



PŘEDMĚT:

**ZMAPOVÁNÍ SOUČASNÉHO
MAJETKU**

PROJEKT:

NOVÁ RADNICE PRAHA 12

KLIENT:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12

DATUM VYDÁNÍ:

12. 2. 2016

PŘÍPRAVIL:

TOMÁŠ FETTERS
EDIFICE construction & consulting, s.r.o.

Návršní 2030/8
140 00 Praha 4
Česká republika

tel.: +420 774 129 679
email: tomas.fetters@edifice.cz
web: www.edifice.cz

OBSAH:

Zdroje:	3
1. zmapování současného majetku klienta	4
2. stanovení potřebného finančního rámce pro financování radnice.....	4
3. cíl	4
4. závěr – dosažení cíle	5
5. identifikovaný soubor vhodných nemovitostí.....	5
6. stanovení hodnoty nemovitostí	6
7. způsoby zajištění finančních prostředků	8
8. doporučené způsoby zajištění finančních prostředků	9
9. odhadu očekávaných příjmů a potřebného časování pro realizace prodeje	11
10. přílohy	13

Tento Dokument „ZMAPOVÁNÍ SOUČASNÉHO MAJETKU“ je • zmapování současného majetku klienta, který lze uvažovat k prodeji, respektive k alternativnímu získání finančních prostředků, včetně odhadu očekávaných příjmů a potřebného časování pro realizace prodeje tak aby byly vhodně zajištěny prostředky pro výstavbu Nové radnice klienta, Městské části Prahy 12.

Je vypracován na základě získaných vstupních informací a požadavků, jejich strukturování a kompletace a to především zdrojů uvedených níže a informací získaných při společných jednáních s odpovědnými zástupci klienta.

ZDROJE:

- Soupis všech nemovitostí ve správě MČ Praha 12
- Analýza pozemků ve správě MČ Praha 12
- Druhy pozemků MČ Praha 12
- Informace o stavu bytového fondu
- Koncepce – nebytové objekty
- Souhrnné informace o nájemních smlouvách
- Soubor zbytných nebytových objektů vhodný pro financování projektu Nová radnice
- Informace z katastru nemovitostí k souboru zbytných nemovitostí
- Informace dostupné ze stavebního úřadu na základě získané plné moci k souboru zbytných nemovitostí
- Soubor znaleckých odhadů k souboru zbytných nemovitostí
- Účetní závěrky MČ Praha 12 za roky 2013-III. Q 2015

1. ZMAPOVÁNÍ SOUČASNÉHO MAJETKU KLIENTA

Městská část v současné době disponuje nemovitým majetkem v hodnotě dle účetních výkazů cca 1.500.000.000,- Kč (600 mil. Kč Pozemky a 900 mil. Kč Stavby).

Jedním z podstatných zdrojů pro financování výstavby nové radnice může tedy být případná zbytná část nemovitého majetku.

Zmapování současného nemovitého majetku klienta ukázalo, že významné nemovitosti vhodné k prodeji a financování záměru jsou především v části Stavby, konkrétně v nebytových objektech.

Při zkoumání pozemků ve vlastnictví MČ, nebyly nalezeny žádné, které by současně byly zbytné (tedy nejsou buď zastavěné, nebo na nich MČ nerozvíjí investiční záměr), atraktivní pro soukromého kupce (využitelnost pro ekonomickou činnost) a jejich indikativní hodnota převyšovala alespoň částku 5 mil. Kč, která byla stanovena jako minimum pro položky, které mají být zkoumány.

Krátkým dotazem na stav bytového fondu MČ bylo zjištěno, že tento se zdá být spíše na nižší úrovni, než by odpovídalo potřebám MČ, z čehož je zřejmé, že zde zbytné objekty hledat nelze.

2. STANOVENÍ POTŘEBNÉHO FINANČNÍHO RÁMCE PRO FINANCOVÁNÍ RADNICE

Jak plyne z analýzy rozpočtových možností, resp. Analýzy finančních zdrojů klienta, fond Nová radnice disponuje cca 170 mil. Kč. Odhad Investičních nákladů Nové radnice uvádí celkovou částku na pořízení Nové radnice cca 350 mil. Kč bez DPH za plnění, která se předpokládá, že provede dodavatel a dále pak 24 mil. Kč bez DPH na vybavení volným mobiliářem a 15 mil. Kč bez DPH na náklady investorského řízení v přípravné a realizační fázi. Připočteme-li DPH a odpočteme-li prostředky z fondu Nová radnice, dostaneme hodnotu 299 mil. Kč, kterou je třeba zajistit ideálně formou výnosů z nemovitého majetku.

3. CÍL

Tato Analýza současného majetku klienta, který lze uvažovat k prodeji bude tedy předně zkoumat rozumné způsoby jak s využitím stanoveného souboru nemovitostí zajistit výnosovou hodnotu minimálně 299 mil. Kč.

4. ZÁVĚR – DOSAŽENÍ CÍLE

Tato Analýza současného majetku klienta, který lze uvažovat k prodeji došla k závěru, že výnosová hodnota nebytových nemovitostí vhodných k prodeji, či jinak vhodných pro zajištění financování Nové radnice, dosazuje v sumě částky 306 mil. Kč.

Na základě těchto zjištění se domníváme, že projekt Nové radnice lze financovat kombinací využití fondů Nové radnice a Výnosové hodnoty těchto nemovitostí, zajištěné v této zprávě doporučenými postupy.

5. IDENTIFIKOVANÝ SOUBOR VHODNÝCH NEMOVITOSTÍ

Po důkladné analýze všech vstupních informací a její konzultaci se odpovědnými zástupci klienta jsme došli k soupisu nebytových objektů, které jsou svou povahou vhodné pro zajištění finančních prostředků pro Novou radnici. Společným jednáním byl tento soubor stanoven jako soubor nemovitostí, které nyní plní buď částečně, nebo zcela komerční funkce, formou pronájmu soukromým uživatelům a tedy je morálně i společensky přijatelné, aby takové nemovitosti přešli do soukromého vlastnictví, nebo se jedná o nemovitosti, které jsou nyní využívány jako sídla jednotlivých odborů městské části a budou po dokončení výstavby Nové radnice volné. Dále pak byly identifikovány dvě stěžejní nemovitosti a to budova OD PRIOR na Sofijském náměstí, která je již dlouhodobě pro využití pro zajištění Nové radnice určena a poslední významnou nemovitostí je budova bývalé ZŠ K lesu, která je dlouhodobě pronajata soukromému majiteli a může vygenerovat významný finanční obnos pro úhradu nákladů spojených s novou radnicí.

Soubor nemovitostí, které lze uvažovat k zajištění finančních prostředků pro financování nové radnice, je tedy možno rozdělit do tří přibližně stejně hodnotných skupin:

- Bývalá ZŠ K LESU (výnosová hodnota cca 104 mil. Kč).
- OD PRIOR (výnosová hodnota cca 103 mil. Kč) a
- Malé nemovitosti (výnosová hodnota cca 99 mil. Kč),

Konkrétně předpokládáme k získání finančních prostředků pro realizaci nové radnice využití těchto nebytových objektů:

1. Objekt občanské vybavenosti (DS I.), Obchodní náměstí č. p. 25, Modřany
2. Objekt občanské vybavenosti (DS II.), U Domu služeb č. p. 166, Modřany
3. Budova úřadu městské části (radnice), Písková č. p. 830, Modřany
4. Objekt bývalé radnice, Komořanská č. p. 178, Modřany

5. Budova úřadu městské části, Hausmannova č. p. 3013, Modřany
6. Budova úřadu městské části, Hausmannova č. p. 3014, Modřany
7. Objekt OD-PRIOR Modřany, Sofijské náměstí č. p. 3400, Modřany
8. Objekt občanské vybavenosti, Ve Lhotce č. p. 814, Kamýk
9. Budova úřadu městské části, Cílkova č. p. 796, Kamýk
10. Objekt občanské vybavenosti, Cílkova č. p. 864, Kamýk
11. Objekt občanské vybavenosti (garáže), Cílkova bez č. p./č. e. (na parc. č. 1857/68, k. ú. Kamýk) Kamýk
12. Objekt technické vybavenosti (bývalá trafostanice), Cílkova bez č. p./č. e. (na parc. č. 1857/69, k. ú. Kamýk) Kamýk
13. Objekt bývalé základní školy, K Lesu č. p. 558, Kamýk

Podrobnější identifikace a popis je součástí přílohy č. 1 – Informace o identifikovaných nemovitostech.

6. STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Při stanovení hodnoty nemovitostí jsme vycházeli z poměrně konzervativních hodnot, tedy lze předpokládat, že při realizaci doporučených opatření v kapitole 7. Způsoby zajištění finančních prostředků a kapitole 8. Doporučené způsoby zajištění finančních prostředků, lze uvedenou výnosovou hodnotu bezpečně zajistit pro realizaci Nové radnice.

Měli jsme k dispozici soubor znaleckých odhadů některých nemovitostí. Domníváme se však, že tyto odhady nedopovídají potřebě stanovení hodnoty pro tuto analýzu, neboť proto, abychom mohli dostatečně bezpečně říci, že zajistíme uvažovanou výnosovou hodnotu dané nemovitosti, musíme si být dostatečně jisti, že námi stanovené výnosová hodnota je realizovatelná na trhu, nebo dosažitelná námi uvažovaným způsobem jejího zajištění (zejména u objektu Bývalá ZŠ K Lesu) a toho si u hodnot uvedených v některých znaleckých posudcích jist nejsem a to i v návaznosti na provedené krátké zkoumání trhu.

Při odhadu Výnosové hodnoty nemovitostí jsme vyšli z informací shromážděných k jednotlivým nemovitostem, které jsme přehledně tabulkově zpracovali, a jsou v úvodní části Přílohy č. 1 tohoto dokumentu.

Hodnotu nemovitosti realizovatelnou pro účely financování Nové radnice nazýváme Výnosovou hodnotou. Výnosovou hodnotu jsme stanovili jako očekávanou tržně dosažitelnou hodnotu standardním postupem prodeje a to součinem odhadované modifikované doby návratnosti a Nájemních výnosů.

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovujeme takto:

		ODHAD HODNOTY			možný prodej/předání novému majiteli
		odhad dosažitelné roční nájemné (odhad EDI)	odhad modifikované doby návratnosti	rámcový odhad výnosové hodnoty EDIFICE	
1.	1. Objekt občanské vybavenosti (DS I.), Obchodní náměstí č. p. 25, Modřany	1 080 000	9	9 720 000	NYNÍ
2.	2. Objekt občanské vybavenosti (DS II.), U Domu služeb č. p. 166, Modřany	1 617 000	10	16 170 000	NYNÍ s podmínkou
3.	6. Budova úřadu městské části (radnice), Písková č. p. 830, Modřany	2 185 380	10	21 853 800	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
4.	12. Objekt bývalé radnice, Komořanská č. p. 178, Modřany	542 376	11	5 966 136	NYNÍ
5.	21. Budova úřadu městské části, Hausmannova č. p. 3013, Modřany	947 700	10	9 477 000	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
6.	22. Budova úřadu městské části, Hausmannova č. p. 3014, Modřany	648 518	11	7 133 702	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
7.	25. Objekt OD-PRIOR Modřany, Sofijské náměstí č. p. 3400, Modřany	9 350 000	11	102 850 000	NYNÍ
8.	37. Objekt občanské vybavenosti, Ve Lhotce č. p. 814, Kamýk	1 029 000	10	10 290 000	NYNÍ
9.	41. Budova úřadu městské části, Cílkova č. p. 796, Kamýk	1 168 992	10	11 689 920	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
10.	42. Objekt občanské vybavenosti, Cílkova č. p. 864, Kamýk	654 000	10	6 540 000	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
11.	43. Objekt občanské vybavenosti (garáže), Cílkova bez č. p./č. e. (na parc. č. 1857/68, k. ú. Kamýk) Kamýk	38 400	10	384 000	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
12.	44. Objekt technické vybavenosti (bývalá trafostanice), Cílkova bez č. p./č. e. (na parc. č. 1857/69, k. ú. Kamýk) Kamýk	21 600	10	216 000	PO STĚHOVÁNÍ MŮ
13.	45. Objekt bývalé základní školy, K Lesu č. p. 558, Kamýk	6 100 000	17	103 700 000	NEPRODEJNÉ - alternativní řešení
14.	46. Objekt technické vybavenosti (kotelna K 7), K Lesu bez č. p./č. e. (na parc. č. 896/3, k. ú. Kamýk, Kamýk	0	10	0	SOUČÁST ZŠ K LESU
	SUMA	25 382 966		305 990 558	
	MALE	9 932 966		99 440 558	
	Z NICH K PRODEJI NYNÍ	2 651 376		25 976 136	
	NYNÍ S PODMÍNKOU	1 617 000		16 170 000	
	PO STĚHOVÁNÍ MŮ	5 664 590		57 294 422	
	PRIOR	9 350 000		102 850 000	
	ŠKOLA	6 100 000		103 700 000	

Nájemní výnosy jsme stanovili odborným odhadem na základě nájmu, který se domníváme, že je v budovách možno dosáhnout jejich plným obsazením nájemníky v současných tržních podmínkách a to buď ve stavu, v jakém se budova nachází nyní, nebo ve stavu po mírné nezbytné rekonstrukci v sumě a v průměru nepřekračující 30% její uvažované Výnosové hodnoty.

Modifikovaná doba návratnosti je stanovena již s ohledem na charakter a stav nemovitosti jako podíl kupní ceny v současném stavu a odhadovaného dosažitelného ročního nájemného. Hodnota v sobě tedy již zahrnuje modifikaci za to, že bude třeba provést stavební investice a z části nájemného v úrovni 10-15% hradit náklady spojené s dlouhodobým udržením provozu budovy. Reálná doba návratnosti kupujícího bude o tyto rozdíly vyšší.

7. ZPŮSOBY ZAJIŠTĚNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

Způsob zajištění výnosové hodnoty zbytných nemovitostí (tedy námi očekávané hodnoty, kterou daná nemovitost přispěje k naplnění rozpočtových potřeb Nové radnice) lze dosáhnout dvěma způsoby, které pro další účel této zprávy pojmenujeme:

Prodej

Dlouhodobý úvěr krytý nájmem

První a standardní možností je Prodej.

Pro některé nemovitosti však může být prodej fakticky nerealizovatelnou, nebo méně výhodnou variantou. Nerealizovatelnost může spočívat v důvodech, jako je: Hodnota nemovitosti dle znaleckého posudku značně převyšuje dosažitelnou tržní cenu (příklad především „Objekt bývalé základní školy, K Lesu č. p. 558, Kamýk“); Realizace prodeje neleží pouze na vůli MČ (hodnota nemovitosti převyšuje 50 mil. Kč a pro její prodej bude třeba souhlasu MHMP – příklad Objekt OD-PRIOR Modřany, Sofijské náměstí č. p. 3400, Modřany a také objekt bývalé ZŠ uvedený výše).

U takových nemovitostí je k zajištění výnosové hodnoty vhodné využít druhou možnost, tj. Dlouhodobý úvěr krytý nájmem, resp. je to alternativní možnost, pokud se ukáže nevíle MHMP souhlasit s prodejem.

Z uvedeného je zřejmé, že Prodej je jednodušší variantou zajištění hodnoty především u skupiny malých nemovitostí s hodnotou pod 50 mil. Kč, za předpokladu, že by další analýzy v této zprávě neprokázali ekonomickou výhodnost Zpětného leasingu.

Dalším limitem Prodeje, je čas, kdy ho lze realizovat. Některé ze zbytných nemovitostí budou do doby zahájení provozu Nové radnice obsazeny Odbory MČ, které v nich nyní sídlí a prodej je tedy vhodný časovat až po jejich vystěhování.

Alternativou je Dlouhodobý úvěr krytý nájmem.

Dlouhodobým úvěrem krytým nájmem je zde myšlen vztah, kdy MČ získá prostředky ve výši výnosové hodnoty jednotlivých nemovitostí ne jejich prodejem, ale Půjčkou, jejíž splacení zajistí právě z prostředků získaných pronájemem zbytných nemovitostí. Z pohledu peněžního toku zůstane tedy stav přibližně obdobný, budou získány finanční prostředky ve výši přibližně odpovídající výnosové hodnotě a po dobu splátky Půjčky, přijde rozpočet MČ o výnos z nájmu těchto nemovitostí.

Je zřejmé, že tato varianta sebou ponese nutnost investovat nezbytné minimální prostředky do souboru takto zpeněžených nemovitostí, tak, aby byly alespoň po dobu splácení půjčky ve stavu umožňujícím udržet odhadovaný nájemní výnos. Pro jednoduchost tuto částku odhadujeme na 30% výnosové hodnoty nemovitostí, které nemají zajištěn dlouhodobý nájem (tj. cca 30 mil. Kč pro soubor Malých nemovitostí a cca 30 mil. Kč pro Prior).

8. DOPORUČENÉ ZPŮSOBY ZAJIŠTĚNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

Bývalá ZŠ K Lesu

Dlouhodobý úvěr krytý nájmem je zřejmě vhodnou variantou pro získání výnosové hodnoty z Bývalé ZŠ K Lesu, neboť zde je zajištěn dlouhodobý nájemní vztah (do 08/2040) bez nutnosti investice. Nájemce má povinnost hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, a provádět drobné opravy a udržet prostor ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Opravy většího rozsahu pak hradí pronajímatel. Smlouva však bohužel nestanoví rozhraní mezi drobnými opravami a opravami většího rozsahu (např. finanční limit) ani principy, kdy je již větší oprava potřebná. Průběžně jsou ze strany MČ Praha 12 investovány částky v řádech jednotek milionů do oprav většího rozsahu. Nejasnost ve finančním rozhraní, kategorizaci oprav, či nutnosti oprav většího rozsahu způsobuje spory mezi nájemcem a pronajímatelem, se stejnou nejasností jsou spojena nájemcem dříve provedená technická zhodnocení. Vyjasněním těchto otázek vzájemným vyjednáváním konkrétnějších podmínek a konkrétního plánu oprav i např. s vazbou na úpravu výše nájemného by došlo ke stabilizaci nájemního vztahu. Stabilizovaný nájemní vztah je nezbytný pro získání dlouhodobého úvěru. V případě stabilizace nájemního vztahu je možné uvažovat s výnosovou hodnotu v částce 104 mil. Kč při ceně půjčky 2,5% p.a. a splatnosti nepřevyšující 24 let a tedy splátce ve výši 5,85 mil. Kč/rok (stávající nájemné dosahuje 6,9 mil. Kč/rok).

OD PRIOR

Dlouhodobý úvěr krytý nájmem je méně jistou možností pro získání výnosové hodnoty z objektu PRIOR, neboť současné nájemné dosahuje výše pouze cca 1,5 mil. Kč / rok. Domníváme se, že objekt, jehož čisté podlahové plochy (čpp) převyšují 15.000 m² je i při svém nedobrém stavu možno při správném nastavení a drobných úpravách pronajmout v průměrné ceně v oblasti 2 EUR / m² čpp a dosáhnout tak ročního výnosu odhadem 9,3 mil. Kč. Pokud by se toto očekávání ukázalo reálné (což by vyžádalo další podrobnější analýzu v rozsahu mimo současný časový mandát zpracovatele), je i varianta Dlouhodobý úvěr krytý nájmem možnou pro zajištění výnosové hodnoty odhadované na 103 mil. Kč. Zůstává však otázkou, zda je společensky správné, aby tak dominantní a významné místo na Sofijském náměstí,

uprostřed MČ, nezasloužila spíše zcela nový objekt s kombinací funkce obchodní, společenské a bytové (případně administrativní).

Domníváme se (a doporučujeme tedy variantu **Prodej**), že spojením plochy „Parkoviště před priorem“ a objektu „Prioru“ by vznikl investorsky velmi atraktivní celek, který by přilákal seriózní partnery, kteří by i za cenu povinnosti v místě zachovat prostorově rozumné obchodní a společenské funkce, bylo-li by jim umožněno tyto funkce kombinovat s funkcí bytovou, byly ochotni nabídnout cenu za koupi dané nemovitosti v relacích odhadované výnosové hodnoty, tj. 103 mil. Kč. (I zde platí, že tento názor by v případě zájmu vyžádal potřebu podrobnějšího zkoumání a doporučení konkrétních postupů – a to je nad rozsah současného časového mandátu zpracovatele).

Malé nemovitosti

Domníváme se, ač by bylo možno matematicky dojít k různým závěrům, že Dlouhodobý úvěr krytý nájmem není vhodným nástrojem pro získání Výnosové hodnoty ze souboru Malých nemovitostí. Důvodem je především nutnost provedení drobných i rozsáhlejších oprav k tomu, aby dané nemovitosti byly dlouhodobě pronajatelné a mohli tedy dlouhodobě generovat očekávaný nájemní výnos a jsme přesvědčeni, že správný potřebný rozsah umí nejlépe identifikovat právě soukromý majitel. Nájemní smlouvy v malých objektech budou dále trpět nízkou kvalitou nájemců, nejistotou obsazenosti a krátkou výpovědní dobou a z toho důvodu budou pro zajištění trvalého odpovídajícího nájemního výnosu na straně veřejného sektoru poměrně málo stabilní a tím jen složitě uchopitelné pro navrhovaný Dlouhodobý úvěr krytý nájmem. Získat Dlouhodobý úvěr krytý nájmem, který by zajistil výnosovou hodnotu v odhadované výši, by bylo pravděpodobně možné až s jistou historií výnosů z nájemních vztahů a tu u některých objektů nelze zajistit už jen z podstaty toho, že jsou nyní obsazeny odbory MČ a tedy bez nájemní historie. Tyto rizika zvládne výrazně lépe ošetřit soukromý majitel.

Je-li tedy cílem získat s poměrnou jistotou dosažení výnosové hodnoty a časově tak brzy, jak je to jen možné pro zajištění odhadované výnosové hodnoty ze souboru Malých nemovitostí, doporučujeme z výše uvedených důvodů variantu **Prodej** těchto nemovitostí soukromým vlastníkům před variantou Dlouhodobý úvěr krytý nájmem. K tomu dáváme na zvážení využití součinnosti / služeb odborného realitního agenta zběhlého v získávání nabídek pro odkup investičních nemovitostí v řádu prvních desítek milionů Kč, neboť se domníváme, že pro dosažení maximálního výnosu je důležité především správné oslovení potenciálního trhu, resp. jeho kupců, díky kterému lze realizovat výnos až o desítky procent vyšší, což vyváží náklad na prodejní provizi. Byla-li by taková cesta zvažována, doporučujeme pečlivě zanalyzovat správné nastavení budoucího vztahu s realitním agentem.

9. ODHADU OČEKÁVANÝCH PŘÍJMŮ A POTŘEBNÉHO ČASOVÁNÍ PRO REALIZACE PRODEJE

Očekávané příjmy z nemovitého majetku lze rozdělit do těchto časově samostatně realizovatelných skupin:

Bývalá ZŠ K LESU (výnosová hodnota cca 104 mil. Kč).

OD PRIOR (výnosová hodnota cca 103 mil. Kč) a

Malé nemovitosti (výnosová hodnota cca 99 mil. Kč),

Z NICH K PRODEJI NYNÍ 26 mil. Kč

NYNÍ S PODMÍNKOU 16 mil. Kč

PO STĚHOVÁNÍ ÚŘADU 57 mil. Kč

(kontrola - CELKEM 306 mil. Kč)

Očekávané finanční toky projektu Nová radnice lze odhadnout tak, že po dobu celé přípravy projektu a také po dobu cca prvních 30% výstavby bude jistě pro financování dostačovat Fond Nová radnice. Lze tedy říci, že k zajištěné výnosy z nemovitého portfolia musí být k dispozici zejména v posledním cca roce až roce a půl. Stávající harmonogram uvažuje přípravu projektu pro roky 2016 (výběrové řízení), 2017 (fáze územního rozhodování), 2018 (fáze stavebního povolení a realizační dokumentace a zahájení realizace), 2019 – výstavby, 2020 zahájení provozu.

Z uvedeného je patrné, že finanční prostředky by měly být získány nejpozději v roce 2019.

Harmonogram získání finančních prostředků dle skupin:

Bývalá ZŠ K Lesu

Zde doporučujeme pro rok 2016 strategii vyjednání maximalizace nájemního výnosu. V roce 2017-2018 poté výnos zajistit a účetně vykázat. V průběhu těchto let je také nezbytné uvést do souladu všechny právní otázky mezi majitelem a pronajímatelem (zejména související s tématem technické zhodnocení). V roce 2018 poté doporučujeme uspořádat výběr bankovního institutu poskytujícího Dlouhodobý úvěr krytý nájmem. Ze zajištěných prostředků by poté v roce 2019 byla financována výstavba.

OD PRIOR

Zajištění prostředků OD PRIOR formou prodeje s podmínkou realizace preferované funkce (povinnost vybudovat v místě např. obchodní prostory), bude časově i procesně náročná varianta. S její přípravu a

realizací (na základě kvalitní přípravy identifikovaných postupů) doporučujeme začít bez zbytečného odkladu a v plánu uvažovat s rezervou na dosažení faktického příjmu z prodeje alespoň v úrovni 1-2 roků pro případ naplnění rizik. Získané prostředky doporučujeme směřovat přímo na Fond Nová radnice.

Malé nemovitosti

Realizace prodeje souboru malých nemovitostí bude nejméně časově i administrativně náročná. Přesto je jí třeba věnovat dostatečný zřetel. Z pohledu potřeb projektu Nové radnice by prostředky z těchto prodejů postačilo zajistit v roce 2019. Praktický pohled na harmonogram je třeba však zkoumat odděleně pro jednotlivé podskupiny Malých nemovitostí.

Malé nemovitosti k prodeji NYNÍ

Část – nemovitostí, které nejsou obsazeny úřadem – je možné prodat kdykoliv, nejpozději v roce 2019, nejdříve již v roce 2016. Vzhledem k technickému stavu nemovitostí i ke stavu dnešního trhu s nemovitostmi, který je na vzestupu, doporučujeme zahájit přípravu jejich prodeje a jejich prodej dle výše uvedených doporučení (zejména využití služeb realitního agenta) bez zbytečných odkladů ideálně již od roku 2016. Tím budou minimalizovány potřebné investice, nebude docházet k jejich znehodnocování vlivem minimální ochoty realizovat opravy vzhledem k znalosti faktu o jejich brzkém prodeji a bude včas zřejmý skutečně dosažený výnos a tím bude možno také včas vyhodnotit zvolenou strategii realizace prodeje malých nemovitostí a bude-li vyhodnocena jako úspěšná, využít ji při prodeji zbylého nemovitého majetku, který musí být z důvodu jeho obsazení úřadem MČ prodán a předán budoucímu majiteli až nejdříve v r. 2020 (Tedy po zpuštění provozu nové radnice).

Malé nemovitosti k prodeji NYNÍ S PODMÍNKOU

Do této skupiny patří pouze Objekt občanské vybavenosti II, čp. 166, který je z 30% obsazen úřadem MČ. Pokud by byl úřad přemístěn, dříve, nebo by v rámci prodeje vznikl podmíněný nájemní vztah úřadu v budově do doby jeho vystěhování do Nové radnice, doporučujeme přiřadit tento objekt do skupiny k prodeji NYNÍ. Pokud by však provozně nebylo rozumné takové opatření přijímat, pak pro tento objekt platí doporučení popsané v části PO STĚHOVÁNÍ ÚŘADU.

Malé nemovitosti k prodeji PO STĚHOVÁNÍ ÚŘADU

Podstatná část malých nemovitostí je obsazena provozem úřadu MČ. Je zřejmé, že k jejich uvolnění a tedy i k jejich prodeji může dojít až po zahájení provozu Nové radnice. Včasné zajištění finančních prostředků na výstavbu doporučujeme zajistit Krátkodobým úvěrem ve výši potřebné částky k dofinancování Nové radnice, který bude následně uhrazen právě z prodeje těchto nemovitostí. Úvěr bude čerpán v poslední fázi výstavby Nové radnice a splatný do dvou let, což považujeme za

dostatečnou dobu k realizaci prodejů. Současně se domníváme, že s přípravou prodejů lze poté začít již např. v r. 2019, kdy poběží výstavba a bude velmi jisté datum možného uvolnění prostor pro nového majitele.

Strategie v případě snížení potřebných finančních zdrojů

Je patrné, že v roce 2017 již bude na základě výběrového řízení na dodavatele Nové radnice a ponechání přiměřené rezervy na rizika a vývoj požadavků investora v průběhu přípravy a realizace stavby velmi zřejmý potřebný finanční rozpočet pro Novou radnici. Pokud by zdárným průběhem soutěže došlo ke snížení potřebných zdrojů, doporučujeme prvně ponížít hodnotu dlouhodobého úvěru krytého nájemním výnosem z objektu Bývalá ZŠ K Lesu a to z toho důvodu, že tento objekt má dle našeho názoru nejmenší spojitost s oprávněností využít prostředky tímto způsobem získané pro Novou radnici, neboť se jedná o objekt, který spíše spadá do kategorie vzdělávání.

Závěr je z důvodu přehlednosti uveden již v počáteční části zprávy, kapitole 4. Závěr – dosažení cíle.

10. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Informace o identifikovaných nemovitostech.

Příloha č. 1 – Informace o identifikovaných nemovitostech

a) SOUPIS NEMOVITÉHO MAJETKU POSUZOVANÉHO PRO FINANCOVÁNÍ NOVÉ RADNICE MČP12

S uvedením podstatných zjištěných informací, zejména tedy informací o:

Identifikaci objektu, Identifikaci jeho pozemku, funkční využití – resp. plocha dle územního plánu, rámcový odhad hodnoty učiněný „pohledem na nemovitost“ bez další podrobnější znalosti (mil.Kč), číslo znaleckého posudku, byl-li k dispozici, hodnota dle tohoto znaleckého posudku (mil. Kč), rok vypracování posudku, část plochy objektu nyní využitá pro pro úřad MČ z celkové pronajatelné plochy, odhad čistých pronajatelných ploch - ČPP (nadzemní) a ČPP celkových vč. podzemních, či zvláštních (rámcový odhad z dostupných zdrojů znalecký posudek, či dokumentace ze stavebního úřadu, nebo z jiné zprávy), výnos z ročního nájemného uvažovaný ve znaleckém ocenění, nájemné dle reportu "konceptce nebytových prostor" z. r. 2004 (tedy historicky dosahované nájemné), aktuální nájemné aktualizované cca k lednu 2016.

Tabulkové shrnutí uvedeno na další straně

SOUHRN NEMOVITÉHO MAJETKU POSUZOVANÉHO PRO FINANCOVÁNÍ NOVÉ RADNICE MČP-12

Zpracováno: EDIFICE, Tomáš Feters, 29.1.2016

č. pozemku	plocha	územní plán	rámcový odhad hodnoty (mil.Kč)		odhad znal. Posudek os. (mil. Kč)	vypracování posudku	využití pro úřad mř / pronajato (%)	ČPP (nadzemní)	ČPP (rámcové)	výnos z ročního nájemu uvažovaný ve zrnaletkém ocenění z.r. 2004	nájemné dle reportu "koncepte nebytových prostor" aktualizované info k lednu 2016	aktuální nájemné aktualizované info k lednu 2016
			č.znal.p os.	Posudek os.								
1.	393	SV-D, SV	15	8b	14,5	2007	0%	533	632	1 200 000	900 000	507 000
2.	1034	SV	20	8a	15	2012	30%	1684	1684	1 600 000	1 012 000	1 060 000
3.	658	SV	15	1	40	2007	100%	1349	1900	5 700 000		
4.	193	SV	8	--	nepeředán	--	0%	265	377		430 000	233 000
5.	439	SV	10	10	8	2007	67%	650	670	1 600 000	230 000	27 000
6.	363	SV	10	11	7	2007	100%	444,8	512	1 150 000		
7.	4660	SMJ	neurčeno	--	nepeředán	--	0%	13562,5	15500		8 500 000	1 750 000
8.	615	OV	10	--	nepeředán	--	0%	912	912		735 000	770 000
9.	348	OV	9	9	10	2007	99%	656	707	1 600 000	4 600	
10.	327	OV	--	--	nepeředán	--	0%	297	297		654 000	763 000
11.	623	OV	20	--	nepeředán	--	?	75	75		38 400	
12.	81	OV	neurčeno	--	nepeředán	--	?	50	50		21 600	
13.	4581	VV	100	12	230	2015	0%	7141	7141	18 400 000	6 100 000	6 940 000
14.	317	VV	neurčeno	--	nepeředán	--	--	--	--		--	--

Zmapování současného majetku

Nová radnice Praha 12

12. 02. 2016

b) Informace z katastru nemovitostí a územního plánu

Vzhledem k rozsahu uvedeno samostatně