

Výpočet předpokládaných investičních nákladů na základě jednotkových cen

Zdroj cenových ukazatelů: RTS, a.s.

Základní údaje

Název:	Studie rekonstrukce Domova pro seniory F-M, p.o. na Školská		
Číslo zakázky:		Zpracovatel:	Ing. Radoslav Raclavský
Datum:	20.04.2021	Cenová hladina:	2021
Poznámka:	Odhad investičních nákladů - snížená		

Druh stavby

Obor:	801 - Budovy občanské výstavby
Skupina:	801.9 - Budovy pro sociální péči

Investiční náklady - budova

Obestavěný prostor s průměrnou jednotkovou cenou:	3 533 m ³	Jednotková cena:	6 830 Kč
Obestavěný prostor se zvýšenou jednotkovou cenou:	1 335 m ³	Náklady s průměrnou jednotkovou cenou:	24 130 390 Kč
Obestavěný prostor se sníženou jednotkovou cenou:	0 m ³	Náklady se zvýšenou jednotkovou cenou:	9 573 953 Kč
Materiálový standard:	Nízký (- 15%)	Náklady se sníženou jednotkovou cenou:	0 Kč
		Investiční náklady:	28 649 000 Kč

Investiční náklady - pozemek

Plocha pozemku:	0 m ²	z toho zastavěná plocha:	0 m ²
Jednotková cena:	0 Kč/m ²	Procento zastavěnosti:	0 %
		Investiční náklady:	0 Kč

Další související náklady

Vedlejší rozpočtové náklady:	2 %	Vedlejší rozpočtové náklady:	572 980 Kč
Rezerva:	5 %	Rezerva:	1 432 450 Kč
Úspora po zadávacím řízení:	10 %	Úspora po zadávacím řízení:	2 864 900 Kč
		Ostatní náklady:	0 Kč
		Další související náklady:	- 859 470 Kč

Souhrn investičních nákladů

Investiční náklady bez DPH:	27 789 530 Kč
Sazba DPH:	0 %
Investiční náklady vč. DPH:	

Zdůvodnění úpravy odhadu investičních nákladů

Původní odhad nákladů: 45.671.000,-Kč

Snížený odhad nákladů: 27.789.530,-Kč

Zdůvodnění:

Dle původního zadání prací byla studie a odhad investičních nákladů rekonstrukce Domova pro seniory zpracován ve vysokém standardu, aby zařízení splňovalo nejmodernější trendy v oblasti sociální péče o seniory, využití obnovitelných zdrojů a splnění maximální komfortu bydlení.

V rámci prací bylo dále uvažováno s kompletní výměnou stavebních výplní v obvodové konstrukci (okna, dveře), úprava fasády, instalace nového výtahu apod.

V rámci požadavku objednatele byly upraveny vstupní parametry, zejména pak v položkách navýšení ceny, kde bylo uvažováno v rámci studie s kompletní výměnou střešní k-ce a provedení nástřešní tepelné izolace. Nyní je možno z důvodu úspor nákladu provést klasickou tepelnou izolaci mezi a pod krokve a výměna prvku krovu, které jsou poškozeny, popřípadě bude nutno je vyměnit z důvodu změny tvaru střechy.

Dále byl snížen standard rekonstrukce z **VYSOKÝ**, což znamená cca 15% navýšení průměrných cen za **NÍZKÝ**, díky čemuž je uvažováno s cenami nižšími o 15 % od průměru.

Následně se snížily procentuální částky na VRN na 2 % ze 7 % (vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o práce, pro které nebude nutno provádět složité zařízení staveniště, zábory veřejných prostranství apod.) a dále pak ke snížení rozpočtové rezervy z 10 % na 5 %.

V původním odhadu nákladu nebylo vůbec počítáno s úsporou v rámci výběrového řízení, nyní byla tato započítaná na spodní hranici 10 %.

Jedná se však stále o studii a je nutno i nadále uvažovat s určitým možným rozptylem nákladů. Přesné vyčíslení nákladů je možno zpracovat nejdříve ve fázi DSP, kdy budou jasně stanoveny výměry prováděných prací, vč. technologií apod.

Dále je nutno uvažovat i s navýšením cen stavebních materiálu, kde během 1Q/2021 došlo k navýšení materiálu o 5 – 30 %, a tento trend bude dle mého názoru pokračovat, zejména v ceně prací, neboť se ve stavebnictví projevuje nedostatek pracovníků ze zahraničí kvůli coronavirusové situaci a očekává se i výpad pracovníků z Ukrajiny.

Ing. Radoslav Raclavský

Dne: 19.4.2021
Ing. Radoslav RACLAVSKÝ
Projektční a dodavatelská činnost
IČ: 760 21 335, Mobil: 603 144 049
www.projekty-raclavsky.cz
E-mail: info@projekty-raclavsky.cz

