



# Projekt Národný futbalový štadión

## **Posúdenie dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna**

**Finálna správa**

13. decembra 2019

Tel +421 (0)2 59 98 41 11  
Fax +421 (0)2 59 98 42 22

## Prísne dôverné

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky

Stromová 1  
813 30 Bratislava

13. decembra 2019

### Správa: Posúdenie dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna

Na základe požiadavky Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky (MŠVVaŠ SR) Vám predkladáme Správu s posúdením dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna (ďalej „Správa“).

Pri vypracovaní tejto Správy sme vychádzali zo sprievodnej dokumentácie, ktorá nám bola dodaná spoločnosťou NFS, a. s. (ďalej „NFS“ alebo „Investor“), externého stavebného poradcu spoločnosti KONSTRUKT PLUS, s.r.o. a predchádzajúcich analýz KPMG.

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že túto Správu nie je možné považovať za posúdenie hodnoty futbalového štadióna, alebo akékoľvek odporúčanie ohľadom prípadného zohľadnenia dodatočných nákladov v kúpnej cene v prípade uplatnenia opcie na predaj Národného futbalového štadióna Investorom. V súčasnosti platná opčná zmluva neumožňuje navýšovanie kúpnej ceny nad stanovenú úroveň 75.2 mil. EUR. Pre účely akéhokoľvek rozhodnutia o zmene maximálnej kúpnej ceny je potrebné uzatvorenie dodatku k opčnej zmluve s NFS na základe rozhodnutia MŠVVaŠ SR, resp. vlády SR. Prosím venujte pozornosť Dôležitému upozorneniu na tejto strane.

Okrem Vás sa žiadna tretia osoba nemôže spoliehať pre akékoľvek účely na Správu alebo akúkoľvek inú informáciu alebo vysvetlenie (ak nejaké bude), ktoré poskytneme v súvislosti so Správou alebo v súvislosti s Vaším porozumením tejto Správy.

Nezodpovedáme za nároky vznesené tretími osobami za akékoľvek správy, vyjadrenia, odporúčania alebo stanoviská urobené v Správe, alebo ktoré sme v súvislosti s vypracovaním Správy vytvorili alebo poskytli.

Bude pre nás potešením s Vami prediskutovať výstupy tejto Správy.

S pozdravom,

### Dôležité upozornenie

Hlavným zdrojom informácií, z ktorých sme vychádzali pri príprave nášho Návrhu správy boli sprievodné podklady poskytnuté manažmentom Investora, ako aj informácie získané počas osobných stretnutí s manažmentom Investora.

Nepreberáme žiadnu zodpovednosť za tieto poskytnuté informácie, za ktoré je zodpovedný manažment Investora. Detaily k hlavným zdrojom informácií sú uvedené ďalej v Návrhu správy a do najväčšej možnej miery sme sa ubezpečili, že prezentované informácie v našom Návrhu správy sú konzistentné s informáciami, ktoré nám boli sprístupnené v zmysle podmienok dohodnutých v Zmluve. Nepokúšali sme sa však overiť spoľahlivosť týchto údajov ich porovnaním s inými zdrojmi. Predmetom nášho posúdenia takisto nebolo skúmanie dôvodov a opodstatnenosti predĺženia lehoty výstavby v zmysle zmluvných vzťahov Investora a dodávateľov stavebných prác a služieb.

Tento Návrh správy je určený výlučne pre strany identifikované v zmluve a nemal by byť kopírovaný, citovaný alebo použitý ako odvolanie, vcelku alebo čiastočne, bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu.

Tento Návrh správy nebol kontrolovaný manažmentom Investora a ani nám písomne nepotvrdili správnosť tohto Návrhu správy.

### Limitácia

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zdôrazňujeme, že úlohou KPMG v tejto fáze nie je verifikovať ani potvrdiť správnosť a ekonomické opodstatnenie realizácie tohto projektu zo strany štátu. Takéto rozhodnutie je výhradne v zodpovednosti Ministerstva a vlády SR. V tejto fáze nie je našou úlohou zároveň komentovať ani inak analyzovať predpoklady obchodného a finančného modelu. Tento Návrh správy taktiež nemôže byť považovaný za právne poradenstvo alebo daňové poradenstvo, ktoré nebolo predmetom Zmluvy.

Služby poskytnuté KPMG nepredstavujú audit ani obdobné služby, či už podľa medzinárodných alebo iných auditorských štandardov. Z tohto dôvodu KPMG neposkytne žiadnu mieru uistenia k získaným informáciám alebo k zisteniam z nich vyplývajúcich.

Naša správa ako celok v častiach alebo akákoľvek analýza v nej, nepredstavuje priamo ani nepriamo odporúčanie pre MŠVVaŠ SR akceptovať akékoľvek dodatočné náklady v súvislosti s projektom NFS a nepredstavuje určenie alebo výpočet kúpnej ceny. Účelom tejto správy je výlučne sumarizácia a kategorizácia nákladov podľa ich povahy a potvrdenie, či takéto náklady boli podľa predložených podkladov od NFS, a.s. preukázateľne vynaložené. MŠVVaŠ SR by nemalo naše závery vnímať ako potvrdenie alebo odporúčenie takéto náklady uhradiť, a tým navýšiť potenciálnu kúpnu cenu projektu. Chápeme, že MŠVVaŠ SR nie je zmluvne viazané uhradiť takéto náklady nad rámec maximálnej kúpnej ceny definovanej v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Akékoľvek ďalšie rozhodnutie preto navrhujeme konzultovať s právnym poradcom berúc do úvahy platnú zmluvu.

Nepreberáme zodpovednosť za zistenia alebo správy právnych alebo iných odborných poradcov, a to ani v prípade, že sa na tieto zistenia alebo správy odvolávame v tomto Návrhu správy.

# Obsah

<b>Obsah</b>	<b>Strana</b>
■ Dôležité upozornenie	2
■ Slovník použitých pojmov	4
■ Zhrnutie	5
■ Podporná analýza	14

# Slovník použitých pojmov

<b>DPH</b>	daň z pridanej hodnoty	<b>STRABAG, Strabag</b>	Strabag Pozemné a inžinierske staviteľstvo, s. r. o
<b>€, EUR</b>	Euro	<b>SYTELI, Syteli</b>	SYTELI, s. r. o.
<b>EURIBOR</b>	Euro Interbank Offer Rate (medzibanková referenčná sadzba za ktorú sú euro termínové vklady ponúkané jednou bankou inej banke na medzibankovom trhu)	<b>ŠK Slovan</b>	ŠK Slovan Bratislava futbal, a. s.
<b>EY</b>	Ernst and Young	<b>Športcentrum</b>	SO 005 Nákupná pasáž – maloobchodné zariadenia viažuce sa na funkciu, služobné byty a malé ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, do úrovne 1. nadzemného podlažia
<b>Grafobal Group</b>	GRAFOBAL GROUP akciová spoločnosť	<b>Štadión</b>	Národný futbalový štadión
<b>GGD, GRAFOBAL GROUP development</b>	GRAFOBAL GROUP development, a. s.	<b>Tehelné</b>	Tehelné, a. s.
<b>In Design</b>	IN DESIGN SLOVENSKO, s.r.o.	<b>tis.</b>	tisíc
<b>Intercom Development</b>	INTERCOM Development s.r.o.	<b>UEFA</b>	United European football association, Spoločná Európska futbalová asociácia
<b>interoperabilita</b>	typ prác súvisiacich s napojením koncových prvkov a technologických riešení tak, aby bola zabezpečená vzájomná konektivita a kompatibilita medzi jednotlivými časťami infraštruktúry	<b>UEFA4</b>	Futbalový štadión UEFA kategórie 4 na základe Smernice UEFA pre infraštruktúru štadiónov, platná ku dňu podpisu Zmluvy
<b>Investor</b>	NFŠ, a. s.	<b>VO</b>	verejné obstarávanie
<b>Konstrukt Plus</b>	KONSTRUKT PLUS, s.r.o.	<b>VO2</b>	verejné obstarávanie pod značkou 16305 – MPS vyhlásené vo Vestníku verejného obstarávania č. 155/2015 dňa 7.8.2015 na predmet zákazky „Výstavba športovej infraštruktúry „Národný futbalový štadión““, Verejný obstarávateľ: Národný futbalový štadión, a.s., Sasinkova 5, 811 05 Bratislava
<b>KPMG</b>	KPMG Slovensko spol. s r.o.	<b>VO3</b>	verejné obstarávanie pod značkou 702 – MST vyhlásené vo Vestníku verejného obstarávania č. 10/2018 dňa 15.01.2018 na predmet zákazky Vybavenie stavby NFŠ - audio - video technika, kabeláž a káblové rozvody, Verejný obstarávateľ: NFŠ, a. s., Sasinkova 5, 811 05 Bratislava
<b>mil.</b>	Milión	<b>VO4</b>	verejné obstarávanie pod značkou 4364 – MPS vyhlásené vo Vestníku verejného obstarávania č. 62/2018 dňa 28.03.2018 na predmet zákazky Dovybavenie diela „Výstavba športovej infraštruktúry Národný futbalový štadión“ Verejný obstarávateľ: NFŠ, a. s., Sasinkova 5, 811 05 Bratislava
<b>Ministerstvo, MŠVVaŠ SR, Klient</b>	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky	<b>ZBZ, Zmluva</b>	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve v súvislosti s Projektom NFŠ
<b>NFŠ</b>	Národný futbalový štadión; NFŠ, a. s.		
<b>Prezídium HaZZ</b>	Prezídium Hasičského a záchranného zboru		
<b>Projekt NFŠ</b>	Výstavba národného futbalového štadióna administratívnej a obytnej časti		
<b>SE Predaj</b>	Slovenské elektrárne – energetické služby, s.r.o.		
<b>SFZ</b>	Slovenský futbalový zväz		
<b>Soft costs</b>	náklady na prípravu a zabezpečenie stavby, ktoré obsahujú všetky náklady projektu s výnimkou stavebných nákladov – „hard costs“, prenájmu a daní z nehnuteľností a nákladov na financovanie		

Zistenie	Popis																																																										
<p><b>Vykonalí sme analýzu nákladov na realizáciu výstavby Národného futbalového štadióna</b></p>	<p>Investor indikoval predbežný záujem o využitie opcie na predaj Národného futbalového štadióna („štadión“) v prospech MŠVVaŠ SR resp. určenému nadobúdateľovi na strane MŠVVaŠ SR. Kalkulácia ceny za predaj štadióna nebola predložená, ani oficiálna žiadosť o využitie predajnej opcie v zmysle ZBZ.</p> <p>V tejto súvislosti Investor predložil zhrnutie a podklady k nákladom, ktoré vznikli pri príprave a realizácii projektu Národného futbalového štadióna v období od 9.5.2008 do 13.11.2019 v deklarovanej výške 120,8 mil. EUR, čo predstavuje nárast oproti maximálnej cene štadióna v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve („ZBZ“) o 60,6%. Najväčší nárast predstavujú Stavebné náklady (+62,4%) a Ostatné náklady (+128,0%)</p> <p>Predmetom nášho posúdenia nebolo skúmanie dôvodov a opodstatnenosti predĺženia lehoty výstavby v zmysle zmluvných vzťahov Investora a dodávateľov stavebných prác a služieb.</p> <p>Investorom deklarované náklady navyč v rozsahu 37,9 mil. EUR boli predmetom posúdenia v tejto Správe:</p>																																																										
<p><b>Celková hodnota deklarováných nákladov zo strany Investora je 120,8 mil. EUR, čo predstavuje nárast o 60,6 % v porovnaní s maximálnou cenou štadióna podľa ZBZ</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Náklady NFŠ</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">EUR'000</th> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">ZBZ</th> <th colspan="2">Investor</th> <th rowspan="2">Posúdenie Náklady navyč a)</th> <th rowspan="2">Spôsob posúdenia</th> </tr> <tr> <th>Náklady navyč a)</th> <th>Celkom</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Historické náklady</td> <td>1.</td> <td>5,194.2</td> <td>-</td> <td>5,194.2</td> <td>-</td> <td>Správa due diligence 2015</td> </tr> <tr> <td>Stavebné náklady</td> <td>2.</td> <td>64,054.7</td> <td>39,999.7</td> <td>104,054.5</td> <td>32,297.6</td> <td>Konstrukt Plus, Analýza KPMG</td> </tr> <tr> <td>Finančné náklady</td> <td>3.</td> <td>1,493.8</td> <td>196.0</td> <td>1,689.7</td> <td>196.0</td> <td>Analýza KPMG</td> </tr> <tr> <td>Ostatné náklady</td> <td>4.</td> <td>4,257.3</td> <td>5,448.8</td> <td>9,706.1</td> <td>5,448.8</td> <td>Analýza KPMG, Konstrukt Plus</td> </tr> <tr> <td>Nájomné a daň z nehnuteľnosti</td> <td>5.</td> <td>200.0</td> <td>-43.1</td> <td>156.9</td> <td>-43.1</td> <td>Analýza KPMG</td> </tr> <tr> <td><b>Celkom</b></td> <td></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>45,601.5</b></td> <td><b>120,801.5</b></td> <td><b>37,899.3</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Pozn.: (a) v porovnaní so ZBZ Uvedené ceny sú bez DPH Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p> <p>Rozdiel (7,7 mil. EUR) medzi nákladmi navyč deklaroványmi Investorom (45,6 mil. EUR) a posúdenými nákladmi navyč (37,9 mil. EUR) je spôsobený stavebnými nákladmi, ktoré vznikli na základe výsledkov VO a zmenami v rozsahu zadania jednotlivým dodávateľom nesúvisiace s prácami navyč. Tieto sú bližšie popísané na str. 6 a neboli predmetom posudzovania zo strany KPMG.</p> <p><b>Analýza nákladových položiek</b></p> <p><b>1. Historické náklady</b> v celkovej hodnote 5,2 mil. EUR predstavujú náklady, ktoré vznikli v súvislosti s projektom štadióna od roku 2008 do 29.2.2016, ktoré boli predmetom preverovania (Hodnotiacia správa z finančného, daňového a právneho due diligence, 29.10.2015 a Správa o priebehu rokovaní a navrhovaných komerčných aspektoch nadobudnutia Národného futbalového štadióna, 23.3.2016).</p> <p>Uvedené náklady obsahujú najmä búranie pôvodného štadióna, realizáciu výkopovej jamy, projektové náklady, a iné súvisiace so štadiónom.</p>	Náklady NFŠ							EUR'000		ZBZ	Investor		Posúdenie Náklady navyč a)	Spôsob posúdenia	Náklady navyč a)	Celkom	Historické náklady	1.	5,194.2	-	5,194.2	-	Správa due diligence 2015	Stavebné náklady	2.	64,054.7	39,999.7	104,054.5	32,297.6	Konstrukt Plus, Analýza KPMG	Finančné náklady	3.	1,493.8	196.0	1,689.7	196.0	Analýza KPMG	Ostatné náklady	4.	4,257.3	5,448.8	9,706.1	5,448.8	Analýza KPMG, Konstrukt Plus	Nájomné a daň z nehnuteľnosti	5.	200.0	-43.1	156.9	-43.1	Analýza KPMG	<b>Celkom</b>		<b>75,200.0</b>	<b>45,601.5</b>	<b>120,801.5</b>	<b>37,899.3</b>	
Náklady NFŠ																																																											
EUR'000		ZBZ	Investor		Posúdenie Náklady navyč a)	Spôsob posúdenia																																																					
			Náklady navyč a)	Celkom																																																							
Historické náklady	1.	5,194.2	-	5,194.2	-	Správa due diligence 2015																																																					
Stavebné náklady	2.	64,054.7	39,999.7	104,054.5	32,297.6	Konstrukt Plus, Analýza KPMG																																																					
Finančné náklady	3.	1,493.8	196.0	1,689.7	196.0	Analýza KPMG																																																					
Ostatné náklady	4.	4,257.3	5,448.8	9,706.1	5,448.8	Analýza KPMG, Konstrukt Plus																																																					
Nájomné a daň z nehnuteľnosti	5.	200.0	-43.1	156.9	-43.1	Analýza KPMG																																																					
<b>Celkom</b>		<b>75,200.0</b>	<b>45,601.5</b>	<b>120,801.5</b>	<b>37,899.3</b>																																																						
<p><b>Skutočná výška stavebných nákladov na základe výsledkov verejného obstarávania a ich dodatočných zmien v rozsahu je o 7,7 mil. EUR vyššia oproti ZBZ nebola posudzovaná</b></p>																																																											

## Kľúčové zistenia (2/9)

Zistenie	Popis																																																																																									
<p><b>Celkové stavebné náklady dosiahli 104,1 mil. EUR oproti plánovaným 64,1 mil. EUR</b></p>	<p><b>2. Stavebné náklady</b> predstavujú náklady na realizáciu výstavby štadióna spoločnosťami STRABAG (stavebné práce), In-Design (dovybavenie diela – stavebné úpravy, kompletáž zdravotníckej, elektroinštalácie a požiarnej ochrany) a SYTELI (vybavenie stavby NFŠ – audio- a video-technika, kabeľ a káblové rozvody). Celková hodnota deklarovaná Investorm predstavuje 104,1 mil. EUR, z čoho 101,9 mil. EUR sú realizované práce a 2,1 mil. EUR práce, ktoré budú realizované v prípade odsúhlasenia zo strany MŠVVaŠ SR.</p> <p>Oproti maximálnej hodnote stavebných prác 64,1 mil. EUR v ZBZ ide o celkové navýšenie o 40,0 mil. EUR, resp. 62,4 % z dôvodov rozdielu medzi rozpočtovými cenami (ZBZ) a skutočnosťou na základe verejného obstarávania, dodatočnými prácami, predĺžením obdobia výstavby, požiadavkami zo strany úradov, UEFA a ďalších.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Prehľad dodávok na stavebné práce</th> </tr> <tr> <th colspan="2">EUR'000</th> <th colspan="6">Predmet dodania podľa ZBZ</th> <th>Dodatočné práce</th> <th>Navýšenie</th> <th>Stavebné náklady</th> </tr> <tr> <th>Predmet</th> <th>VO</th> <th>Dodávateľ</th> <th>Max. cena (ZBZ)</th> <th>Zmluvná cena (VO)</th> <th>Upravená cena</th> <th>Rozdiel voči ZBZ</th> <th>(posudzované)</th> <th>celkom</th> <th>celkom (Investor)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stavba štadióna</td> <td>VO2</td> <td>Strabag</td> <td>46,954.7</td> <td>49,810.7</td> <td>48,981.0</td> <td>2,026.2</td> <td>28,169.0</td> <td>30,195.3</td> <td>77,150.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Vybavenie štadióna</td> <td>VO3</td> <td>Syteli</td> <td rowspan="2">17,100.0</td> <td>10,427.0</td> <td>10,427.0</td> <td rowspan="2">2,299.8</td> <td>1,188.7</td> <td>3,488.5</td> <td>11,615.7</td> </tr> <tr> <td>VO4</td> <td>In Design</td> <td>10,957.5</td> <td>8,972.8</td> <td>2,939.9</td> <td>2,939.9</td> <td>11,912.7</td> </tr> <tr> <td>Interoperabilita</td> <td>-</td> <td>Strabag</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,273.1</td> <td>2,273.1</td> <td>-</td> <td>2,273.1</td> <td>2,273.1</td> </tr> <tr> <td>Predĺženie záruk</td> <td>VO3</td> <td>Syteli</td> <td>-</td> <td>1,103.0</td> <td>1,103.0</td> <td>1,103.0</td> <td>-</td> <td>1,103.0</td> <td>1,103.0</td> </tr> <tr> <td><b>Celkom</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>64,054.7</b></td> <td><b>72,298.2</b></td> <td><b>71,756.8</b></td> <td><b>7,702.1</b></td> <td><b>32,297.6</b></td> <td><b>39,999.7</b></td> <td><b>104,054.5</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p> <p><b>Výsledky VO a zmeny v zadaní</b></p> <p>V zmysle ZBZ boli stavebné náklady stanovené v maximálnej hodnote 64,1 mil. EUR. V období uzatvárania ZBZ boli známe len výsledky VO2 (Strabag) a výška nákladov na vybavenie štadióna bola určená na základe upraveného rozpočtu NFŠ v hodnote 17,1 mil. EUR. Po ukončení VO boli realizované zmeny rozsahu prác jednotlivých dodávateľov, ktorých výsledkom sú zmluvné náklady vo výške 71,8 mil. EUR. Rozdiel 7,7 mil. EUR oproti ZBZ je spôsobený:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Doplnenie prípravy pre energoobjekty, dodané Strabag v hodnote 2,0 mil. EUR. Obsahuje doplnenie niektorých dodaní súvisiacich s energetikou, prípravu priestorov pre energozariadenia, realizáciu prepojenia na sekundárne rozvody a iné (nie samotné energetické zariadenia, ktoré zabezpečuje dodávateľ SE Predaj)</li> <li>— Doplnenie „interoperability“ v hodnote 2,3 mil. EUR, čo predstavuje dodatočné práce na rozvodoch od stúpacích potrubí po napojenie koncových prvkov a technologické riešenia (napr. napojenie na energetické siete, vzduchotechnika a pod.) celej infraštruktúry realizovanej dodávateľom Strabag tak, aby bola zabezpečená vzájomná konektivita a kompatibilita medzi jednotlivými časťami</li> <li>— Vyššie ceny dodávok vybavenia štadióna (VO3, VO4) vyplývajúce z verejného obstarávania oproti rozpočtovaným nákladom o 2,3 mil. EUR</li> <li>— Predĺženie záruk dodávateľom Syteli v hodnote 1,2 mil. EUR, ktoré nebolo zvažované v ZBZ.</li> </ul> <p>Uvedené náklady nie sú predmetom posudzovania v tejto Správe. Považujeme ich za náklady, ktoré nemenia kvalitu a rozsah dodania štadióna, súvisia s rizikom realizácie projektu, ktoré nesie Investor (s výnimkou predĺženia záruk, ktoré sú riešené osobitne v nájomnej zmluve).</p>	Prehľad dodávok na stavebné práce											EUR'000		Predmet dodania podľa ZBZ						Dodatočné práce	Navýšenie	Stavebné náklady	Predmet	VO	Dodávateľ	Max. cena (ZBZ)	Zmluvná cena (VO)	Upravená cena	Rozdiel voči ZBZ	(posudzované)	celkom	celkom (Investor)	Stavba štadióna	VO2	Strabag	46,954.7	49,810.7	48,981.0	2,026.2	28,169.0	30,195.3	77,150.0	Vybavenie štadióna	VO3	Syteli	17,100.0	10,427.0	10,427.0	2,299.8	1,188.7	3,488.5	11,615.7	VO4	In Design	10,957.5	8,972.8	2,939.9	2,939.9	11,912.7	Interoperabilita	-	Strabag	-	-	2,273.1	2,273.1	-	2,273.1	2,273.1	Predĺženie záruk	VO3	Syteli	-	1,103.0	1,103.0	1,103.0	-	1,103.0	1,103.0	<b>Celkom</b>			<b>64,054.7</b>	<b>72,298.2</b>	<b>71,756.8</b>	<b>7,702.1</b>	<b>32,297.6</b>	<b>39,999.7</b>	<b>104,054.5</b>
Prehľad dodávok na stavebné práce																																																																																										
EUR'000		Predmet dodania podľa ZBZ						Dodatočné práce	Navýšenie	Stavebné náklady																																																																																
Predmet	VO	Dodávateľ	Max. cena (ZBZ)	Zmluvná cena (VO)	Upravená cena	Rozdiel voči ZBZ	(posudzované)	celkom	celkom (Investor)																																																																																	
Stavba štadióna	VO2	Strabag	46,954.7	49,810.7	48,981.0	2,026.2	28,169.0	30,195.3	77,150.0																																																																																	
Vybavenie štadióna	VO3	Syteli	17,100.0	10,427.0	10,427.0	2,299.8	1,188.7	3,488.5	11,615.7																																																																																	
	VO4	In Design		10,957.5	8,972.8		2,939.9	2,939.9	11,912.7																																																																																	
Interoperabilita	-	Strabag	-	-	2,273.1	2,273.1	-	2,273.1	2,273.1																																																																																	
Predĺženie záruk	VO3	Syteli	-	1,103.0	1,103.0	1,103.0	-	1,103.0	1,103.0																																																																																	
<b>Celkom</b>			<b>64,054.7</b>	<b>72,298.2</b>	<b>71,756.8</b>	<b>7,702.1</b>	<b>32,297.6</b>	<b>39,999.7</b>	<b>104,054.5</b>																																																																																	
<p><b>Navýšenie stavebných nákladov o 7,7 mil. EUR je spôsobené výslednými cenami z VO a zmenami v zadaní</b></p>																																																																																										

Zistenie	Popis																														
<p><b>Dodatočné stavebné náklady vyvolané prácami navyše dosiahli 32,3 mil. EUR</b></p> <p><b>Analýza trhových cien a objemov dodatočných prác identifikovala rozdiely, ktoré boli zohľadnené pri následnej kategorizácii</b></p> <p><b>Dodatočné stavebné náklady rozdelené do 8 kategórií, najväčšiu časť predstavujú náklady súvisiace s predĺžením výstavby vo výške 10,6 mil. EUR</b></p>	<p><b>Dodatočné náklady/Práce navyše</b> Deklarované dodatočné náklady boli posúdené zo strany KPMG a technickým poradcom s cieľom preveriť trhové ceny a objemy materiálov nevyhnutných na realizáciu zmien.</p> <p><b>Analýza trhových cien</b> V 135 prípadoch boli identifikované rozdiely oproti trhovým cenám, no z toho v 77 prípadoch boli použité ceny nižšie ako trhové, väčšina rozdielov bola v rámci +/- 10% ceny.</p> <p>Z celkovej posúdennej sumy dodatočných nákladov 32,3 mil. EUR je 30,5 mil. EUR na základe posúdenia stavebným poradcom možné označiť za náklady spĺňajúce požiadavky na trhové ceny v rámci akceptovateľnej tolerancie (10 %). Časti položiek, ktorých hodnota presahuje uvedenú hranicu boli klasifikované do kategórie 8 (viď. nižšie).</p> <p><b>Analýza objemu dodávok</b> Rozdiely v množstvách boli zistené v 4 prípadoch. Tieto zistenia boli priebežne konzultované s Investorm a dodávateľmi, ktorí identifikované rozdiely zohľadnili vo svojich výkazoch a fakturáciách. Zistené rozdiely v množstvách predstavujú úsporu v hodnote 45,8 tis. EUR.</p> <p>V 22 prípadoch bolo identifikované, že v prácach navyše boli čiastočne započítané aj náklady, ktoré mali byť súčasťou dodávok v zmysle ZBZ. Pri kategorizácii dodatočných stavebných nákladov boli takéto náklady v objeme 1,3 mil. EUR zaradené do kategórie 8. <i>Nedostatky pôvodného projektu.</i></p> <p><b>Kategorizácia dodatočných stavebných nákladov</b> Dodatočné stavebné náklady boli rozdelené do 8 kategórií na základe charakteru nákladov a dôvodov ich vzniku:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Dodanie do holopriestoru.</i> ZBZ predpokladala, že určité časti NFŠ budú dodané v stave holopriestoru, resp. nebudú predmetom dodania (viď. Príloha č. 1 ZBZ). Ide napr. o doplnujúce vybavenie priestorov konferenčného centra (podhlady, akustické prvky, tienenie) a dodatočné úpravy priestorov Športcentra (dymovody, sociálne zariadenia, zvažovaná realizácia eskalátora a iné), ktoré mali byť v zmysle ZBZ dodané ako holopriestor. Celková posúdená hodnota je 4,3 mil. EUR.</li> <li><i>Požiadavky SFZ a UEFA,</i> ktoré vyplynuli z revízií projektu zo strany SFZ a UEFA, nesúvisiace so zmenami štandardu, napr. zmeny bezpečnosti vnútorného perimetra. Chápeme, že uvedené zmeny zvyšujú využiteľnosť a bezpečnosť štadióna. Celková posúdená hodnota je 1,2 mil. EUR.</li> <li><i>Zvýšenie štandardu</i> štadióna predstavujú také náklady, ktoré boli realizované s cieľom zvýšenia zvoleného štandardu a funkcionality štadióna, no nie sú vyžadované špecifickou reguláciou, ani požiadavkami SFZ alebo UEFA. Medzi tieto náklady patrí napríklad informačný systém štadióna pre lepšiu orientáciu v okolí a v priestore štadióna, ohrev vody v toaletách, doplnenie zábradlí nad normu, vybavenie konferenčných priestorov, zmena trávnikov na hlavnom ako aj tréningovom ihrisku na ZŠ Kalinčiakova a ďalšie. Celková posúdená hodnota je 4,2 mil. EUR.</li> </ol>																														
	<p><b>Dodatočné stavebné náklady (vrátane plánovaných nákladov)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategória</th> <th>Hodnota (EUR'000)</th> <th>Kumulatív.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Dodanie do holopriestoru</td> <td>4,332.1</td> <td>4,332.1</td> </tr> <tr> <td>2. UEFA, SFZ</td> <td>1,186.3</td> <td>5,518.4</td> </tr> <tr> <td>3. Zvýšenie štandardu</td> <td>4,224.1</td> <td>9,742.5</td> </tr> <tr> <td>4. LED Osvetlenie</td> <td>6,745.9</td> <td>16,488.3</td> </tr> <tr> <td>5. Požiadavky úradov</td> <td>2,474.8</td> <td>18,963.1</td> </tr> <tr> <td>6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby</td> <td>10,613.3</td> <td>29,576.3</td> </tr> <tr> <td>7. Ostatné navyše práce</td> <td>927.6</td> <td>30,504.0</td> </tr> <tr> <td>8. Nedostatky pôvodného projektu</td> <td>1,793.7</td> <td>32,297.6</td> </tr> <tr> <td><b>Posúdené celkom</b></td> <td></td> <td><b>32,297.6</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Pozn.: Detailizácia jednotlivých položiek na str. 18-23 Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</small></p>	Kategória	Hodnota (EUR'000)	Kumulatív.	1. Dodanie do holopriestoru	4,332.1	4,332.1	2. UEFA, SFZ	1,186.3	5,518.4	3. Zvýšenie štandardu	4,224.1	9,742.5	4. LED Osvetlenie	6,745.9	16,488.3	5. Požiadavky úradov	2,474.8	18,963.1	6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	10,613.3	29,576.3	7. Ostatné navyše práce	927.6	30,504.0	8. Nedostatky pôvodného projektu	1,793.7	32,297.6	<b>Posúdené celkom</b>		<b>32,297.6</b>
Kategória	Hodnota (EUR'000)	Kumulatív.																													
1. Dodanie do holopriestoru	4,332.1	4,332.1																													
2. UEFA, SFZ	1,186.3	5,518.4																													
3. Zvýšenie štandardu	4,224.1	9,742.5																													
4. LED Osvetlenie	6,745.9	16,488.3																													
5. Požiadavky úradov	2,474.8	18,963.1																													
6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	10,613.3	29,576.3																													
7. Ostatné navyše práce	927.6	30,504.0																													
8. Nedostatky pôvodného projektu	1,793.7	32,297.6																													
<b>Posúdené celkom</b>		<b>32,297.6</b>																													



Zistenie	Popis
<p><b>Pôvodná technológia osvetlenia bola podľa UEFA dostatočná pre dosiahnutie požadovaného štandardu</b></p> <p><b>UEFA uviedla, že LED osvetlenie považuje za výkonnejšie, úspornejšie, efektívnejšie, kvalitnejšie a vhodnejšie riešenie osvetlenia</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><i>LED osvetlenie</i> predstavuje výmenu pôvodne plánovaného (halogénového osvetlenia) za výkonnejšie a úspornejšie osvetlenie na báze technológie LED. Z dôvodu úpravy technológie osvetlenia bolo potrebné významným spôsobom zmeniť konštrukciu strechy, ktorá znesie zvýšenú záťaž technológie osvetlenia (technológia LED je ťažšia oproti pôvodnému riešeniu a svietidlá sú osadené v inej polohe ako pri pôvodnom návrhu). Upozorňujeme, že v zmysle vyjadrenia UEFA zo dňa 19.3.2019, zmena osvetlenia nebola nevyhnutná z titulu zmeny štandardu UEFA a pôvodné osvetlenie malo dostatočné parametre pre účely aktuálneho štandardu UEFA 4 ako aj štandardu osvetlenia „Level A“. Pôvodné osvetlenie však bolo navrhnuté iba na 2 hlavné tribúny, projekt bol upravený tak, že osvetlenie je na všetkých štyroch tribúnach (zvýšenie viditeľnosti, odstránenie tieňov, ktoré vrhajú hráči, možnosť svetelnej show). UEFA zároveň uviedla, že LED osvetlenie považuje za výkonnejšie, úspornejšie, efektívnejšie, kvalitnejšie a vhodnejšie riešenie osvetlenia. Celková posúdená hodnota je 6,7 mil. EUR.</li> <li><i>Požiadavky úradov</i> predstavujú náklady ktoré vznikli z titulu dodatočných požiadaviek úradov ako napríklad cestné komunikácie v ZŠ Kalinčiakova či pojazdna plocha štadióna pre požiarne vozidlá, dodatočné kamery v sektore hostí, a iné. Celková posúdená hodnota je 2,5 mil. EUR.</li> <li><i>Náklady súvisiace s predĺžením výstavby</i> o cca 21 mesiacov predstavujú dodatočné režijné náklady, ktoré vznikli zhotoviteľovi STRABAG. Výška nákladov bola vyhodnotená ako trhová (6 z 9 položiek nižšie ako trhové, zvyšné 3 vyššie ako trhové). Z hľadiska obsahu považujeme uvedené náklady za predmet zmluvného vzťahu medzi zadávateľom NFS a zhotoviteľom STRABAG. Celková hodnota je 10,6 mil. EUR.</li> <li><i>Ostatné práce navyiac</i> sú náklady, ktoré vznikli z titulu vyššieho stupňa rozpracovania projektu a neboli pri verejnom obstarávaní známe. V zmysle posúdenia však máme za to, že bez týchto prác by dodané dielo nebolo úplné a odovzdateľné v zmysle ZBZ. Tieto náklady boli identifikované v celkovej hodnote 0,9 mil. EUR.</li> <li><i>Nedostatky pôvodného projektu</i> predstavujú náklady, ktoré mali byť zahrnuté v pôvodnom projekte. Medzi tieto náklady patrí napr. doplnenie zábradlí v hodnote 0,4 mil. EUR, nadnáklady súvisiace so zmenou technologického postupu z dôvodu nízkych teplôt počas výstavby 0,2 mil. EUR; zmena typu kamier v kamerovom systéme (114 tis. EUR); nadnáklady súvisiace so zmenou oceľovej konštrukcie strechy 0,1 mil. EUR a iné.</li> </ol> <p>Štadión je kvalitatívne aj obsahovo na vyššej úrovni ako štadión ktorý mal byť dodaný v zmysle ZBZ. Kým štadión podľa ZBZ mal spĺňať kritériá UEFA kategória 4 v zmysle štandardu z roku 2010, aktuálny štadión je konštruovaný s cieľom dosiahnuť kategóriu 4 v zmysle revidovaného UEFA štandardu z roku 2018 a zároveň úroveň osvetlenia „Level A“ v zmysle UEFA Lighting guide 2016.</p> <p>V súčasnosti nie je ukončená certifikácia štadióna na certifikát UEFA 4. Na základe listu SFZ, Komisie pre štadióny a ihriská pri SFZ z 5.12.2019 bude proces certifikácie dokončený po dodaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia od Investora a ostatnej predpísanej dokumentácie.</p> <p>Prípadné zohľadnenie dodatočných nákladov v kúpnej cene je rozhodnutím na strane Klienta.</p>
<p><b>Nerealizované dodatočné práce v hodnote 2,1 mil. EUR</b></p>	<p><b>Nerealizované dodatočné práce</b></p> <p>Upozorňujeme, že posúdené dodatočné náklady obsahujú aj činnosti v rozsahu 2,1 mil. EUR, ktoré neboli k dnešnému dňu realizované. Podľa vyjadrenia Investora, uvedené bude realizované v prípade súhlasu zo strany MŠVVaŠ SR.</p> <p>Najvýznamnejšia časť nerealizovaných dodatočných prác v hodnote 1,1 mil. EUR sa nachádza v kategórii 5 Požiadavky úradov (cestné komunikácie v ZŠ Kalinčiakova, rekonštrukcia chodníka a ďalšie požiadavky Bratislava Nové Mesto), nerealizované práce v hodnote 0,5 mil. EUR súvisia s kategóriou 1 Dodanie do holopriestoru v súvislosti s realizáciou sociálnych zariadení v časti Športcentrum a inštalácia eskalátora a travelátora z plata do Športcentra.</p> <p>V prípade ak sa MŠVVaŠ SR rozhodne tieto náklady akceptovať, je potrebné aby bol Investor zaviazaný dokončiť uvedené činnosti bez ďalších nárokov v prípade že budú zohľadnené pre účely výpočtu kúpnej ceny.</p>



Zistenie	Popis
<p><b>Finančné náklady (bankové, vnútro-skupinové financovanie) sú vo výške 1,7 mil. EUR</b></p> <p><b>Výška úprav úrokových nákladov z vnútro-skupinových pôžičiek predstavuje 137 tis. EUR z dôvodu zahrnutia v historických nákladoch a neprimeranej výške úrokovej marže</b></p> <p><b>Upravená výška finančných nákladov je 1,552 tis. EUR, čo je prekročenie maximálnej hodnoty podľa ZBZ o 57 tis. EUR</b></p>	<p><b>3. Finančné náklady</b>, ktoré vznikli pri realizácii stavby NFŠ sa skladajú z úrokových nákladov a poplatkov súvisiacich s financovaním v celkovej deklarovanej výške 1,7 mil. EUR.</p> <p>Realizácia projektu je financovaná kombináciou bankových úverov (Tatra banka, UniCredit), štátnej dotácie, vnútro-skupinových pôžičiek a vzhľadom na predĺženie výstavby i s využitím dodávateľského financovania (tieto náklady nesie dodávateľ, nie sú zahrnuté vo finančných nákladoch).</p> <p>Zostatok bankového úveru k 30.9.2019 je vo výške 20,9 mil. EUR (stavebný/termínovaný a kontokorentný úver, celkový poskytnutý úverový rámec 44,8 mil. EUR), vnútro-skupinové pôžičky (využívaných prevažne na ostatné náklady súvisiace s výstavbou) dosiahli k rovnakému obdobiu 1,3 mil. EUR.</p> <p>40% zo stavebných nákladov je financovaných formou štátnej dotácie vo výške 27,2 mil. EUR.</p> <p>Celková deklarovaná výška finančných nákladov zo strany Investora je 1,7 mil. EUR, z čoho:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bankové poplatky súvisiace s poskytnutím úveru, štruktúrovaním transakcie a iné sú vo výške 224 tis. EUR;</li> <li>Bankové poplatky za nečerpanie vo výške 182 tis. EUR;</li> <li>Úrokové náklady celkovo 1,284 tis. EUR, z čoho úroky voči bankám dosiahli 829 tis. EUR a úroky z vnútro-skupinových pôžičiek 456 tis. EUR. Úroky z bankových úverov obsahujú aj odhad na obdobie november - december 2019 vo výške 100 tis. EUR. Uvedené považujeme za relevantný odhad, keďže za prvých 10 mesiacov bola priemerná mesačná výška 44 tis. EUR, mesačne však rastie vzhľadom na rastúci objem čerpania úverov.</li> </ul> <p><b>Úpravy</b></p> <p>Z analýzy poskytnutých informácií vyplynulo niekoľko úprav, ktoré znižujú hodnotu finančných nákladov o 137 tis. EUR, z čoho:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Časť úrokových nákladov z pôžičky ŠK Slovan z roku 2016 (január - február) vo výške 47 tis. EUR sú už zahrnuté v historických nákladoch, viď str. 5.</li> <li>Vnútro-skupinové pôžičky od ŠK Slovan boli do 06/2016 úročené sadzbou 1m EURIBOR + 8,0% p. a., ktorú považujeme za neprimerane vysokú. Od júla 2016 bola znížená na EUROBIR + 4,0% p.a. Úrokové náklady v období 1-6/2016 sme upravili na úroveň po znížení, čoho výsledkom je pokles úrokových nákladov o 90 tis. EUR.</li> </ul> <p>Iné vnútro-skupinové pôžičky (Intercom Development, Tehelné, Grafobal Group, Grafobal Group Development) boli úročené sadzbou 4 % p.a.</p> <p>Z dôvodu vnútro-skupinovej povahy bola k uvedeným úrokovým sadzbám v roku 2015 vypracovaná analýza EY "Comparable search relating to the interest to be applied in the intercompany loan transaction" potvrdzujúca rozpätie porovnateľných úrokových sadzieb v rozpätí 3,29 %– 9,04 %</p> <p>Výška finančných nákladov po uvedených úpravách dosahuje 1,552 tis. EUR.</p> <p><b>Porovnanie so ZBZ</b></p> <p>Maximálna čiastka finančných nákladov v ZBZ (1,494 tis. EUR) vychádzala z očakávanej doby výstavby do júna 2018. Predĺženie doby výstavby, ktorej výsledkom sú nadnáklady 59 tis. EUR ani úpravy vnútro-skupinových úrokov 137 tis. EUR nepovažujeme za riziko na strane MŠVVaŠ SR.</p>

Finančné náklady			
EUR'000	Banka	Skupina	Spolu
Administratívne poplatky	223.0	-	223.0
Poplatky za nečerpanie	182.6	-	182.6
Úrokové náklady	828.6	455.6	1,284.2
<b>Celkom (Investor)</b>	<b>1,234.1</b>	<b>455.6</b>	<b>1,689.7</b>
<b>Úpravy</b>			
Zahrnuté v historických nákladoch 1-2/2016	-	-47.4	-47.4
Zníženie úrokovej sadzby 1-2/2016	-	-19.9	-19.9
Zníženie úrokovej sadzby 3-6/2016	-	-70.1	-70.1
	-	<b>-137.4</b>	<b>-137.4</b>
<b>Upravená suma</b>	<b>1,234.1</b>	<b>318.2</b>	<b>1,552.4</b>
ZBZ	-	-	1,493.8
<b>Rozdiel/Nadnáklady</b>	-	-	<b>58.6</b>

Zdroj : NFŠ (obstaranie 2016 až 2019 R01), Analýza KPMG

Zistenie	Popis																																																																																								
<p><b>Ostatné náklady predložené investorom vo výške 9,5 mil. EUR sú viac ako 2-násobné oproti hodnote v ZBZ</b></p> <p><b>Nárast ostatných nákladov súvisí s rastom stavebných nákladov</b></p> <p><b>Výšku ostatných dodatočných nákladov odporúčame stanoviť vo vzťahu k akceptovaným stavebným nákladom a za použitia koeficientu 10,9% podobne ako pri stanovaní hodnoty v ZBZ</b></p>	<p><b>4. Ostatné náklady</b></p> <p>Ostatné náklady predstavujú iné ako stavebné náklady súvisiace s realizáciou projektu, tzv. „soft costs“. NFŠ deklaruje tieto náklady vo výške 9,5 mil. EUR, z čoho najväčšiu položku predstavujú náklady na developerskú činnosť spoločnosti Grafobal Group Development („GGD“) vo výške 7,9 mil. EUR. Náklady developera sa skladajú z mesačných poplatkov a jednorazových odmien za realizáciu VO.</p> <p>Súčasťou nákladov na developerskú činnosť sú aj náklady na stavebný dozor a iné, ktoré nie sú fakturované samostatne.</p> <p>V rámci developerskej činnosti bola tiež napr. zorganizovaná súťaž na výber dodávateľa energetického hospodárstva (na základe zvoleného riešenia bola komplexu udelená cena energeticky najvýhodnejšia stavba za rok 2019 EFEKTIA); vykonaná simulácia požiarnej evakuácie - oproti bežnej kapacite štadióna 22 500 divákov, je možná celková kapacita až 48 000 návštevníkov v prípade využívania priestorov štadióna na iné kultúrne podujatia - napr. koncert (Prezídium HaZZ listom zo dňa z 20. 5. 2019 súhlasilo so zmenou účelu využitia hracej plochy pre účely multifunkčného využitia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti); vykonávaná činnosť súvisiaca s vylepšeniami - multifunkčnosť priestorov (priestory vhodné aj na kongres – akustika, redukcia stĺpov, galérie a pod.); vykonávané konzultácie s UEFA (návšteva v UEFA, pozvania komisárov na štadión); vykonávané návštevy na európskych štadiónoch a iné.</p> <p>Ostatní dodávatelia vo výške EUR 1,3 mil. sú najmä projekčné, právne a iné odborné činnosti. Časť právnych služieb sa javí ako náklady súvisiace s transakčným poradenstvom, nie ako služby v súvislosti s realizáciou samotnej výstavby. Podľa nášho chápania a analýzy soft costs vykonanej v roku 2016 by všetky „soft cost“ náklady mali byť súčasťou nákladov, ktoré znáša developer a sú obsiahnuté v odmene developera.</p> <p>Profylaxia sú dodatočné služby, ktoré budú vykonávané po dobu 5 rokov a ktoré sú nevyhnutné pre zachovanie platnosti záruk. Výška nákladov na profylaxiu predstavuje 100 tis. EUR ročne. Upozorňujeme, že tieto náklady zatiaľ nevznikli, a preto sa jedná de facto o predplatbu uvedených činností do budúcnosti. <i>Odporúčame konzultovať s právnym poradcom spôsob zabezpečenia zmluvného vzťahu v súvislosti s uvedenými nákladmi.</i></p> <p>Vzhľadom na rozsah a neštruktúrovanú povahu ostatných nákladov navrhujeme stanovenie výšky ostatných nákladov nasledovne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Oprávnené budúce náklady podľa ZBZ v hodnote 4,3 mil. EUR – tieto boli stanovené na základe benchmark analýzy (10.9%) zo stavebných nákladov, ponížené o časť nákladov zahrnutých v historických nákladoch (7,1 mil. EUR – 2,8 mil. EUR = 4,3 mil. EUR); plus</li> <li>Dodatočné „soft cost“ náklady vo výške 10,9% z uznaných dodatočných stavebných nákladov; plus</li> <li>Profylaxia, ktorú považujeme za dodatočnú službu dodávanú v budúcnosti</li> </ol> <p>Náklady na ostatných dodávateľov sú zahrnuté v oprávnených nákladoch podľa ZBZ a dodatočných ostatných nákladoch.</p> <p>Celková hodnota ostatných budúcich nákladov sa tak pohybuje v rozpätí 4,3 – 8,3 mil. EUR v závislosti na rozsahu akceptovaných dodatočných stavebných nákladov, čo je zníženie o 1,2 – 5,2 mil. EUR oproti návrhu NFŠ.</p> <p>Upozorňujeme, že vzhľadom na spôsob výpočtu sa výška ostatných nákladov mení v závislosti od hodnoty akceptovaných dodatočných stavebných nákladov.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ostatné náklady</th> <th colspan="9">Posúdenie</th> </tr> <tr> <th>EUR'000</th> <th>ZBZ</th> <th>Investor</th> <th>Alt A (1)</th> <th>Alt B (1-2)</th> <th>Alt C (1-3)</th> <th>Alt D (1-4)</th> <th>Alt E (1-5)</th> <th>Alt F (1-6)</th> <th>Alt G (1-7)</th> <th>Alt H (1-8)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Developerská činnosť</td> <td>4,257.3</td> <td>7,922.1</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> <td>4,257.3</td> </tr> <tr> <td>Dodatočné náklady (10,9%)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>472.2</td> <td>601.5</td> <td>1,061.9</td> <td>1,797.2</td> <td>2,067.0</td> <td>3,223.8</td> <td>3,324.9</td> <td>3,520.4</td> </tr> <tr> <td>Ostatní dodávatelia</td> <td>-</td> <td>1,284.0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Profylaxia</td> <td>-</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> <td>500.0</td> </tr> <tr> <td><b>Spolu NFŠ</b></td> <td><b>4,257.3</b></td> <td><b>9,706.1</b></td> <td><b>5,229.5</b></td> <td><b>5,358.8</b></td> <td><b>5,819.2</b></td> <td><b>6,554.5</b></td> <td><b>6,824.3</b></td> <td><b>7,981.1</b></td> <td><b>8,082.2</b></td> <td><b>8,277.7</b></td> </tr> <tr> <td>Rozdiel oproti ZBZ</td> <td>-</td> <td>5,448.8</td> <td>972.2</td> <td>1,101.5</td> <td>1,561.9</td> <td>2,297.2</td> <td>2,567.0</td> <td>3,723.8</td> <td>3,824.9</td> <td>4,020.4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus Analýza ostatných budúcich nákladov bola spracovaná do 8 základných alternatív, ktoré zahŕňajú rôzne kombinácie akceptovania dodatočných stavebných nákladov v kategóriách 1-8 (vid. vyššie bod 2. Stavebné náklady). Údaj v zátvorke pri jednotlivých alternatívach označuje interval zahrnutých kategórií dodatočných stavebných nákladov, ktoré sú v danej alternatíve považované za oprávnené dodatočné stavebné náklady.</p>	Ostatné náklady		Posúdenie									EUR'000	ZBZ	Investor	Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)	Developerská činnosť	4,257.3	7,922.1	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	Dodatočné náklady (10,9%)	-	-	472.2	601.5	1,061.9	1,797.2	2,067.0	3,223.8	3,324.9	3,520.4	Ostatní dodávatelia	-	1,284.0	-	-	-	-	-	-	-	-	Profylaxia	-	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	<b>Spolu NFŠ</b>	<b>4,257.3</b>	<b>9,706.1</b>	<b>5,229.5</b>	<b>5,358.8</b>	<b>5,819.2</b>	<b>6,554.5</b>	<b>6,824.3</b>	<b>7,981.1</b>	<b>8,082.2</b>	<b>8,277.7</b>	Rozdiel oproti ZBZ	-	5,448.8	972.2	1,101.5	1,561.9	2,297.2	2,567.0	3,723.8	3,824.9	4,020.4
Ostatné náklady		Posúdenie																																																																																							
EUR'000	ZBZ	Investor	Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)																																																																															
Developerská činnosť	4,257.3	7,922.1	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3	4,257.3																																																																															
Dodatočné náklady (10,9%)	-	-	472.2	601.5	1,061.9	1,797.2	2,067.0	3,223.8	3,324.9	3,520.4																																																																															
Ostatní dodávatelia	-	1,284.0	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																															
Profylaxia	-	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0																																																																															
<b>Spolu NFŠ</b>	<b>4,257.3</b>	<b>9,706.1</b>	<b>5,229.5</b>	<b>5,358.8</b>	<b>5,819.2</b>	<b>6,554.5</b>	<b>6,824.3</b>	<b>7,981.1</b>	<b>8,082.2</b>	<b>8,277.7</b>																																																																															
Rozdiel oproti ZBZ	-	5,448.8	972.2	1,101.5	1,561.9	2,297.2	2,567.0	3,723.8	3,824.9	4,020.4																																																																															

Zistenie	Popis
<b>Dosiahnutá úspora 43 tis. EUR na dani z nehnuteľnosti</b>	<p><b>5. Náklady na nájom a daň z nehnuteľnosti</b> predstavujú náklady na prenájom pozemkov pod objektom NFŠ v deklarovanej výške 157 tis. EUR a daň z nehnuteľnosti 0 EUR čo predstavuje úsporu 43,1 tis. EUR oproti ZBZ (200 tis. EUR).</p> <p>Prezentované nájomné sme preverili a porovnali oproti nájomným zmluvám bez identifikovaných rozdielov. 131,9 EUR predstavuje nájomné za pozemky priamo pod objektom štadióna a 156,8 tis. EUR ostatné nájomné.</p> <p>Úspora bola dosiahnutá na dani z nehnuteľnosti. NFŠ docielil oslobodenie od platenia dane z nehnuteľnosti za pozemky pod štadiónom, vrátane príslušných pozemkov (správca dane môže všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivjej časti ustanoviť zníženie dane z pozemkov alebo oslobodiť od dane z pozemkov pozemky verejne prístupných parkov, priestorov a športovísk).</p>

  

Nájom a daň z nehnuteľnosti	
	EUR'000
Nájom	156.9
Daň z nehnuteľnosti	-
<b>Celkom</b>	<b>156.9</b>
ZBZ	200.0
<b>Rozdiel</b>	<b>43.1</b>

Zdroj : NFŠ, ZBZ, Analýza KPMG

Zistenie	Popis																																																																																																																																																										
<p><b>Celkové náklady dosiahli 120,8 mil. EUR.</b></p> <p><b>Na realizáciu výstavby bola čerpaná dotácia vo výške 27,2 mil. EUR ktorá znižuje kúpnu cenu</b></p>	<p><b>Celkové náklady NFŠ</b></p> <p>Investor predložil dodatočné náklady vo výške 45,6 mil. EUR, ktoré by zvýšili potenciálnu cenu štadióna na 120,8 mil. EUR oproti maximálnej zmluvnej cene EUR 75,2 mil. EUR. Upozorňujeme, že predloženie nákladov nie je možné považovať za kalkuláciu ceny zo strany Investora v zmysle ZBZ.</p> <p>V prípade kúpy štadióna je potrebné pre určenie stanovenia výšky kúpnej ceny odpočítať z celkových nákladov NFŠ výšku čerpanej dotácie, ktorá bude vyčerpaná na 100%, 27,2 mil. EUR.</p> <p>Je na rozhodnutí MŠVVaŠ SR či a ktoré dodatočné stavebné náklady budú akceptované pre účely určenia kúpnej ceny.</p> <p>Chápeme, že v súčasnosti prebieha príprava znaleckého posudku, ktorý určí hodnotu štadióna. Upozorňujeme, že posúdenie dodatočných nákladov prezentovaných v tejto Správe nie je možné považovať za obdobné posúdenie všeobecnej hodnoty štadióna. Predpokladáme, že znalecký posudok nebude zohľadňovať záväzky v zmysle ZBZ ani opodstatnenosť zmien v projekte a rozsah dodatočných prác.</p>																																																																																																																																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Náklady NFŠ</th> </tr> <tr> <th>EUR'000</th> <th>ZBZ</th> <th>NFŠ</th> <th>Alt A (1)</th> <th>Alt B (1-2)</th> <th>Alt C (1-3)</th> <th>Alt D (1-4)</th> <th>Alt E (1-5)</th> <th>Alt F (1-6)</th> <th>Alt G (1-7)</th> <th>Alt H (1-8)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>ZBZ</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> </tr> <tr> <td colspan="11"><b>Dodatočné náklady po posúdení</b></td> </tr> <tr> <td>Stavebné náklady</td> <td>-</td> <td>39,999.7</td> <td>4,332.1</td> <td>5,518.4</td> <td>9,742.5</td> <td>16,488.3</td> <td>18,963.1</td> <td>29,576.3</td> <td>30,504.0</td> <td>32,297.6</td> </tr> <tr> <td>Finančné náklady</td> <td>-</td> <td>196.0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ostatné náklady</td> <td>-</td> <td>5,448.8</td> <td>972.2</td> <td>1,101.5</td> <td>1,561.9</td> <td>2,297.2</td> <td>2,567.0</td> <td>3,723.8</td> <td>3,824.9</td> <td>4,020.4</td> </tr> <tr> <td>Nájomné a daň z nehnuteľnosti</td> <td>-</td> <td>-43.0</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> <td>-43.1</td> </tr> <tr> <td><b>Dodatočné náklady</b></td> <td><b>-</b></td> <td><b>45,601.5</b></td> <td><b>5,261.2</b></td> <td><b>6,576.8</b></td> <td><b>11,261.3</b></td> <td><b>18,742.4</b></td> <td><b>21,487.0</b></td> <td><b>33,257.0</b></td> <td><b>34,285.8</b></td> <td><b>36,274.9</b></td> </tr> <tr> <td><b>Náklady celkom</b></td> <td><b>75,200.0</b></td> <td><b>120,801.5</b></td> <td><b>80,461.2</b></td> <td><b>81,776.8</b></td> <td><b>86,461.3</b></td> <td><b>93,942.4</b></td> <td><b>96,687.0</b></td> <td><b>108,457.0</b></td> <td><b>109,485.8</b></td> <td><b>111,474.9</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Pozn: Hodnoty sú uvádzané bez DPH Zdroj: NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p> <p>Stavebné náklady na 1 sedadlo sa pohybujú od 2,847 EUR v prípade ZBZ až po 4,625 EUR v zmysle návrhu Investora. Celkové náklady sa pohybujú od 3 342 EUR (ZBZ) až po 5 369 EUR (Investor).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Náklady na 1 sedadlo</th> </tr> <tr> <th>EUR</th> <th>ZBZ</th> <th>Investor</th> <th>Alt A (1)</th> <th>Alt B (1-2)</th> <th>Alt C (1-3)</th> <th>Alt D (1-4)</th> <th>Alt E (1-5)</th> <th>Alt F (1-6)</th> <th>Alt G (1-7)</th> <th>Alt H (1-8)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stavebné náklady</td> <td>2,846.9</td> <td>4,624.6</td> <td>3,039.4</td> <td>3,092.1</td> <td>3,279.9</td> <td>3,579.7</td> <td>3,689.7</td> <td>4,161.4</td> <td>4,202.6</td> <td>4,282.3</td> </tr> <tr> <td><b>Náklady celkom</b></td> <td><b>3,342.2</b></td> <td><b>5,369.0</b></td> <td><b>3,576.1</b></td> <td><b>3,634.5</b></td> <td><b>3,842.7</b></td> <td><b>4,175.2</b></td> <td><b>4,297.2</b></td> <td><b>4,820.3</b></td> <td><b>4,866.0</b></td> <td><b>4,954.4</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Pozn: Hodnoty sú uvádzané bez DPH Zdroj: NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p>	Náklady NFŠ											EUR'000	ZBZ	NFŠ	Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)	<b>ZBZ</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>Dodatočné náklady po posúdení</b>											Stavebné náklady	-	39,999.7	4,332.1	5,518.4	9,742.5	16,488.3	18,963.1	29,576.3	30,504.0	32,297.6	Finančné náklady	-	196.0	-	-	-	-	-	-	-	-	Ostatné náklady	-	5,448.8	972.2	1,101.5	1,561.9	2,297.2	2,567.0	3,723.8	3,824.9	4,020.4	Nájomné a daň z nehnuteľnosti	-	-43.0	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	<b>Dodatočné náklady</b>	<b>-</b>	<b>45,601.5</b>	<b>5,261.2</b>	<b>6,576.8</b>	<b>11,261.3</b>	<b>18,742.4</b>	<b>21,487.0</b>	<b>33,257.0</b>	<b>34,285.8</b>	<b>36,274.9</b>	<b>Náklady celkom</b>	<b>75,200.0</b>	<b>120,801.5</b>	<b>80,461.2</b>	<b>81,776.8</b>	<b>86,461.3</b>	<b>93,942.4</b>	<b>96,687.0</b>	<b>108,457.0</b>	<b>109,485.8</b>	<b>111,474.9</b>	Náklady na 1 sedadlo											EUR	ZBZ	Investor	Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)	Stavebné náklady	2,846.9	4,624.6	3,039.4	3,092.1	3,279.9	3,579.7	3,689.7	4,161.4	4,202.6	4,282.3	<b>Náklady celkom</b>	<b>3,342.2</b>	<b>5,369.0</b>	<b>3,576.1</b>	<b>3,634.5</b>	<b>3,842.7</b>	<b>4,175.2</b>	<b>4,297.2</b>	<b>4,820.3</b>	<b>4,866.0</b>	<b>4,954.4</b>
Náklady NFŠ																																																																																																																																																											
EUR'000	ZBZ	NFŠ	Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)																																																																																																																																																	
<b>ZBZ</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>	<b>75,200.0</b>																																																																																																																																																	
<b>Dodatočné náklady po posúdení</b>																																																																																																																																																											
Stavebné náklady	-	39,999.7	4,332.1	5,518.4	9,742.5	16,488.3	18,963.1	29,576.3	30,504.0	32,297.6																																																																																																																																																	
Finančné náklady	-	196.0	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																																																																																																	
Ostatné náklady	-	5,448.8	972.2	1,101.5	1,561.9	2,297.2	2,567.0	3,723.8	3,824.9	4,020.4																																																																																																																																																	
Nájomné a daň z nehnuteľnosti	-	-43.0	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1																																																																																																																																																	
<b>Dodatočné náklady</b>	<b>-</b>	<b>45,601.5</b>	<b>5,261.2</b>	<b>6,576.8</b>	<b>11,261.3</b>	<b>18,742.4</b>	<b>21,487.0</b>	<b>33,257.0</b>	<b>34,285.8</b>	<b>36,274.9</b>																																																																																																																																																	
<b>Náklady celkom</b>	<b>75,200.0</b>	<b>120,801.5</b>	<b>80,461.2</b>	<b>81,776.8</b>	<b>86,461.3</b>	<b>93,942.4</b>	<b>96,687.0</b>	<b>108,457.0</b>	<b>109,485.8</b>	<b>111,474.9</b>																																																																																																																																																	
Náklady na 1 sedadlo																																																																																																																																																											
EUR	ZBZ	Investor	Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)																																																																																																																																																	
Stavebné náklady	2,846.9	4,624.6	3,039.4	3,092.1	3,279.9	3,579.7	3,689.7	4,161.4	4,202.6	4,282.3																																																																																																																																																	
<b>Náklady celkom</b>	<b>3,342.2</b>	<b>5,369.0</b>	<b>3,576.1</b>	<b>3,634.5</b>	<b>3,842.7</b>	<b>4,175.2</b>	<b>4,297.2</b>	<b>4,820.3</b>	<b>4,866.0</b>	<b>4,954.4</b>																																																																																																																																																	

Zistenie	Popis									
<b>Výnosy (6,2 mil. EUR) z dlhodobého prenájmu 500 parkovacích miest predstavujú mimoriadny jednorazový výnos pre budúceho vlastníka, ktoré predstavujú úsporu z pohľadu nárokov na verejné zdroje</b>	<p>Národný futbalový štadión disponuje 996 podzemnými parkovacími miestami. Z uvedeného počtu bude 500 poskytnutých do dlhodobého nájmu, ktoré budú ďalej poskytnutých do podnájmu pre obyvateľov bytového domu a nájomcov administratívnej budovy, ktoré sú súčasťou komerčnej časti projektu developovanej spoločnosťou Tehelné, a.s. zo skupiny Grafobal. Zvyšných 496 bude využívaných na parkovanie pre návštevníkov štadióna.</p> <p>Nájomcom 500 parkovacích miest sa na základe verejnej obchodnej súťaže zorganizovanej Investormi stala spoločnosť Tehelné, a.s. Zmluva by mala byť uzatvorená na dobu 40 rokov s cenou 6,25 mil. EUR bez DPH (12 500 EUR na 1 parkovacie miesto bez DPH). Cena je splatná postupne na mesačnej báze v rozsahu uzatvorených podnájomných zmlúv, celá suma bude uhradená najneskôr do 2 rokov od podpisu nájomnej zmluvy, t.j. približne do konca roka 2021 v prípade ak bude nájomná zmluva uzatvorená v najbližšej dobe.</p> <p>Podľa našich informácií nájomná zmluva nebola ku dňu vydania tejto správy podpísaná, hlavným dôvodom bolo kolaudačné konanie, ktoré však už bolo ukončené.</p> <p>Výnos z prenájmu bude prislúchať vlastníkovi štadióna, ktorý znášal náklady na výstavbu predmetných parkovacích miest (resp. premietnuté v kúpnej cene). V prípade využitia opcie zo strany Investora sa vlastníkom stane určený nadobúdateľ MŠVVaŠ SR. Uvedený výnos je možné z pohľadu horizontu 2 rokov vnímať ako faktické zníženie záťaže na verejné zdroje z titulu nadobudnutia štadióna, keďže sa predpokladá že sa výnos z prenájmu v plnej miere vráti do MŠVVaŠ SR resp. do štátneho rozpočtu.</p> <p>Nižšie sú pre ilustráciu uvedené potenciálne náklady štadióna po znížení o výnosov z dlhodobého prenájmu, ktoré sa pohybujú v rozpätí 68,9 – 114,6 mil. EUR.</p>									
<b>Celková záťaž na verejné zdroje v horizonte 2 rokov</b>										
<b>EUR'000</b>	<b>ZBZ</b>	<b>NFŠ</b>	<b>Alt A (1)</b>	<b>Alt B (1-2)</b>	<b>Alt C (1-3)</b>	<b>Alt D (1-4)</b>	<b>Alt E (1-5)</b>	<b>Alt F (1-6)</b>	<b>Alt G (1-7)</b>	<b>Alt H (1-8)</b>
Náklady celkom	75,200.0	120,801.5	80,461.2	81,776.8	86,461.3	93,942.4	96,687.0	108,457.0	109,485.8	111,474.9
Výnosy z prenájmu	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0	-6,250.0
<b>Upravené náklady celkom</b>	<b>68,950.0</b>	<b>114,551.5</b>	<b>74,211.2</b>	<b>75,526.8</b>	<b>80,211.3</b>	<b>87,692.4</b>	<b>90,437.0</b>	<b>102,207.0</b>	<b>103,235.8</b>	<b>105,224.9</b>
<i>Zmena oproti ZBZ (originál)</i>	-6,250.0	+39,351.5	-988.8	+326.8	+5,011.3	+12,492.4	+15,237.0	+27,007.0	+28,035.8	+30,024.9
Čerpaná dotácia	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0	-27,200.0
<b>Nároky na verejné zdroje a)</b>	<b>41,750.0</b>	<b>87,351.5</b>	<b>47,011.2</b>	<b>48,326.8</b>	<b>53,011.3</b>	<b>60,492.4</b>	<b>63,237.0</b>	<b>75,007.0</b>	<b>76,035.8</b>	<b>78,024.9</b>
<p>Pozn: (a) Hodnoty sú uvádzané bez DPH. Pri nadobudnutí štadióna bude k cene pripočítaná DPH, ktorá by sa mala v priebehu 2-6 mesiacov prakticky v plnej miere vrátiť určenému nadobúdateľovi</p> <p>Zdroj: NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p> <p>Celkové náklady za 1 miesto sa po znížení o výnos z dlhodobého nájmu pohybujú v rozpätí 3 064 – 5 091 EUR.</p>										
<b>Upravené náklady za 1 sedadlo</b>										
<b>EUR</b>	<b>ZBZ</b>	<b>NFŠ</b>	<b>Alt A (1)</b>	<b>Alt B (1-2)</b>	<b>Alt C (1-3)</b>	<b>Alt D (1-4)</b>	<b>Alt E (1-5)</b>	<b>Alt F (1-6)</b>	<b>Alt G (1-7)</b>	<b>Alt H (1-8)</b>
Stavebné náklady	2,569.1	4,346.9	2,761.6	2,814.4	3,002.1	3,301.9	3,411.9	3,883.6	3,924.8	4,004.6
Náklady celkom	3,064.4	5,091.2	3,298.3	3,356.7	3,564.9	3,897.4	4,019.4	4,542.5	4,588.3	4,676.7
<p>Pozn: Hodnoty sú uvádzané bez DPH</p> <p>Zdroj: NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p>										



# Podporná analýza

# Detailizácia nákladov (1/2)

Náklady podľa Investora								
EUR	ZBZ	Štadión (NFŠ)			Športcentrum (NFŠ)		Celkom (NFŠ)	Rozdiel ZBZ
		Skutočnosť	Práce navyč	Čakajúce práce	Skutočnosť	Čakajúce práce		
Historické náklady	5,194,213.7	5,194,213.7	-	-	-	-	5,194,213.7	-
Stavebné náklady	64,054,739.0	71,756,848.5	28,595,755.8	1,651,364.2	1,571,085.0	479,419.0	104,054,472.5	39,999,733.5
Finančné náklady	1,493,756.3	1,493,756.3	195,977.6	-	-	-	1,689,733.9	195,977.6
Ostatné náklady	4,257,291.0	5,208,758.6	4,127,151.8	165,136.4	157,108.5	47,941.9	9,706,097.3	5,448,806.3
Nájomné a daň z nehnuteľnosti	200,000.0	156,935.6	-	-	-	-	156,935.6	-43,064.4
<b>Celkom</b>	<b>75,200,000.0</b>	<b>83,810,512.7</b>	<b>32,918,885.2</b>	<b>1,816,500.7</b>	<b>1,728,193.5</b>	<b>527,360.9</b>	<b>120,801,452.9</b>	<b>45,601,452.9</b>

Zdroj : NFŠ





Celkové náklady NFŠ											
EUR'000	ZBZ	Investor	Posúdenie								Spôsob posúdenia
			Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)	
Historické náklady	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	5,194.2	KPMG due diligence
Stavebné náklady	64,054.7	104,054.5	68,386.8	69,573.1	73,797.2	80,543.1	83,017.8	93,631.1	94,558.7	96,352.4	Konstrukt Plus
Finančné náklady	1,493.8	1,689.7	1,493.8	1,493.8	1,493.8	1,493.8	1,493.8	1,493.8	1,493.8	1,493.8	Analýza KPMG
Ostatné náklady	4,257.3	9,706.1	5,229.5	5,358.8	5,819.2	6,554.5	6,824.3	7,981.1	8,082.2	8,277.7	Analýza KPMG, Konstrukt Plus
Nájomné a daň z nehnuteľnosti	200.0	156.9	156.9	156.9	156.9	156.9	156.9	156.9	156.9	156.9	Analýza KPMG
<b>Celkom</b>	<b>75,200.0</b>	<b>120,801.5</b>	<b>80,461.2</b>	<b>81,776.8</b>	<b>86,461.3</b>	<b>93,942.5</b>	<b>96,687.0</b>	<b>108,457.1</b>	<b>109,485.8</b>	<b>111,475.0</b>	

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus

Dodatočné náklady NFŠ											
EUR'000	ZBZ	Investor	Posúdenie								Spôsob posúdenia
			Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)	
Historické náklady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KPMG due diligence
Stavebné náklady	-	39,999.7	4,332.1	5,518.4	9,742.5	16,488.3	18,963.1	29,576.3	30,504.0	32,297.6	Konstrukt Plus
Finančné náklady	-	196.0	-	-	-	-	-	-	-	-	Analýza KPMG
Ostatné náklady	-	5,448.8	972.2	1,101.5	1,561.9	2,297.2	2,567.0	3,723.8	3,824.9	4,020.4	Analýza KPMG, Konstrukt Plus
Nájomné a daň z nehnuteľnosti	-	-43.0	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	-43.1	Analýza KPMG
<b>Celkom</b>	<b>-</b>	<b>45,601.5</b>	<b>5,261.2</b>	<b>6,576.8</b>	<b>11,261.3</b>	<b>18,742.4</b>	<b>21,487.0</b>	<b>33,257.0</b>	<b>34,285.8</b>	<b>36,274.9</b>	

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus

# Podporná analýza

## Stavebné náklady

Stavebné náklady						
EUR	ZBZ	Realizované	Investor			Spolu
			Práce navyč - Realizované	Práce navyč - Nerealizované	Práce navyč - celkom	
<b>SO 002 (Štadión)</b>						
Strabag	46,954,739	48,980,980	25,008,892	1,379,802	26,388,694	-
interoperabilita		2,273,081	-	-	-	-
Syteli	17,100,000	11,530,000	886,823	271,562	1,158,385	-
IN DESIGN		8,972,787	2,700,041	-	2,700,041	-
<b>Spolu</b>	<b>64,054,739</b>	<b>71,756,848</b>	<b>28,595,756</b>	<b>1,651,364</b>	<b>30,247,120</b>	<b>102,003,969</b>
<b>SO 005 (Športcentrum)</b>						
Strabag			1,505,160	275,156	1,780,316	1,780,316
interoperabilita	n.a.		-	-	-	-
Syteli			30,301		30,301	30,301
IN DESIGN			35,624	204,263	239,887	239,887
<b>Spolu</b>		-	<b>1,571,085</b>	<b>479,419</b>	<b>2,050,504</b>	<b>2,050,504</b>
<b>Celkom</b>	<b>-</b>	<b>71,756,848</b>	<b>30,166,841</b>	<b>2,130,783</b>	<b>32,297,624</b>	<b>104,054,473</b>

Pozn.: Hodnoty za dodávateľa Syteli obsahujú aj cenu za predĺženie záruk  
Zdroj: NFŠ, Analýza KPMG

# Detailizácia dodatočných stavebných nákladov (1/5)

Náklady navyč - Realizované											
Dodávateľa	Položky	Investor	1. Dodanie do holopriestoru	2. UEFA, SFZ	3. Zvýšenie štandardu	4. LED osvetlenie	5. Požiadavky úradov	6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	7. Ostatné navyč práce	8. Nedostatky pôvodného projektu	
STRABAG	Automyvárka - príprava	32 162	0	0	32 162	0	0	0	0	0	
STRABAG	Príprava pre nabíjanie elektromobilov (16ks)	131 551	0	0	131 551	0	0	0	0	0	
STRABAG	Vyhrievanie vstupných rámp	135 276	0	0	135 276	0	0	0	0	0	
STRABAG	Odpadové hospodárstvo (nákladný výťah)	56 734	0	0	56 734	0	0	0	0	0	
STRABAG	Okruhovanie požiarnej vody	12 123	0	0	0	0	0	0	0	12 123	
STRABAG	Úprava rozvodov cez SHZ nadrz	5 546	5 546	0	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	SO 060 Prípojky dažďovej vody	64 055	0	0	0	0	0	0	0	64 055	
STRABAG	SO 066 Prípojky vodovodu Tegelhoffa a Kalinciakova	7 754	0	0	7 754	0	0	0	0	0	
STRABAG	Riadenie osvetlenia suterény	15 436	0	0	15 436	0	0	0	0	0	
STRABAG	Hlavné ihrisko - Fibersand	152 994	0	0	152 994	0	0	0	0	0	
STRABAG	Úprava sektora hostí	84 944	0	0	84 944	0	0	0	0	0	
STRABAG	Únikové cesty k novovzniknutým sektorom	88 077	0	0	88 077	0	0	0	0	0	
STRABAG	Zhotovenie prístrešku striedačiek hráči	21 095	0	0	0	0	0	0	0	21 095	
STRABAG	Čistiaca rohož	2 462	0	0	2 462	0	0	0	0	0	
STRABAG	Trvalé dopravné značenie v garážach	56 109	0	0	0	0	0	38 331	0	17 778	
STRABAG	Balkóny VIP	10 760	0	0	10 760	0	0	0	0	0	
STRABAG	Pokladne pre sektor hostí	154 922	154 922	0	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Príprava OK na názov štadióna	38 155	0	0	33 133	0	0	0	0	5 023	
STRABAG	Informačný systém štadióna - dokončená časť	153 215	0	0	149 375	0	0	0	0	3 840	
STRABAG	Nasvietenie štadióna	64 406	0	0	64 406	0	0	0	0	0	
STRABAG	Izolácie striech pojazdne HaZZ	853 559	0	0	0	0	853 559	0	0	0	
STRABAG	Skladba striech za TA3	216 623	216 623	0	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Doplnenie pitnej vody	3 427	0	0	0	0	3 427	0	0	0	
STRABAG	Doplnenie kvetinacov +6,000	92 092	0	0	7 617	0	0	0	0	84 475	
STRABAG	Ovládanie WC a TUV pomocov MaR	44 571	0	0	44 571	0	0	0	0	0	
STRABAG	Ohrievanie vody vo WC	91 707	0	0	91 707	0	0	0	0	0	
STRABAG	Predpestovaný trávnik hlavné ihrisko	257 195	0	0	0	0	0	257 195	0	0	
STRABAG	Doplnenie miesta pre novinárov + číslovanie	7 365	0	0	1 988	0	0	0	0	5 377	
STRABAG	Úprava profesií d.ú.: ABCDE - vyvolané projektom interiéru	121 534	0	0	0	0	0	0	0	121 534	
STRABAG	Doplnenie A/C do serverovne	2 965	0	0	2 965	0	0	0	0	0	
STRABAG	Navyčpráce pred zápasom 3/3/2019	146 732	0	50 663	0	0	0	0	0	96 069	
STRABAG	Prekrytie VZT d.u. ABC	264 532	0	0	264 532	0	0	0	0	0	

# Detailizácia dodatočných stavebných nákladov (2/5)

Náklady navyč - Realizované											
Dodávateľa	Položky	Investor	1. Dodanie do holopriestoru	2. UEFA, SFZ	3. Zvýšenie štandardu	4. LED osvetlenie	5. Požiadavky úradov	6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	7. Ostatné navyč práce	8. Nedostatky pôvodného projektu	
STRABAG	Zámočnícke výrobky	635 584	0	0	200 197	0	0	0	0	435 387	
STRABAG	Práce namiesto VO4	23 884	0	0	0	0	0	0	23 884	0	
STRABAG	Rampa pre koncerty - búranie pôvodného riešenia	14 083	0	0	3 505	0	0	0	0	10 578	
STRABAG	Dymové predsieni	73 883	0	0	73 883	0	0	0	0	0	
STRABAG	Kongresová sála úprava	55 205	0	0	55 205	0	0	0	0	0	
STRABAG	Sklady pod schodiskami	33 615	0	0	33 615	0	0	0	0	0	
STRABAG	Doplnenie čerpadiel pre odvod kondenzu z fancoilov v časti hotelu	3 560	0	0	0	0	0	0	3 560	0	
STRABAG	RPD zmena využitia kongresového priestoru na 1.NP - tmočníci, sklad novinárov	10 920	0	10 920	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Doplnenie anemostatov - kongresové priestory	840	0	0	0	0	0	0	840	0	
STRABAG	Doplnenie kvetináčov v úrovni plata na -0,500	119 542	0	0	48 330	0	0	0	0	71 212	
STRABAG	Náter tribúnových schodisk	9 824	0	9 824	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Drobná architektúra	53 216	0	0	53 216	0	0	0	0	0	
STRABAG	Doplnenie asfaltového pásu -0,500	31 042	0	0	0	0	0	0	31 042	0	
STRABAG	Zabezpečenie elektriny elektrocentrálami	607 903,90	0	0	0	0	0	607 904	0	0	
STRABAG	Rozvody z energocentrali	68 963,66	0	0	0	0	0	68 964	0	0	
STRABAG	Zakladanie - zemné práce	1 142 254,60	0	0	0	0	0	1 142 255	0	0	
STRABAG	Búracie práce	610 936,80	0	0	0	0	0	0	610 937	0	
STRABAG	Zmena technologického postupu realizácie	1 108 059,74	0	0	0	0	0	877 743	0	230 316	
STRABAG	Záporové paženie Bajkalská	30 640,11	0	0	0	0	0	0	30 640	0	
STRABAG	VRN	6 871 200,34	0	0	0	0	0	6 871 200	0	0	
STRABAG	VRN VO3, VO4	787 990,50	0	0	0	0	0	787 991	0	0	
STRABAG	Stavebná príprava pre požiarne vráta - doplnenie ZML 1E/2017	24 692,93	24 693	0	0	0	0	0	0	0	
SE	Doplnenie rozvádzačov v trafostaniciach	95 550,56	0	0	95 551	0	0	0	0	0	
SE	Doplnenie STC	351 161,44	0	0	324 943	0	0	0	0	26 218	
SE	Napustenie rozvodu monoproplén glykolom	8 238,72	8 239	0	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Zmena kamerového systému	-25 142,00	-139 800	0	0	0	0	0	0	114 658	
SYTELI	Vyšši bezpečnostný stupeň vnút.perimetra	250 528,33	0	250 528	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	LED veľkoplošné obrazovky	55 899,01	0	0	55 899	0	0	0	0	0	
SYTELI	Doplnenie ústredne EPS	6 239,42	0	0	0	0	0	0	6 239	0	
SYTELI	Dátové zásuvky - štúdio 5np	9 898,88	0	9 899	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Rozšírenie počtu vjazdových terminálov	35 296,39	0	0	35 296	0	0	0	0	0	
SYTELI	Zmena predelových stien	106 892,24	0	106 892	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Zmena technológie dátovej kabláže	27 689,70	0	0	0	0	0	0	27 690	0	

# Detailizácia dodatočných stavebných nákladov (3/5)

Náklady navyiac - Realizované											
Dodávateľia	Položky	Investor	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
			Dodanie do holopriestoru	UEFA, SFZ	Zvýšenie štandardu	LED osvetlenie	Požiadavky úradov	Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	Ostatné navyiac práce	Nedostatky pôvodného projektu	
SYTELI	Kabeláž pre doplnenie ribbounu	4 974,88	0	0	4 975	0	0	0	0	0	
SYTELI	Doplnenie systému kontroli vstupu	9 815,48	0	0	9 815	0	0	0	0	0	
SYTELI	Monitorová stena	21 315,00	0	0	21 315	0	0	0	0	0	
SYTELI	Oplotenie k turniketom	4 497,50	0	0	1 428	0	0	0	0	3 069	
SYTELI	Nové predelové steny	12 161,00	0	0	12 161	0	0	0	0	0	
SYTELI	Skúšobný zápas	14 628,00	14 628	0	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	D+M kotviacich pätiiek pre oplotenie sektor hostí	2 232,00	0	2 232	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Doplnenie kabeláže pre TV kamery	39 663,99	0	39 664	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Parkovací systém, ručné čítačky, automatické pokladne	113 414,67	0	0	113 415	0	0	0	0	0	
SYTELI	Navyiac kabeláž	89 508,42	0	0	89 508	0	0	0	0	0	
SYTELI	Zmeny trasy kabeláže	34 700,60	0	0	9 050	0	0	0	0	25 651	
SYTELI	Zjednotenie dizajnu zasuviek	12 439,26	0	0	12 439	0	0	0	0	0	
SYTELI	Inštaláčne komponenty kamery	1 892,40	0	0	0	0	0	0	1 892	0	
SYTELI	Odpočet žľaby	-1 611,97	-1 612	0	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Doplnenie ovdáania vyhrievania sedačiek VIP	4 366,40	0	0	4 366	0	0	0	0	0	
SYTELI	Úprava konferenčných priestorov - doplnenie zobrazovačov	7 899,08	0	0	7 899	0	0	0	0	0	
SYTELI	Úprava konferenčných priestorov - doplnenie EPS hlásiče s príslušenstvom	17 426,54	0	17 427	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Úprava štrukturovanej kabeláže pre potreby navýšenia internej televízie	6 132,12	0	6 132	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Doplnenie EPS a SKV ku oddeleniu sektora hostí	18 207,17	0	18 207	0	0	0	0	0	0	
SYTELI	Doplnenie EPS v miestach so zníženým pohľadom	4 913,91	0	0	0	0	0	0	4 914	0	
SYTELI	Prepojenie velínu a MaR	944,94	0	0	945	0	0	0	0	0	
INDES	KC: Lamelový podhlad	1 228 704,74	1 228 705	0	0	0	0	0	0	0	
INDES	KC a 20 Skyboxov: Obklady stien - lamely s podkonštrukciou	332 703,36	298 293	0	0	0	0	0	0	34 410	
INDES	KC: Posuvné interiérové priečky - akustické	164 522,20	164 522	0	0	0	0	0	0	0	
INDES	Tienenie okien - elektricky ovládané	293 143,55	293 144	0	0	0	0	0	0	0	
INDES	Oddelenie sektora hostí	139 372,42	139 372	0	0	0	0	0	0	0	
INDES	R-stage rozvádzač pre koncerty a UV lampy	65 699,72	0	0	65 700	0	0	0	0	0	
INDES	Úprava recepcie	50 288,42	0	0	50 288	0	0	0	0	0	
INDES	Priestory tlmočníkov	52 813,18	0	52 813	0	0	0	0	0	0	

# Detailizácia dodatočných stavebných nákladov (4/5)

Náklady navyiac - Realizované											
Dodávateľia	Položky	Investor	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
			Dodanie do holopriestoru	UEFA, SFZ	Zvýšenie štandardu	LED osvetlenie	Požiadavky úradov	Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	Ostatné navyiac práce	Nedostatky pôvodného projektu	
INDES	Napájanie brán	26 839,78	0	0	26 840	0	0	0	0	0	
INDES	Striekanie stropov	33 445,90	0	0	33 446	0	0	0	0	0	
INDES	Vybavenie konferenčnej miestnosti	115 391,21	0	0	115 391	0	0	0	0	0	
INDES	Doplnenie podii do konferenčnej miestnosti	11 503,80	0	0	11 504	0	0	0	0	0	
INDES	Doplnenie rampy v d.u."L" pre ucely koncertov	40 985,60	0	0	40 986	0	0	0	0	0	
INDES	Mobiliiár UEFA	144 626,85	0	85 807	0	0	0	0	0	58 819	
STRABAG	Odpočet osvetlenia tendra	-612 533,00	0	0	0	-616 033	0	0	0	3 500	
STRABAG	Prípočet osvetlenia LED	2 965 147,00	0	0	0	2 965 147	0	0	0	0	
STRABAG	Strecha – ocefová konštrukcia	4 394 367,31	0	0	0	4 272 926	0	0	0	121 442	
STRABAG	Batériové systémy (UPS) pre osvetlenie	115 635,52	0	0	0	115 636	0	0	0	0	
STRABAG	Úpravy pre TS4	8 201,59	0	0	0	8 202	0	0	0	0	
STRABAG	Novinári (Press zóna)	145 678,10	0	145 678	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	D+M brán a ochr.klietok na kam.státia	4 630,69	0	4 631	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Vlajky v podhlade a na stožiaroch štadióna	9 542,28	0	0	0	0	0	0	9 542	0	
STRABAG	Prerobenie mix zóny vo VIP - požiadavka SFZ	14 772,61	0	14 773	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Prerobenie foyer vo VIP - požiadavka SFZ	21 572,43	0	21 572	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Ochranné siete tribúny - požiadavka SFZ	14 336,00	0	14 336	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Premontovanie sedačiek	25 107,04	0	25 107	0	0	0	0	0	0	
STRABAG	Schodiská na plochu	116 027,74	0	89 744	0	0	0	0	0	26 284	
STRABAG	Sadové úpravy	70 835,03	0	0	70 835	0	0	0	0	0	
STRABAG	Preložka stožiara trolejového vedenia kr. 322 (Bajkalská - Vajnorská)	10 102,54	0	0	0	0	10 103	0	0	0	
STRABAG	Zmena trávnikva na tréningovom ihrisku ZŠ Kalinčiakova	550 847,11	0	0	550 847	0	0	0	0	0	
STRABAG	Nahradenie odbočovacieho pruhu z Bajkalskej	10 862,59	0	0	0	0	10 863	0	0	0	
STRABAG	Výbudovanie oporného múru na Bajkalskej	117 795,70	0	0	0	0	0	0	117 796	0	
STRABAG	Nové pozdižne parkovanie (20 ks)	20 398,08	0	0	0	0	20 398	0	0	0	
STRABAG	Ovodenenie Bajkalskej ulice	69 477,77	0	0	55 919	0	0	0	0	13 559	
STRABAG	Ovodenenie Kalinčiakovej	69 104,19	0	0	53 001	0	0	0	0	16 104	
STRABAG	Preložka SITEL	100 445,73	0	0	0	0	0	0	0	100 446	
STRABAG	Úprava ul. Bajkalská smer Vajnorská	356 546,40	0	0	0	0	356 546	0	0	0	
STRABAG	Portál dopravného značenia Bajkalská	64 983,26	0	0	0	0	15 052	0	0	49 932	
STRABAG	Údržbovacie práce a oprava dažďovej kanalizácie ul. V. Tegelhoffa	86 750,78	0	0	0	0	86 751	0	0	0	
STRABAG	Sitno parkovisko	73 145,27	0	73 145	0	0	0	0	0	0	

# Detailizácia dodatočných stavebných nákladov (5/5)

Náklady navyč - Realizované										
Dodávateľa	Položky	Investor	1. Dodanie do holopriestoru	2. UEFA, SFZ	3. Zvýšenie štandardu	4. LED osvetlenie	5. Požiadavky úradov	6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	7. Ostatné navyč práce	8. Nedostatky pôvodného projektu
STRABAG	Výmena okien Nová Doba 1 a 2	22 243,76	0	0	0	0	22 244	0	0	0
STRABAG	Odvod dymu a Tepla	190 062,66	190 063	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Dymovody - architekt.riešenie	350 765,68	350 766	0	0	0	0	0	0	0
INDES	Potery obcia	35 623,95	35 624	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Prístrešok eskalátora	166 575,00	166 575	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Protiprúd v "bazéne" na plate	125 703,45	0	0	125 703	0	0	0	0	0
SYTELI	Kamery G,H,I (2.NP)	25 400,94	25 401	0	0	0	0	0	0	0
SYTELI	Kabelaz pre doplnene kamery GHI	4 900,02	4 900	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Zdieľaná infraštruktúra Bytový dom - ŠportPark	333 044,90	333 045	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Fasáda za X21	238 217,45	238 217	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Zdieľaná infraštruktúra Bytový dom - ŠportPark VZT	100 790,17	100 790	0	0	0	0	0	0	0
<b>Navýšenie celkom</b>		<b>30 166 840</b>	<b>3 852 655</b>	<b>1 049 995</b>	<b>3 845 860</b>	<b>6 745 877</b>	<b>1 378 942</b>	<b>10 613 252</b>	<b>907 307</b>	<b>1 772 953</b>
<b>Navýšenie celkom spolu so ZBZ (64 mil. EUR)</b>		<b>94 221 579</b>	<b>67 907 394</b>	<b>68 957 389</b>	<b>72 803 249</b>	<b>79 549 126</b>	<b>80 928 068</b>	<b>91 541 320</b>	<b>92 448 627</b>	<b>94 221 580</b>
<b>Navýšenie o náklady spolu s celkovými realizovanými nákladmi deklaroványmi investorom (71,8 mil. EUR)</b>		<b>101 923 689</b>	<b>75 609 503</b>	<b>76 659 498</b>	<b>80 505 358</b>	<b>87 251 235</b>	<b>88 630 177</b>	<b>99 243 429</b>	<b>100 150 736</b>	<b>101 923 689</b>

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus



Nerealizované práce										
Dodávateľia	Položky	Investor	1. Dodanie do holopriestoru	2. UEFA, SFZ	3. Zvýšenie štandardu	4. LED osvetlenie	5. Požiadavky úradov	6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	7. Ostatné naviac práce	8. Nedostatky pôvodného projektu
STRABAG	Informačný systém štadióna	284 017	0	0	284 017	0	0	0	0	0
STRABAG	Doplnenie vyhrievania sedačiek VIP sektor	87 170	0	0	66 459	0	0	0	0	20 711
STRABAG	Sektor hostí frst aid a SBS du F	54 706	0	54 706	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Nové 3 miesta pre novinárov	16 128	0	16 128	0	0	0	0	0	0
SYTELI	Kamery na sektor hostí	34 029,16	0	0	0	0	34 029	0	0	0
SYTELI	Predelové steny VIP	65 480,00	0	65 480	0	0	0	0	0	0
SYTELI	Doplnenie rozvážača pre MaR R310	27 740,79	0	0	27 741	0	0	0	0	0
SYTELI	Doplnenie rozvážača pre MaR R311	15 494,92	0	0	0	0	0	0	15 495	0
SYTELI	Doplnenie rozvážača pre MaR R312	4 817,25	0	0	0	0	0	0	4 817	0
SYTELI	Doplnenie kamier sektor hostí EF a JKL	124 000,00	0	0	0	0	124 000	0	0	0
STRABAG	Výmena hliníkových dverí ZŠ	10 024,74	0	0	0	0	10 025	0	0	0
STRABAG	Prepojovacia komunikácia Nová Doba	52 837,62	0	0	0	0	52 838	0	0	0
STRABAG	Cestné komunikácie ZŠ Kalinčiakova	321 577,45	0	0	0	0	321 577	0	0	0
STRABAG	Požiadavky BANM Nová doba	355 080,69	0	0	0	0	355 081	0	0	0
STRABAG	RPD pre zmenu Príkopová a Nová doba	20 200,00	0	0	0	0	20 200	0	0	0
STRABAG	Rekonštrukcia chodníka na Príkopovej ulici	178 060,79	0	0	0	0	178 061	0	0	0
INDES	Sociálne zariadenia	204 263,41	204 263	0	0	0	0	0	0	0
STRABAG	Inštalácia eskalátora a travelátora	275 156,56	275 157	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkom</b>		<b>2 130 783,80</b>	<b>479 420</b>	<b>136 314</b>	<b>378 216</b>	<b>0</b>	<b>1 095 810</b>	<b>0</b>	<b>20 312</b>	<b>20 711</b>
<b>Kumulatívne</b>			<b>479 420</b>	<b>615 734</b>	<b>993 950</b>	<b>993 950</b>	<b>2 089 760</b>	<b>2 089 760</b>	<b>2 110 072</b>	<b>2 130 783</b>

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus

Zhrnutie dodatočných stavebných nákladov										
	Investor	1. Dodanie do holopriestoru	2. UEFA, SFZ	3. Zvýšenie štandardu	4. LED osvetlenie	5. Požiadavky úradov	6. Náklady súvisiace s predĺžením výstavby	7. Ostatné naviac práce	8. Nedostatky pôvodného projektu	
Navýšenie - dokončené práce	30,166,840	3,852,655	1,049,995	3,845,860	6,745,877	1,378,942	10,613,252	907,307	1,772,953	
Navýšenie - nedokončené práce	2,130,784	479,420	136,314	378,216	0	1,095,810	0	20,312	20,711	
<b>Navýšenie - spolu</b>	<b>32,297,624</b>	<b>4,332,075</b>	<b>1,186,309</b>	<b>4,224,076</b>	<b>6,745,877</b>	<b>2,474,752</b>	<b>10,613,252</b>	<b>927,619</b>	<b>1,793,664</b>	
Kumulatívne		4,332,075	5,518,384	9,742,460	16,488,337	18,963,089	29,576,341	30,503,960	32,297,624	
Navýšenie celkom spolu so ZBZ (64 mil. EUR)	96,352,363	68,386,814	69,573,123	73,797,199	80,543,076	83,017,828	93,631,080	94,558,699	96,352,363	
Navýšenie o náklady spolu s celkovými realizovanými nákladmi deklarovanými investorm (71,8 mil. EUR)	104,054,472	76,088,923	77,275,232	81,499,308	88,245,185	90,719,937	101,333,189	102,260,808	104,054,472	

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG, Konstrukt Plus

# Podporná analýza

## Finančné náklady

Finančné náklady					
EUR	2016	2017	2018	10/2019	Spolu
<b>Bankové financovanie</b>					
Poplatky - štruktúrovanie transakcie	-	88,600.0	-	-	88,600.0
Poplatky - spracovateľský	-	110,750.0	-	-	110,750.0
Poplatky - za aranžovanie	-	10,000.0	-	-	10,000.0
Poplatky - spracovateľský za kontokorent	-	1,250.0	-	-	1,250.0
Poplatky - waiver	-	-	12,400.0	-	12,400.0
<b>Administratívne poplatky</b>	<b>210,600.0</b>	<b>12,400.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>223,000.0</b>
Poplatky - nečerpanie kontokorent	-	-	1,790.5	776.7	2,567.1
Poplatky - nečerpanie stavebný úver	-	-	179,983.6	-	179,983.6
<b>Poplatky za nečerpanie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>181,774.1</b>	<b>776.7</b>	<b>182,550.8</b>
Úroky - kontokorent	-	286.5	640.8	-	927.4
Úroky - termínovaný úver	-	34,370.3	252,794.5	540,490.9	827,655.7
<b>Úrokové náklady</b>	<b>34,656.9</b>	<b>253,435.3</b>	<b>540,490.9</b>	<b>828,583.1</b>	<b>828,583.1</b>
<b>Bankové financovanie celkom</b>	<b>245,256.9</b>	<b>447,609.4</b>	<b>541,267.6</b>	<b>1,234,133.9</b>	<b>1,234,133.9</b>
<b>Vnútroskupinové financovanie</b>					
ŠK Slovan Bratislava futbal, a.s.	295,871.5	71,262.9	-	-	367,134.4
GRAFOBAL GROUP development, a.s.	79.7	1,473.5	-	-	1,553.2
INTERCOM Development s.r.o.	6,015.4	-	-	-	6,015.4
Tehelné, a.s.	1,107.3	4,700.5	8,088.0	34,000.0	47,895.8
GRAFOBAL GROUP akciová spoločnosť	-	10,564.2	10,994.6	11,442.5	33,001.2
<b>Úrokové náklady</b>	<b>303,073.9</b>	<b>88,001.1</b>	<b>19,082.6</b>	<b>45,442.5</b>	<b>455,600.0</b>
<b>Celkom</b>	<b>303,073.9</b>	<b>333,257.9</b>	<b>466,692.0</b>	<b>586,710.1</b>	<b>1,689,733.9</b>
ZBZ	-	-	-	-	1,493,756.3
<b>Rozdiel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195,977.6</b>

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG

Uvedená čiastka predstavuje náklad roka 2016, ktoré boli čiastočne zahrnuté v historických nákladoch (január – február) a výška úrokovej sadzby je v prvom polroku 2018 výrazne vyššia (+8,0%) ako v nasledovnom období (+4,0%).

Obsahuje odhad vo výške 100 tis. EUR za obdobie November-December 2019

## Podporná analýza

# Ostatné budúce náklady

Ostatné náklady v EUR											
EUR		ZBZ	Investor	Posúdenie							
Predmet	Dodávateľ			Alt A (1)	Alt B (1-2)	Alt C (1-3)	Alt D (1-4)	Alt E (1-5)	Alt F (1-6)	Alt G (1-7)	Alt H (1-8)
Developerská činnosť	GRAFOBAL GROUP development, a.s.		6,922,145.6	-	-	-	-	-	-	-	-
Developerská odmena	GRAFOBAL GROUP development, a.s.		1,000,000.0	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Developerská činnosť podľa ZBZ</i>	<i>GRAFOBAL GROUP development, a.s.</i>	<i>4,257,291.0</i>		<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>	<i>4,257,291.0</i>
Dodatočné náklady (10,9%)	GRAFOBAL GROUP development, a.s.	-	-	472,196.2	601,503.9	1,061,928.1	1,797,228.7	2,066,976.7	3,223,821.1	3,324,931.6	3,520,441.0
<b>Developer</b>		<b>4,257,291.0</b>	<b>7,922,145.6</b>	<b>4,729,487.2</b>	<b>4,858,794.9</b>	<b>5,319,219.1</b>	<b>6,054,519.7</b>	<b>6,324,267.7</b>	<b>7,481,112.1</b>	<b>7,582,222.6</b>	<b>7,777,732.0</b>
<b>Ostatní dodávateľia</b>											
Revízie, simulácie	NEUSTÁLE, s.r.o.	-	621,733.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Právne poradenstvo	rôzni		301,215.7	-	-	-	-	-	-	-	-
Výrub drevín	-		184,781.8	-	-	-	-	-	-	-	-
Inšpekčné a certifikačné činnosti	TÜV SÜD Slovakia s.r.o.	-	88,000.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Znalecké posudky	rôzni	-	32,773.2	-	-	-	-	-	-	-	-
Odborné posudky	CORPORA, a.s.	-	20,000.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Poradenstvo VO	Tatra tender	-	16,160.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Posudok - energie	rôzni	-	13,400.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné	rôzni	-	5,888.0	-	-	-	-	-	-	-	-
			<b>1,283,951.6</b>								
Profylaxia	-	-	500,000.0	500,000.0	500,000.0	500,000.0	500,000.0	500,000.0	500,000.0	500,000.0	500,000.0
<b>Celkom</b>		<b>4,257,291.0</b>	<b>9,706,097.3</b>	<b>5,229,487.2</b>	<b>5,358,794.9</b>	<b>5,819,219.1</b>	<b>6,554,519.7</b>	<b>6,824,267.7</b>	<b>7,981,112.1</b>	<b>8,082,222.6</b>	<b>8,277,732.0</b>
<i>Rozdiel oproti ZBZ</i>		<i>-</i>	<i>5,448,806.3</i>	<i>972,196.2</i>	<i>1,101,503.9</i>	<i>1,561,928.1</i>	<i>2,297,228.7</i>	<i>2,566,976.7</i>	<i>3,723,821.1</i>	<i>3,824,931.6</i>	<i>4,020,441.0</i>

Zdroj : NFS, Analýza KPMG, Konstrukt Plus

Profylaktické činnosti zahrnuté do ostatných nákladov je potrebné potvrdiť zo strany klienta.

Náklady na právne poradenstvo zahŕňajú i služby súvisiace s transakčnými činnosťami.

Náklady na dev. činnosť predstavujú od 01/2016 pravidelné mesačné poplatky v hodnote 10 tis. EUR, od 08/2016 85 tis. EUR. Dev. odmena predstavuje niekoľko čiastkových odmien (3 x 300 tis. EUR; 1x 100 tis. EUR)

Dodatočné náklady vypočítané ako 10,9 % z uznaných stavebných prác navyiac v príslušných kategóriách

# Náklady na nájom a daň z nehnuteľnosti

Náklady na nájom a daň z nehnuteľnosti					
EUR	2016	2017	2018	2019	Celkom
<b>Zmluva o nájme</b>					
88306021400	35,964.6	35,964.6	36,432.2	37,343.0	<b>145,704.4</b>
88808201400	2,739.7	2,739.7	2,775.3	2,844.7	<b>11,099.3</b>
88310840700	33.0	33.0	33.0	33.0	<b>131.9</b>
<b>Nájom</b>	<b>38,737.3</b>	<b>38,737.3</b>	<b>39,240.4</b>	<b>40,220.6</b>	<b>156,935.6</b>
Daň z nehnuteľnosti	-	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>38,737.3</b>	<b>38,737.3</b>	<b>39,240.4</b>	<b>40,220.6</b>	<b>156,935.6</b>
ZBZ					200,000.0
<b>Rozdiel</b>					<b>43,064.4</b>

Zdroj : NFŠ, Analýza KPMG



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2019 KPMG Slovensko, spol. s r.o., a Slovak limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.