

**Znalec:** Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

Miletičova č. 21

821 09 Bratislava

**Riešiteľ:** Ing. Juraj Nagy, PhD.

**Konzultant:** Ing. Marek Ďubek, PhD.

**Zadávateľ:** Úrad Bratislavského samosprávneho kraja

Sabinovská 16

P.O. Box 106

820 05 Bratislava 25

IČO: 36063606

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka, č. 0242/17/EO zo dňa 5.5.2017

## ODBORNÉ VYJADRENIE

4 / 2017

**Vo veci:** Vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu "budova bývalej strednej priemyselnej školy Račianska 78, Bratislava".

**V Bratislave** 31.05.2017

**Počet strán:** 95 z toho príloh: 30

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **1.1 Úloha vyjadrenia:**

Vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu "budova bývalej strednej priemyselnej školy Račianska 78, Bratislava".

### **1.2 Účel vyjadrenia:**

Technický podklad pre zamýšľaný právny úkon – overenie výšky vložených investícií.

### **1.3 Dátum vyžiadania vyjadrenia:**

Na základe ústnej objednávky zo dňa: 18.05.2017

### **1.4 Dátum, ku ktorému je vypracované vyjadrenie:**

Ku dňu obhliadky dňa 24.05. 2017

### **1.5 Podklady na vypracovanie:**

#### **Dodané zadávateľom:**

- Projektová dokumentácia Ohlásenie stavebných úprav a údržba stavby, budova bývalej strednej priemyselnej školy Račianska 78, Bratislava, 2016

#### **Podklady zadované znalcom:**

- Fotodokumentácia skutkového stavu zaznamenaná dňa 24.05. 2017

### **1.6 Použitý právny predpis:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 513/1991 Zb. – Obchodný zákonník
- Zákon č. 18/1996 Z.z. – Zákon o cenách v znení neskorších predpisov
- Vykonávacia vyhláška MF SR k zákonu o cenách č. 87/1996 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004

Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty
- novela číslo 490/2010 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov

## 1.7 Ďalšie použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MŽP 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- STN 73 0225 Presnosť geometrických parametrov vo výstavbe. Funkčné odchýlky pozemných stavieb.
- STN 73 0225-Z1 Presnosť geometrických parametrov vo výstavbe. Funkčné odchýlky pozemných stavieb.
- STN 73 0210 Geometrická presnosť vo výstavbe .
- STN ISO 7737 Geometrická presnosť vo výstavbe. Tolerancie vo výstavbe.
- STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyparina M. 2001. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Žilina : Edis, 2001. 113 s. ISBN 80-7100-827-3.
- Ilavský, M. a kol. 2012. Ohodnocovanie nehnuteľností. 1. vyd. Bratislava: MI PRESS - Miloslav Ilavský, 2012. 468 s. ISBN 978-80-971021-0-4
- Nagy, J., 2016, Technicko hospodárske ukazovatele, Rozpočtové ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu, ISBN 978-80-970019-4-0
- Nagy, J., 2016, Rozpočtové ukazovatele vybraných stavebných objektov, ISBN 978-80-970019-2-6
- ELLINGEROVÁ, Helena. Náklady a ceny v stavebníctve. 1.vyd. Brno : Tribun EU, 2014. 85 s. ISBN 978-80-263-0557-6..

## 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa

Zaznamenanie iných zistení.

## 1.9 Údaje o obhliadke

Obhliadka predmetu posúdenia bola vykonaná dňa 24.05.2017 zástupcami znaleckej organizácie.

Súčasťou obhliadky bolo:

- záznam technických a identifikačných údajov predmetu posúdenia;
- vyhotovenie fotodokumentácie skutkového stavu HSV a PSV prác;
- prevzatie podkladov od zadávateľa;
- Zúčastnení obhliadky za znaleckú organizáciu: Ing. Marek Ďubek, PhD., za zhotoviteľa: Viliam Csino, za Bratislavský samosprávny kraj: Ing. Ladislav Mezei

Tab 10: Odhad nákladov na objekte:

### Aproximativný prepočet ceny

Datum: 31.5.2017



Názov:	OBOB2	Budova školy	Množstvo:	34 573,00	MJ:	m3
Stavba:	ST034	SPŠ Chemická, Račianska 78, Bratislava, NADÁCIA CYVERNOVKA	Jednotková cena:	27,73 €		
Kód KS:	1263	Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie	Cena celkom:	958 639,81 €		
Odber:	8013	Budovy pre vyučovanie a výchovu				
KMCH:	0	Bez materiálnej charakteristiky				

SSD	Názov SSD	%	Cena
001	Zemné práce	0,25	2 395,44 €
002	Základy	0,32	4 970,32 €
003	Zvislé konštrukcie	0,00	0,00 €
004	Vodorovné konštrukcie	2,03	19 491,90 €
005	Pozemné komunikácie	0,00	0,00 €
006	Úpravy povrchov a podláh	2,49	25 748,76 €
008	Potrubné vedenia	0,94	8 971,69 €
009	Ostatné konštrukcie a práce	6,85	65 672,80 €
099	Presun hmoty HSV	5,17	51 497,52 €
Stavebné práce HSV spolu:		<b>18,65</b>	<b>178 748,43 €</b>

711	Izolácie proti vode	1,39	13 367,82 €
712	Izolácie živé krytiny	5,91	56 701,10 €
713	Teplôtne izolácie	0,00	0,00 €
714	Zvukové izolácie	0,94	8 971,69 €
715	Izolácie proti chemickým vplyvom	0,37	3 588,68 €
721	Instalácie vnútorná - kanalizácia	1,21	11 573,48 €
722	Instalácia vnútorná - vodovod	2,41	23 146,97 €
723	Instalácia vnútorná - plynovod	0,00	0,00 €
724	Instalácia vnútorná - strojné vybavenie	0,00	0,00 €
725	Instalácia vnútorná - zariadenie predmetov	1,94	18 571,41 €
726	Instalácia vnútorná - inštalácie prefabrikáty	0,00	0,00 €
731	Ústredné kúrenie - kotolne	18,72	179 433,87 €
732	Ústredné kúrenie - strojovne	1,12	10 766,03 €
733	Ústredné kúrenie - rozvod potrubia	2,22	21 262,91 €
734	Ústredné kúrenie - armatúry	1,10	10 586,60 €
735	Ústredné kúrenie - vykurovacie telesá	1,29	12 380,94 €
761	Konštrukcie sklobetónové	0,00	0,00 €
762	Konštrukcie tesárske	1,10	10 586,60 €
763	Konštrukcie dišovostavieb	0,00	0,00 €
764	Konštrukcie kľampiarske	0,93	8 881,98 €
765	Konštrukcie z tvrdých krytín	0,00	0,00 €
766	Konštrukcie stolárske	0,70	6 746,71 €
767	Konštrukcie zámočnícke	2,28	21 855,05 €
771	Podlahy z dlaždíc	2,23	21 352,63 €
772	Podlahy z prírodného kameňa	2,04	19 558,29 €
775	Podlahy výsove a parketové	0,94	8 971,69 €
776	Podlahy povlakové	2,50	23 954,42 €

777	Podlahy syntetické	1,29	12 380,94 €
781	Keramické obklady	1,14	30 144,89 €
782	Obklady kamenné	0,65	6 190,47 €
783	Mozaiky	0,65	6 190,47 €
784	Maltby	1,40	13 457,54 €
786	Čistiace úpravy	0,37	3 588,68 €
787	Zasklievanie	1,12	10 766,03 €
791	Montáž zariadení veľkokuchýň	0,00	0,00 €
793	Montáž zariadení pracovní	0,00	0,00 €
795	Lokálne vykurovanie	0,00	0,00 €
799	Ostatné PSV	0,00	0,00 €

Stavebné práce PSV spolu:

59,98 574 977,89 €

921	Montáž elektro - silnoprád	12,52	120 041,26 €
922	Montáž elektro - slaboprád	4,83	46 293,94 €
923	Montáž potrubia	0,00	0,00 €
924	Montáž vzduchotechnických zariadení	0,00	0,00 €
933	Montáž dopravných zariadení a váh	0,00	0,00 €
935	Montáž čerpadiel a kompresorov	0,00	0,00 €
936	Montáž meracích a regulačných zariadení	0,28	2 691,51 €
943	Montáž oceľových konštrukcií	0,00	0,00 €
946	Zemné práce v exteriéri pre elektramontáže	0,00	0,00 €
999	Ostatné práce M	3,74	35 886,77 €

Montážne práce spolu:

21,38 204 913,48 €

Celkom spolu:

100,00 958 639,81 €

### III. ZÁVER

**Otázka zadávateľa:**

Vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu " budova bývalej strednej priemyselnej školy Račianska78, Bratislava".

**Odpoveď:**

Výška nákladov na rekonštrukciu objektu " budova bývalej strednej priemyselnej školy Račianska78, Bratislava" je po vyčíslení rovná **958 639,81 € bez DPH**, slovom: deväťstopäťdesiatosemtisícšesťstotridsaťdeväť EUR, osemdesiatjeden centov bez DPH. (1 150 367,77 € s DPH).

V Bratislave 31.05.2017

**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

štatutárny zástupca znaleckej organizácie

Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.