



## Ekonomické hodnotenie investície

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

Dátum hodnotenia

14.12.2022

Autor: Branislav Nemec

Názov projektu	Obstaranie budovy pre Okresný súd Banská Bystrica	
Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR	
Výška nákladov	Investícia: 7,51 mil. eur	Prevádzka (1 rok): -

### Zhrnutie projektu

Opis projektu	Nákup budovy pre Okresný súd v Banskej Bystrici (OS BB).
Cieľ projektu	Zabezpečiť adekvátne priestory s primeranou kapacitou pre Okresný súd Banská Bystrica, ktorý sa na základe reformy súdnej mapy spája s Okresným súdom Brezno.
Ďalšie informácie	Po presune OS BB bude súčasný objekt rekonštruovaný a bude slúžiť pre novovzniknutý Správny súd Banská Bystrica. Investičný projekt rekonštrukcie s predpokladanými nákladmi 7,8 mil. eur bude posudzovaný v samostatnom hodnotení.

### Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Investícia do novej budovy pre Okresný súd Banská Bystrica je v súlade s <a href="#">investičným plánom MS SR</a> a patrí do skupiny projektov s najvyššou prioritou.
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	<p><b>Dopyt po projekte vychádza z nedostatočných kapacít súčasných priestorov na plnenie reformy súdnej mapy .</b> OS BB aktuálne sídli v štátnom objekte s výmerou 5 083 m<sup>2</sup> a kvôli nedostatočným priestorom si prenajíma ďalší objekt (3 505 m<sup>2</sup>), kde sídli pracovisko upomínacieho a exekučného konania. OS BB bude zlúčený s OS Brezno, ktorý má aktuálne výmeru 1 667 m<sup>2</sup>. Zlúčením súdov podľa predkladateľa nezaniká pôvodné pracovisko Okresného súdu Brezno. Potreba ponechať pôvodné pracovisko vychádza zo <a href="#">zákona č. 150/2022 Z. z.</a> o sídlach a obvodov okresných súdov.</p> <p>Investor stanovil potrebnú kapacitu priestorov pre umiestnenie 410 zamestnancov na 10 757 m<sup>2</sup> podlahovej plochy podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti.</p> <p>V prieskume trhu bolo posudzovaných 5 alternatívnych budov, z toho na základe obhliadok a iných kritérií najvýhodnejšie vychádza podľa MS SR budova Auris s podlahovou plochou 9 650 m<sup>2</sup>. V súčasnosti je 90 % areálu Auris v prenájme, prevažná väčšina zmlúv má 3 mesačnú výpovednú lehotou.</p>
Analýza nákladov	<p>Cena objektu je podľa znaleckého posudku vypracovaný na objednávku predávajúceho stanovená na 1,32 mil. eur za pozemok a cena stavby je stanovená na 6,14 mil. eur.</p> <p>Podľa benchmarku Národnej agentúry realitných kancelárií Slovenska je priemerná cena administratívnej budovy v Banskej Bystrici 1 733 eur za m<sup>2</sup>. Cena preferovanej budovy Auris predstavuje približne 636 eur za m<sup>2</sup>. Cena budovy Auris sa nachádza pod priemerom kancelárskych budov v Banskej Bystrici.</p> <p>Priemerná cena pozemku v Banskej Bystrica podľa MS SR predstavuje 73 eur za m<sup>2</sup> a cena pozemku budovy Auris je približne 120 eur za m<sup>2</sup>. Cena pozemku Auris sa nachádza nad priemerom administratívnych pozemkov v Banskej Bystrici.</p>
Ďalšie zistenia a riziká	Nájom bude po presťahovaní zrušený čím nastane ročná úspora približne 282 tis eur.



Novú budovu je potrebné kúpiť podľa MS SR najneskôr 31.12.2022. Rekonštrukcia musí prebehnúť najneskôr 31.12.2024, v inom prípade nebude dodržaný časový mílnik Plánu obnovy a odolnosti.

### Odporúčania

- Rokovať s predajcom o znížení výslednej ceny a za týmto účelom vypracovať nezávislý znalecký posudok.

#### Prílohy

Príloha 1: Analýza realitno-poradenskej spoločnosti

#### Upozornenie

*Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur bez DPH v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.*

### Tabuľka 1: Analýza realitno-poradenskej spoločnosti

Popis miestnosti	Koeficient alebo m2
Sudcovské kancelárie	22 m <sup>2</sup>
Kancelárie ostatný personál	15 m <sup>2</sup>
Pojednávacie miestnosti - priemerná veľkosť podľa typu súdnej agendy	KS a SpS 49,4 m <sup>2</sup> OS a MsS 45,1m <sup>2</sup>
Konferenčné miestnosti - 7% koeficient z plochy kancelárskych priestorov	7 %
Registratúra, sklady a ostatne - 40% koeficient z plochy kancelárskych priestorov	40 %
Sudcovské kancelárie	22 m <sup>2</sup>

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií