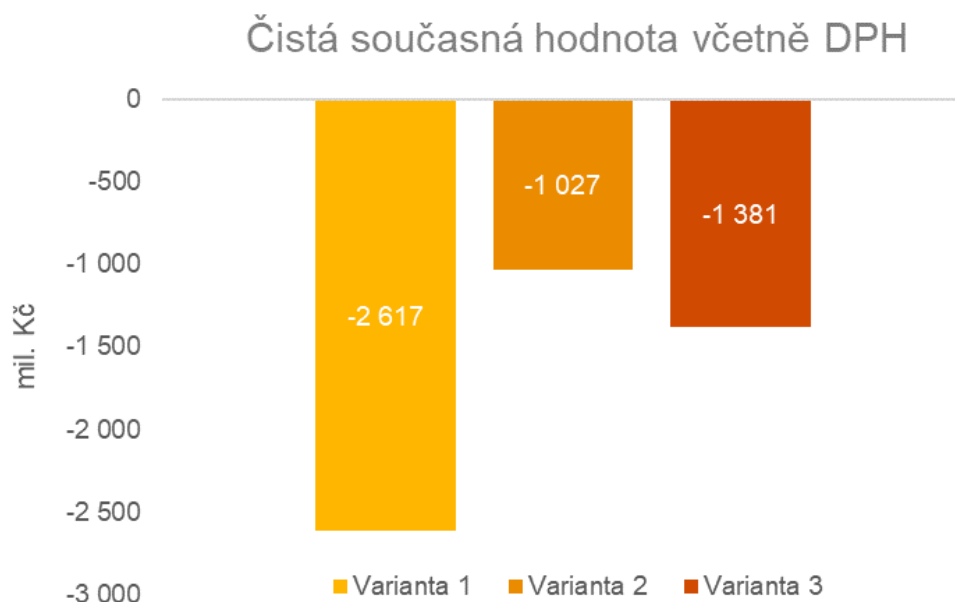
MČ Praha 10 zvažuje několik variant řešení stávající situace, kdy byly původní objekty radnice nadále neúživatelny a došlo proto k uzavření smlouvy o nájmu dočasných prostor radnice. Uvažované varianty byly vymezeny a upřesněny na základě zadání MČ Praha 10 a následných konzultací se zástupci MČ Praha 10 a Radou MČ Praha 10 a představují řešení sídla radnice MČ Praha 10.

1 Rekonstrukce	2 Nájem	3 Pořízení
Rekonstrukce budov původní radnice Přestěhování radnice MČ Praha 10 do původních objektů po dokončení rekonstrukce Prodej objektu KC EDEN	Prodej stávajících nemovitostí (pozemky, budovy radnice a KC Eden) Dlouhodobý nájem prostor pro radnici MČ Praha 10 po ukončení současné nájemní smlouvy	Prodej stávajících nemovitostí (pozemky, budovy radnice a KC Eden) Pořízení nové nemovitosti pro radnici MČ Praha 10 po ukončení současné nájemní smlouvy

Obrázek 1: Varianty řešení

Ekonomické vyhodnocení jednotlivých variant bylo provedeno na základě čisté současné hodnoty (NPV) peněžních toků s využitím interaktivního nástroje v programu MS Excel. Vstupní předpoklady a podklady byly poskytnuty ze strany MČ Praha 10. Tyto podklady jsme v rámci přípravy této Analytické zprávy neověřovali.

Z ekonomického hlediska vychází Varianta 1: „Rekonstrukce“ na základě daných předpokladů jednoznačně nejméně výhodně. To odpovídá aktuální situaci na trhu s kancelářskými prostory, kdy na trhu obvyklá výše nájmu nezajišťuje návratnost nových investic do kancelářských objektů. Zároveň byl projekt rekonstrukce koncipován tak, že využívá poměrně velkoryse veškeré prostory původních objektů radnice pro potřeby MČ Praha 10. Uvažovaná podlahová plocha je tak téměř dvojnásobná oproti ploše objektu dočasného nájmu (a zároveň ploše prostor uvažovaných ve Variantách 2 a 3).



Graf 1: Kvantitativní vyhodnocení variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10

Výsledek pro zbývající dvě varianty není tak jednoznačný a bude ovlivněn aktuální situací na nemovitostním trhu po ukončení provizorního řešení v podobě dočasného nájmu (zejména dostupnost vhodných objektů, tržní výše nájemného, popřípadě kupní cena nemovitosti) i dostupnosti finančních zdrojů na straně MČ Prahy 10. Lze tedy doporučit dále analyzovat a jednat o podmínkách Varianty 2: „Nájem“ a Varianty 3: „Pořízení“ a učinit rozhodnutí na základě dosažených parametrů (zejména výše nájmu respektive výše kupní ceny) a po zohlednění rizik těchto variant (nájemní vs. vlastnický vztah).

3. Předpoklady pro porovnání variant řešení

3.1 Výchozí situace

V současné době Městská část Praha 10 vlastní budovy č. p. 1429 (budova na adrese Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, dále také jen „**Původní budovy**“) na parc. č. 1873/81 a sousední budovu č. p. 1467/1 (Kulturní centrum „Nový Eden“) na parc. č. 1872/3. Oba soubory budov stojí na pozemcích, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Dále se jedná o okolní pozemky s parc. č. 1873/83 (ostatní plocha, zeleň) a parc. č. 1872/2 (ostatní plocha, jiná plocha) opět ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10. Vše souhrnně dále též jako „**Stávající nemovitosti**“.

Na podzim roku 2023 proběhlo stěhování Úřadu Městské části Praha 10 z Původní budovy do pronajatých prostor v budově č. p. 3218 („Vinice II“ na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10 – Strašnice, dále též jako „**Objekt dočasného nájmu**“), protože Původní budovy jsou v nevyhovujícím až havarijním stavu. Titulem pro užívání Objektu dočasného nájmu je Smlouva o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023 a Dodatek č. 1 ze dne 5. 6. 2023.

3.2 Vymezení variant řešení

MČ Praha 10 stojí před rozhodnutím, zda zahájit rekonstrukci Původních budov, na základě projektu zpracovaného společností CASUA, spol. s r. o. ze dne 25. 5. 2022, s později aktualizovanou výši nákladů (Varianta 1) nebo umístit radnici MČ Praha 10 do jiného objektu, zajištěného prostřednictvím dlouhodobé nájemní smlouvy (Varianta 2) nebo pořízením/směnou nemovitosti (Varianta 3).

3.2.1 Specifikace Varianty 1: Rekonstrukce

V této variantě „Rekonstrukce stávajících nemovitostí“ (také jen „Rekonstrukce“) uvažujeme, že dočasný nájem bude ukončen po rekonstrukci Původní budovy a dojde k přestěhování zpět do zrekonstruovaných prostor, kde poté bude probíhat provoz. Předpokládáme, že stěhování začne následující den po skončení rekonstrukce. Náklady na rekonstrukci jsou rozloženy rovnoměrně do počtu let rekonstrukce. Provozní náklady v rekonstruované budově jsou placeny od prvního dne po dokončení rekonstrukce a náklady na údržbu uvažovány od prvního dne po ukončení dočasného nájmu.

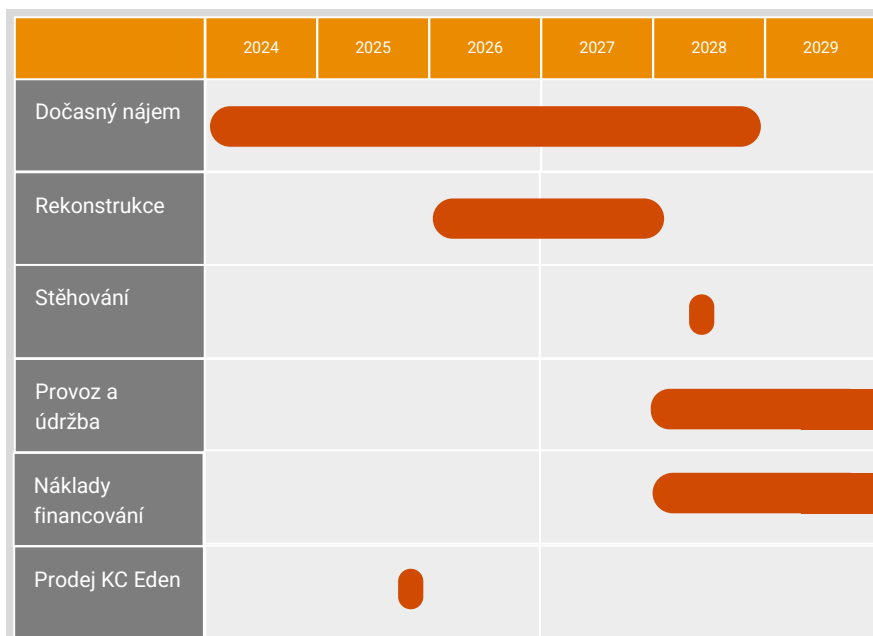
Uvažované výdaje zahrnují:

- dočasný nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- související platby (energie)
- provozní výdaje v dočasném nájmu, zejména likvidace odpadu, úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád, údržba zeleně a venkovních ploch, správa a ostraha budovy
- rekonstrukce (CAPEX)
- finanční výdaje související s financováním
- výdaje na stěhování
- provozní výdaje v rekonstruované budově (energie a ostatní)
- výdaje na údržbu a obnovu

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467/1 (Kulturní centrum "Nový Eden")

Neuvažujeme příjmy z pronájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že současný projekt rekonstrukce neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům.



Obrázek 2: Orientační harmonogram varianty Rekonstrukce

3.2.2 Specifikace Varianty 2: Nájem

V této variantě „Prodej stávajících nemovitostí a dlouhodobý nájem v jiné nemovitosti“ (také jen „Nájem“) uvažujeme, že dočasný nájem bude pokračovat dlouhodobě a dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Vzhledem k finančnímu modelu předpokládáme, že po skončení dočasného nájmu pokračuje dlouhodobý nájem. Dlouhodobý nájem je pak uvažován až do konce investičního horizontu. Dalším předpokladem je, že hodnota příjmů zcizovaných nemovitostí není v čase eskalována, ale je uvažována hodnota z posudku.

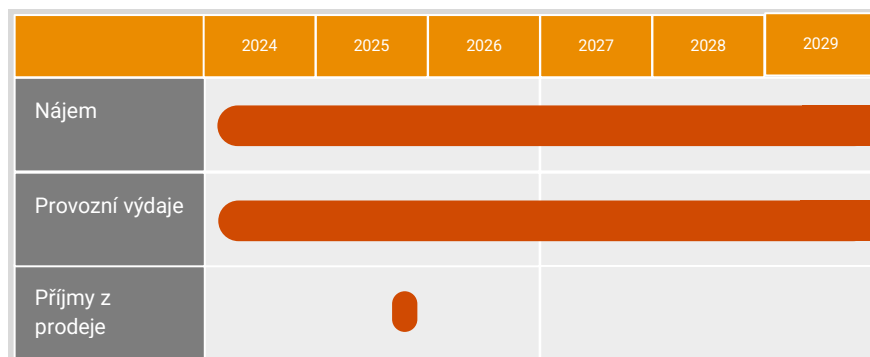
Uvažované výdaje zahrnují:

- nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu v rámci pokračování dlouhodobého nájmu
- související platby (energie)
- provozní výdaje, zejména likvidace odpadu, úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád, údržba zeleně a venkovních ploch, správa a ostraha budovy

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí.

Neuvažujeme příjmy z podnájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům.



Obrázek 3: Orientační harmonogram varianty Nájem

3.2.3 Specifikace Varianty 3: Pořízení nemovitosti

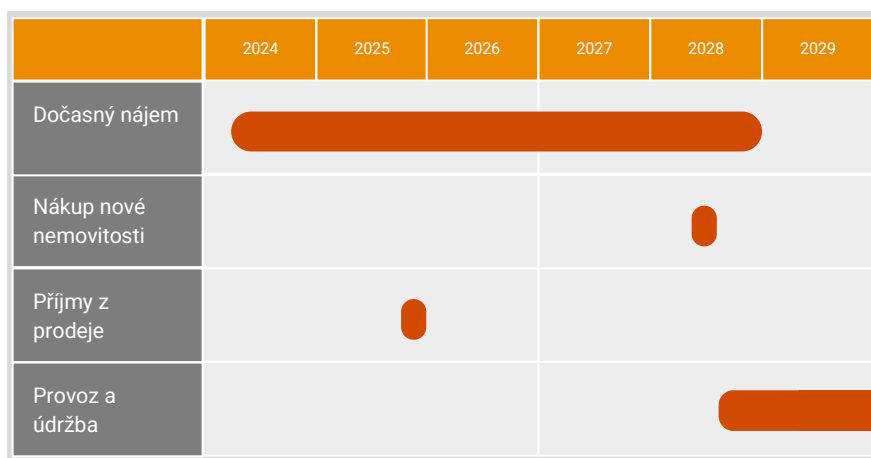
Ve variantě „Prodej stávajících nemovitostí a nákup nové nemovitosti v jiné lokalitě s finančním vyrováním“ (také jen „Pořízení“) uvažujeme, že během dočasného nájmu dojde k prodeji Stávajících nemovitostí. Dále dojde ke koupi nové nemovitosti. Po přestěhování do nově nabyté nemovitosti dojde k ukončení dočasného nájmu. Vzhledem k finančnímu modelu předpokládáme provoz v nové nemovitosti do konce investičního horizontu. Hodnota příjmů zcizované nemovitosti není v čase eskalována, ale je uvažována hodnota z posudku. Dále uvažujeme provoz a náklady na údržbu od prvního dne po ukončení dočasného nájmu.

Uvažované výdaje zahrnují:

- dočasný nájem (nebytové prostory, prostory školky, parkovací stání)
- provozní výdaje, zejména likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy
- náklady na spotřebu energií (dodávky energií, voda a odpadní voda)
- pořizovací cena nabývané nemovitosti
- případné výdaje na stěhování
- výdaje na údržbu a obnovu

Uvažované příjmy zahrnují:

- příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí.



Obrázek 4: Orientační harmonogram varianty Pořízení

Neuvažujeme příjmy z pronájmu nevyužitých prostor (retail / kanceláře), vzhledem ke skutečnosti, že uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům.

3.3 Vstupní předpoklady

Pro vyčíslení peněžních toků ve finančním modelu jsme identifikovali veličiny, stanovili jejich hodnoty a s nimi související předpoklady, ze kterých vychází. Jedná se o technické, ekonomické, finanční a časové parametry. Tabulka 1 níže obsahuje důležité detaily:

Tabulka 1: Předpoklady finančního modelu

	Hodnota	Zdroj a předpoklady
Investiční horizont	40 let; od 1.1.2024	Životnost rekonstruované nemovitosti
Diskontní sazba	6 % p. a.	Nominální diskontní sazba na základě Evropskou komisí doporučené výše reálné finanční diskontní sazby 4 % p. a.
Investiční výdaje na rekonstrukci	1 480,43 mil. Kč + 21 % DPH	Aktualizovaný projekt nové radnice, v cenách roku 2023; výdaje rozloženy rovnoměrně do 2 let rekonstrukce
Dočasné nájemné	3 116 383 Kč / měsíc (osvobozené od DPH)	Dle Dodatku č. 1 uzavřeného 5.6.2023 ke Smlouvě o nájmu prostor uzavřené dne 26. 4. 2023
Dlouhodobé nájemné – možnost navýšení po skončení stávající nájemní smlouvy	10 %	Stávající nájemní smlouva + inflace + jednorázové navýšení (předpoklad požadavku na vyšší standard nových prostor)
(Varianta 2)		

Provozní výdaje v dočasném / dlouhodobém nájmu (Varianta 1, 2 a 3)	1 589 785 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13.10.2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou + 10 %* ze Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023
Provozní výdaje ve vlastní pořízené nemovitosti (Varianta 3)	1 488 526 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: likvidace odpadu, úklid (úklid kanceláří a společných prostor, mytí fasád), údržba zeleně a venkovních ploch (parter, střechy), správa a ostraha budovy Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou
Výdaje na spotřebu energií v dočasném/dlouhodobém nájmu (Varianta 1, 2 a 3)	911 329 Kč / měsíc + 21 % DPH	Zahrnují: elektrická energie pro účely Prostor a serveroven, voda pro účely Prostor, vč. souvisejících nákladů voda pro přípravu teplé užitkové vody, vč. souvisejících nákladů, voda zužitkovaná pro účely zajištění provozu a údržby Budovy (mytí společných prostor, mytí fasády, sprinklery, zálivka zeleně apod.), odvádění odpadních vod (dešťová, splašková), vč. souvisejících nákladů, chlazení a vytápění Prostor, elektrická energie pro ohřev, chlazení vzduchotechniky. tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro centrální vzduchotechniku), tepelná energie (potřeby tepla a chladu pro společné prostory), elektrická energie pro ohřev teplé užitkové vody, elektrická energie pro osvětlení společných prostor budovy a parterů, zkušební provoz náhradního zdroje elektrické energie - DA, doplňování pohonných hmot, pravidelný servis a údržba zařízení domovní techniky a související náklady, výměna, doplňování provozních náplní, spotřebních částí zařízení domovní techniky, pravidelné revize součástí budovy dle platných norem, nařízení a vyhlášek, klíčové a kartové hospodářství, údržba venkovního parkoviště včetně zeleně a sadových úprav, pojištění budovy (nezahrnuje pojištění odpovědnosti nájemce), daně, zejména daň z nemovitosti, úklid společných prostor a parteru budovy,

provozně nutné opravy (především technologií TZB), pravidelná údržba zařízení domovní techniky a stavebních částí budovy, dohled na řádným fungování Budovy a technologických zařízení, pravidelná deratizace, dezinfekce, hubení škůdců, zimní služba, odklizení sněhu, čištění garáží - cca 4 ročně, čištění fasády - cca 2 ročně, administrativní facility management (energetický management, smlouvy s dodavateli médií, vyúčtování nájemného, kancelář správy atd.), vyúčtování nákladů na provoz budovy, helpdesk pro nájemce

Hodnota vychází ze Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023 a představuje 90 %* ze Souvisejících plateb

Výdaje na spotřebu energií ve zrekonstruované nemovitosti

1 258 611 Kč / měsíc

+ 21 % DPH

(Varianta 1)

Zahrnují: dodávky energií (vytápění, chlazení, příprava TUV), dodávky energií (spotřeba, osvětlení), voda a odpadní voda + rezerva

Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou

Výdaje na spotřebu energií ve vlastní pořízené nemovitosti

911 329 Kč / měsíc

+ 21 % DPH

(Varianta 3)

90 %* z hodnoty Souvisejících plateb dle Smlouvy o nájmu prostor ze dne 26. 4. 2023

Výdaje na obnovu – zrekonstruovaná nemovitost

1,25 % z reprodukční hodnoty, od 20. roku po rekonstrukci; ročně

Předpoklad životnosti 80 let

(Varianta 1)

+ 21 % DPH

Výdaje na obnovu – nová nemovitost

2,5 % z reprodukční hodnoty, od okamžiku pořízení; ročně

Předpoklad životnosti 40 let

(Varianta 3)

+ 21 % DPH

Výdaje na údržbu zrekonstruované nemovitosti

3,312 mil. Kč / rok

v cenách roku 2023

(Varianta 1)

+ 21 % DPH

Hodnota vychází z dokumentu „Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci „Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68“ ze dne 13. 10. 2023 zpracovaného firmou OCEA s.r.o., zpracovateli Ing. Annou Hlaváčovou a Martinem Růžičkou

Výdaje na údržbu v nové nemovitosti (Varianta 3)	2,898 mil. Kč / rok v cenách roku 2023 + 21 % DPH	Jako aproximace použita 0,3 %* reprodukční ceny nemovitosti Vinice dle znaleckého posudku ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní Ing. Dagmar Marvanovou
Příjmy z nájmu (Varianta 1)	0	Současný projekt rekonstrukce radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům
Příjmy z podnájmu (Varianta 2)	0	Současná dispozice radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k podnájmu externím subjektům
Příjmy z nájmu (Varianta 3)	0	Uvažovaná dispozice nové nemovitosti radnice neumožňuje vyčlenit část prostor k pronájmu externím subjektům
Příjmy z prodeje stávající radnice (Varianta 2 a 3)	553,22 mil. Kč ¹ (bez DPH)	Hodnota vychází ze znaleckého posudku „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV š. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha“; číslo položky: 027920/2024“ ze dne 31. 5. 2024 zpracovaného znalkyní Ing. Radkou Chaloupkovou
Příjmy z prodeje pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467 (KC "Nový Eden") (Varianta 1)	11,80 mil Kč ¹ (bez DPH)	Hodnota vychází ze znaleckého posudku „Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1873/81, 1873/83, 1872/2 a 1872/3 v k. ú. Vršovice, LV š. 1035 ve vlastnictví hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha“; číslo položky: 027920/2024“ ze dne 31. 5. 2024 zpracovaného znalkyní Ing. Radkou Chaloupkovou
Výdaje na stěhování po skončení stávající nájemní smlouvy (Varianta 1)	2 000 000 Kč + 21 % DPH	Uvažovány ve stejné výši jako v případě stěhování v roce 2023 (po úpravě o inflaci)
Kupní cena pořizované nemovitosti (Varianta 3)	472 mil. Kč + 21 % DPH	Jako aproximace použita cena nemovitosti ze znaleckého posudku „O ceně nemovitosti – ocenění administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II, ulice Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec Praha na katastrálním území Strašnice; číslo položky 42100/2023“

¹ Předpokládáme realizační cenu ve výši, která je uvedena ve znaleckém posudku a dále, že finanční prostředky z prodeje nemovitostí (vč. pozemků, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městskou část Praha 10) budou k dispozici pro řešení sídla radnice MČ Praha 10.

**Reprodukční hodnota
zrekonstruované
nemovitosti**

1 480,43 mil. Kč

Hodnota odpovídá nákladům na rekonstrukci dle
aktualizovaného rozpočtu od společnosti Questima, s.r.o.
s datem 29. 9. 2023

(Varianta 1)

**Reprodukční hodnota
nové nemovitosti**

965,85 mil. Kč

Jako aproximace použita reprodukční cena nemovitosti ze
znaleckého posudku „O ceně nemovitosti - ocenění
administrativní budovy čp. 3218/169 Vinice II , ulice
Vinohradská, Na Palouku včetně příslušenství a pozemků
parcelní číslo 1292/34, 1292/27, 1292/52 a 1292/53, obec
Praha na katastrálním území Strašnice; číslo položky
42100/2023“ ze dne 21. 7. 2023 zpracovaného znalkyní
Ing. Dagmar Marvanovou

(Varianta 3)

vlastní zdroje (5 %)

**Zdroje a náklady
financování rekonstrukce**

bezúročná půjčka od hl. m. Prahy
(30 %), splatnost 10 let

komerční úvěr (65 %), úrok 5 %
p. a., bez poplatků za uzavření a
rezervaci zdrojů; splatnost 8 let

Ilustrativní předpoklady*.

Nemají vliv na výsledné pořadí variant.

* předpoklad PwC

4. Kvantitativní porovnání variant

V rámci kvantitativního porovnání variant jsme rozpracovali jednotlivé varianty. Náš přístup k vyhodnocení zahrnuje stanovení peněžních toků na základě předpokladů a výstupů z finančního modelu, vyčíslení čisté současné hodnoty (NPV) pro každou variantu a každý scénář. Srovnáním výsledných hodnot od nejvyšší po nejnižší vzniká možnost určit pořadí variant.

4.1 Náš přístup

4.1.1 Stanovení peněžních toků

Pro vyhodnocení ekonomické situace jsme sestavili dynamický finanční model v programu Microsoft Excel, který automaticky stanoví plánované peněžní toky pro vybraný scénář a s ním zadané vstupy ve třech variantách pomocí určení:

- příjmů (vč. DPH, pokud je to relevantní),
- výdajů (vč. DPH, pokud je to relevantní),
- časového období, kdy k danému peněžnímu toku má dojít.

4.1.2 Vyčíslení čisté současné hodnoty

Za pomoci metody diskontování peněžních toků („metoda DCF“) dochází k přepočtení budoucích peněžních toků a hodnot v jednotlivých obdobích (FV_v) na současnou hodnotu peněžních toků (PV_v).

Klíčové bylo určení investičního horizontu od 1. 1. 2024 na 40 kalendářních let, ve kterém probíhá vyhodnocení. Tato délka byla zvolena vzhledem k očekávané životnosti zrekonstruované nemovitosti a používá se pro všechny varianty, tedy i pro varianty, kdy nedochází k rekonstrukci nemovitosti.

Jako další parametr metody DCF byla stanovena nominální diskontní míra ve výši 6 %, odvozená pomocí zjednodušeného Fisherova vzorce z reálné diskontní míry ve výši 4 % p. a., doporučené v článku 19 bodě 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 480/2014 ze dne 3. března 2014, a veřejně vyhlášeného dlouhodobého inflačního cíle České národní banky. Uvažované roční peněžní toky byly stanoveny a diskontovány ke konci daného kalendářního roku.

Agregace hodnot příjmů a výdajů za všechna období investičního horizontu na čistou současnou hodnotu pro variantu v (NPV_v) představuje kvantitativní vyčíslení a výsledek pro každou z uvažovaných variant. Formální vyjádření pomocí obecného matematického vzorce pro výpočet ve zvoleném scénáři s znázorňuje přístup metody DCF uvedený v tabulce Tabulka 2.

Tabulka 2: Příklad finančních vzorců použitých v modelu

$$FV_v = \sum_{j=1}^t CF_j$$

$$PV_j = \frac{FV_j}{(1+i)^j}$$

$$NPV_v = \sum_{j=1}^t \frac{FV_j}{(1+i)^j}$$

v je číslo varianty a nabývá hodnoty celého čísla v rozmezí $<1;3>$

CF_j je peněžní tok v roce j

FV_v je budoucí hodnota součtu peněžních toků pro variantu v

PV_j je současná hodnota budoucích hodnot v roce j

NPV_v je čistá současná hodnota peněžních toků v rámci investičního horizontu

j je pořadové číslo kalendářního roku v rámci investičního horizontu

t je počet let investičního horizontu a nabývá hodnoty 40

i je nominální diskontní míra a nabývá hodnoty 0,06

Finanční model, koncipovaný jako roční model, umožňuje výpočty na úrovni časového rozlišení peněžních toků dle stanovení časových rozmezí formou denních datumů. Funkčnost finančního modelu a jeho kvantitativní analýza vychází ze zvoleného scénáře, který definuje hodnoty a parametry pro výpočet výsledků v jednotlivých variantách. Množina modelových řešení je pak maticí n -tého scénáře (jeden z čtyř) a v -té varianty (jedna ze tří).

Pro kvantitativní porovnání a vyhodnocení variant jsme použili proces stávající ze čtyř následných kroků popsaných níže.

4.1.3 Výběr scénáře

Pro rychlé posouzení dopadu změny klíčových parametrů, příp. kombinace jejich změn, na ekonomické hodnocení jednotlivých variant, umožňuje finanční model nadefinovat až 3 alternativní scénáře. Pro potřeby zpracování této Analytické zprávy byly nastaveny jako takové klíčové parametry:

- jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu v případě varianty s následným dlouhodobým nájmem
- výše nákladů na obnovu nabývané nemovitosti vyjádřené jako procento z reprodukční hodnoty ročně
- hodnota zcizované nemovitosti s pozemky
- hodnota nabývané nemovitosti s pozemky.

Tabulka 3: Přehled parametrů jednotlivých scénářů

	Scénář 1	Scénář 2	Scénář 3	Scénář 4
	základní scénář	ponížená hodnota stávajících nemovitostí	nižší náklady na obnovu pořizované nemovitosti	navýšení nájmu / hodnoty pořizované nemovitosti
jednorázové navýšení nájmu po skončení dočasného nájmu	0 %	10,00 %	10,00 %	25,00 %
náklady na obnovu – nabývaná nemovitost (% reprodukční hodnoty ročně)	2,50 %	2,50 %	2,00 %	1,00 %
hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ²	553 221 000 Kč	387 254 700 Kč	553 221 000 Kč	553 221 000 Kč
hodnota nabývané nemovitosti s pozemky ³	472 000 000 Kč	472 000 000 Kč	472 000 000 Kč	590 000 000 Kč

4.2 Porovnání ekonomické výhodnosti jednotlivých variant řešení

Můžeme konstatovat, že u všech tří variant vychází v investičním horizontu 40 let záporná čistá současná hodnota, což je způsobeno převažujícími výdaji nad příjmy z prodeje a žádnými uvažovanými příjmy z pronájmu/podnájmu, které by přispěly k jejich úhradě. Ve variantě Nájem a ve variantě Pořízení jsou započítány příjmy z prodeje Stávajících nemovitostí, které tyto varianty v porovnání s variantou Rekonstrukce – kde dochází k prodeji pouze budovy KC Eden - činí výhodnějšími. Rekonstrukce tedy vychází ve všech 4 stanovených scénářích jako nejméně výhodná z pohledu čisté současné hodnoty. Je to dáno především vysokými stavební náklady na rekonstrukci. Oproti tomu jsou v současnosti nízké nájem. Nájem a Pořízení vychází v relativně podobné úrovni ve všech scénářích. Scénáře nezhodnocují nemonetizované aspekty jednotlivých variant, kterými jsou např. rizikový profil vlastnického versus nájemního vztahu.

4.2.1 Ekonomické zhodnocení Rekonstrukce

Důvodem nevýhodnosti varianty Rekonstrukce je především zásadní záporný peněžní tok na rekonstrukci nemovitosti, který dosahuje nominální částky kolem 1,5 miliardy Kč, plus 21 % DPH. V modelu jsme uvažovali financování tohoto investičního výdaje pomocí finančních instrumentů, kterými jsou kromě vlastních zdrojů také komerční úvěr a bezúročná půjčka od hl. m. Prahy. Ty by umožnily výdaj na rekonstrukci rozložit v čase po započítání finančních nákladů.

Pravděpodobnost, že MČ Praha 10 bude schopná investovat ze svých zdrojů podstatnou částku zůstává také nejistá vzhledem k dalším konkurujícím rozvojovým cílům MČ Praha 10 a rozsahu v porovnání s ročním rozpočtem. Záporný peněžní tok je částečně snížen prodejem pozemku parc. č. 1872/3 včetně budovy č. p. 1467/1 (Kulturní centrum "Nový Eden"). I v případě prodeje pozemku parc. č. 1872/2 za cenu 178,3 milionu Kč stanovenou znaleckým posudkem je varianta Rekonstrukce jednoznačně nejméně ekonomicky výhodná a s velkým odstupem přináší nejnížší NPV.

4.2.2 Ekonomické zhodnocení Nájem

Varianta Nájem je charakteristická pokračujícím záporným peněžním tokem souvisejícím s dlouhodobým nájmem po skončení dočasného nájmu a jednorázovým kladným peněžním tokem souvisejícím s prodejem Stávajících nemovitostí. Z tohoto důvodu představuje největší výdaj dlouhodobý nájem, provozní náklady a související platby (energie). Rozhodující roli hraje hodnota zcizované nemovitosti s pozemky, která pozitivně

² Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

³ Hodnota je zde uváděna bez DPH, nákup nemovitosti je možný s DPH nebo bez DPH v závislosti na okolnostech

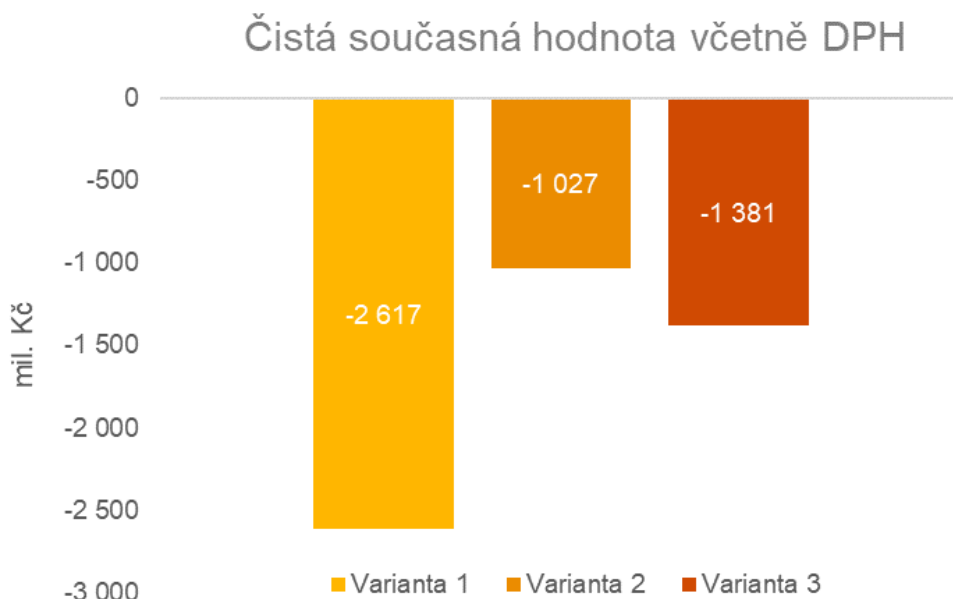
ovlivňuje výslednou čistou současnou hodnotu. Její výše byla určena znaleckým posudkem a tato analytická zpráva se nevyjadřuje ke způsobu provedení ocenění, ani nehodnotí pravděpodobnost, s jakou je možné dosáhnout realizační ceny ve shodné výši.

4.2.3 Ekonomické zhodnocení Pořízení

Varianta Pořízení předpokládá prodej současné nemovitosti a později nákup nové nemovitosti s požadovanými parametry. K těmto příjmům a výdajům bylo nutné připočítat především nájemné, provozní náklady a související platby do doby, než dojde k pořízení vlastní nemovitosti. Hodnota vlastní nemovitosti je klíčový parametr, který ovlivňuje výsledné kvantitativní zhodnocení. V nabyté nemovitosti bude nutné platit především provozní náklady včetně energií, ale také náklady na obnovu a údržbu, které zohledňují stáří nemovitosti a náklady životního cyklu.

4.2.4 Porovnání variant

Přes polovinu nákladů ve Variantě Rekonstrukce tvoří náklady na samotnou rekonstrukci, dále pak provozní náklady (v rekonstruované budově), nájemné a náklady na obnovu a údržbu. Ve variantě Nájem je dlouhodobý nájem z velké části pokrytý prodejem Stávajících nemovitostí, což zvyšuje NPV. Ve variantě Pořízení také prodej Stávajících nemovitostí pokrývá dočasné nájemné a provozní náklady včetně souvisejících plateb.



Graf 2: Kvantitativní porovnání variant v základním scénáři

Tabulka 4: Současné hodnoty⁴ výdajů a příjmů – základní scénář

Varianta	Popis	Současná hodnota	Pořadí
Varianta 1	Nájemné dle smlouvy	- 171 067 144 Kč	
	Související platby (energie)	- 66 689 463 Kč	
	Provozní náklady (v dočasném nájmu)	- 98 034 966 Kč	
	Rekonstrukce	- 1 549 148 373 Kč	
	Stěhování	- 2 128 580 Kč	
	Provozní náklady (v rekonstruované budově)	- 670 697 872 Kč	
	Náklady na obnovu a údržbu	- 173 982 249 Kč	
	Prodej budovy č. p. 1467/1 (KC "Nový Eden") ⁵	+ 11 797 000 Kč	
	Financování	+ 102 535 212 Kč	
	Celkem	- 2 617 416 436 Kč	3.
Varianta 2	Dlouhodobý nájem	- 805 212 411 Kč	
	Související platby (energie)	- 313 907 053 Kč	
	Provozní náklady dlouhodobém nájmu	- 461 450 220 Kč	
	Hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ⁶	+ 553 221 000 Kč	
	Celkem	- 1 027 348 684 Kč	1.
Varianta 3	Nájemné dle smlouvy	- 171 067 144 Kč	
	Související platby (energie)	- 66 689 463 Kč	
	Provozní náklady (v dočasném/dlouhodobém nájmu)	- 98 034 966 Kč	
	Provozní náklady (ve vlastní pořízené nemovitosti)	- 585 911 086 Kč	
	Náklady na obnovu a údržbu	- 559 966 521 Kč	
	Hodnota zcizované nemovitosti s pozemky ⁷	+ 553 221 000 Kč	
	Hodnota nabývané nemovitosti s pozemky ⁸	- 452 380 533 Kč	
	Celkem	- 1 380 828 713 Kč	2.

4.2.5 Vyhodnocení citlivostní analýzy

Pro srovnání oproti základnímu scénáři jsme testovali pořadí variant v dalších scénářích a opět je podrobili kvantitativnímu vyhodnocení. Varianta Rekonstrukce nabývá stejné čisté současné hodnoty ve všech ověřovaných scénářích, a tím ji činí jednoznačně nejméně výhodnou. Pokud by nebylo možné realizovat plnou realizační cenu při zcizování Stávajících nemovitostí, což testuje scénář 2, varianta Nájem i varianta Pořízení by díky tomu měly zhoršený výsledek, v čisté současné hodnotě téměř na úroveň -1,2 mil. Kč, resp. -1,5 mil. Kč. Ve scénáři 3, který ověřoval výsledky s nižšími náklady na obnovu pořizované nemovitosti v případě pořízení relativně nové nemovitosti, vychází Pořízení podobně jako Nájem. Ve scénáři 4, který ověřoval situaci, kdy by po ukončení dočasného nájmu došlo k výraznému skokovému navýšení dlouhodobého nájmu a zároveň nárůstu výdaje na pořízení nové nemovitosti, vychází Pořízení podobně jako Nájem. Domníváme se, že výhodnost Pořízení a Nájmu je závislá na vývoji klíčových parametrů v čase a reálné možnosti realizace dlouhodobého nájmu nebo pořízení nové nemovitosti.

⁴ Nominální hodnoty výdajů a příjmů uvedené v tabulce jsou současné hodnoty budoucích peněžních toků přepočítané metodou DCF. Rozdíly mohou být způsobeny vlivem průběžných mezisoučtů a zaokrouhlení.

⁵ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁶ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁷ Hodnota je zde uváděna bez DPH, prodej je bez DPH

⁸ Hodnota je zde uváděna s DPH, nákup nemovitosti je možný s DPH nebo bez DPH v závislosti na okolnostech

4.3 Klíčové aspekty ovlivňující ekonomickou výhodnost variant

4.3.1 Náklady na rekonstrukci

Výše nákladů na rekonstrukci je klíčový parametr určující její nevýhodnost. Její výše je ovlivněna růstem cen v poslední době, jak je vidět např. ze statistických indexů. I když růst meziročního indexu stavebních prací v roce 2023 zpomalil, v roce 2022 se pohyboval každý měsíc na úrovni 112 oproti stejnému období roku 2021. Podobně index cen průmyslových výrobců dosáhl svého maxima v roce 2022. Při stanovení ekonomické výhodnosti jsme pracovali s aktualizovanými náklady na rekonstrukci.

4.3.2 Hodnota Stávajících nemovitostí

Hodnota Stávajících nemovitostí je dána poptávkou a tržními trendy na trhu s nemovitostmi. Ty jsou ovlivňovány mnoha faktory, mezi které patří ekonomická situace, úrokové sazby, očekávání kupujících a jejich zamýšlené plány. Hodnota Stávajících nemovitostí je určena znaleckým posudkem a realizační cena je výsledkem tržních sil. Nemožnost realizovat prodej za cenu určenou znaleckým posudkem sníží výhodnost varianty, ve které dochází ke zcizení.

4.3.3 Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí

Trh kancelářských nemovitostí v Praze v poslední době stagnuje. Je vidět velmi nízká míra neobsazenosti představující podíl fyzicky a smluvně nepronajatých prostor v kancelářských budovách, která se pohybuje kolem 7 %, přičemž na Praze 10 se pohybuje na nižší úrovni než pražský průměr. Na Praze 10 zároveň probíhá v roce 2023 výstavba v rozsahu cca 29 tis. m², která má potenciál navýšit současnou celkovou plochu ve výši cca 150 tis. m². Čistá poptávka je odhadována na 700 m². Celková kancelářská plocha v Praze nebyla v roce 2023 příliš navýšena a zůstává na úrovni 3,9 miliónu m². Real estate reporty uvádí obvykle yield pohybující se kolem 5 %. Na trhu obvyklá výše nájmů nezajišťuje návratnost nových investic do kancelářských objektů. Parametry ovlivňující trh jsou mj. růst HDP, inflace, úrokové sazby, nezaměstnanost. Ekonomická výhodnost variant bude ovlivněna zejména dostupností vhodných objektů a výší tržního nájemného v době uzavření případné dlouhodobé nájemní smlouvy.

4.3.4 Investice do údržby Pořizované nemovitosti

Důležitý parametr, který není možné opominout, jsou investice do údržby pořizované nemovitosti. Kromě nákladů spojených s provozem vyžaduje vlastní nemovitost také průběžnou údržbu, která zajistí pokračující funkčnost, vzhled a celkový dobrý stav nemovitosti. Tím je zabezpečena přetrvávající hodnota nemovitosti. Náklady jsou ovlivněny velikostí budovy, jejím stářím, lokalitou a mírou opotřebení. Může se jednat o obnovu určitého vybavení nebo technické zhodnocení. Náklady mohou být také spojeny s přísnými legislativními požadavky a změnami legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany životního prostředí apod. Pro jejich vyčíslení se obvykle vychází z několika předpokladů, kterými jsou např. pořizovací nebo reprodukční cena nemovitosti a průměrný roční koeficient, které stanovují roční investice na údržbu, která ovlivňuje výhodnost variant.

Příloha: Zdroje dat a informací

Klíčové dokumenty a podklady, které jsme v časovém rozmezí od 19. května 2023 do 30. října 2023 obdrželi ze strany Objednatele pro potřeby vypracování Zprávy, shrnujeme v následující tabulce:

Tabulka 5: Přehled klíčových dokumentů obdržených od MČ Praha 10

Název souboru	Obsah
 Nájemní smlouva Vinice SIG.pdf	Smlouva o nájmu prostor Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 4: Popis budovy Příloha č. 5: Propočet nájemného
 Požadavky na prostory.pdf	Požadavky na prostory
 ZP_P10 Radnice + EDEN_scan.pdf	Znalecký posudek
 RP10_DSP_D.1.1.601_Tabulka mistnosti.pdf	Tabulka místností
 Vinohradská admin. budova Vinice II obvyklá cena 2023.pdf	Znalecký posudek
 Dodatek_c__1_ke_smlouve_o_najmu_prostor_2023-OHS-0749.pdf	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor Propočet nájemného
 231017_P10RAD_Provozni_naklady.pdf	Odhad provozních nákladů a Odhad nákladů na údržbu a obnovu na akci "Rekonstrukce objektu Vršovická č.p. 68"
 230929_P10RAD-CM_Rekonstrukce_Radnice_KR.xlsx	Rekonstrukce objektu Vršovická č. p. 68, Soupis prací s výkazem výměr

Tyto dokumenty sloužily jako zdroj informací pro sestavení finančního modelu. Předmětem Analytické zprávy nebylo zjišťovat spolehlivost těchto vstupních informací ani ověřovat jejich přesnost.

Seznam zkratk

CAPEX	„capital expenditure“; česky „investiční výdaj“
FV	„future value“; česky „budoucí hodnota“
PV	„present value“; česky „současná hodnota“
NPV	„net present value“; česky „čistá současná hodnota“
p. a.	„per annum“; česky „ročně“
parc. č.	parcelní číslo
č. p.	číslo popisné

Seznam grafů

Graf 1: Kvantitativní vyhodnocení variant řešení sídla radnice MČ Prahy 10	5
Graf 2: Kvantitativní porovnání variant v základním scénáři	17

Seznam tabulek

Tabulka 1: Předpoklady finančního modelu	9
Tabulka 2: Příklad finančních vzorců použitých v modelu	15
Tabulka 3: Přehled parametrů jednotlivých scénářů	16
Tabulka 4: Současné hodnoty výdajů a příjmů – základní scénář	18
Tabulka 5: Přehled klíčových dokumentů obdržených od MČ Praha 10	20

Seznam obrázků

Obrázek 1: Varianty řešení	4
Obrázek 2: Orientační harmonogram varianty Rekonstrukce	7
Obrázek 3: Orientační harmonogram varianty Nájem	8
Obrázek 4: Orientační harmonogram varianty Pořízení	9