

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: OS/2024-30



Odhad celkových nákladů na výstavbu části budovy Základní školy v Prušánkách č.p. 289 na pozemku parc.č. 86 zastavěná plocha v k.ú. Prušánky, okres Hodonín.

Zhotovitel: Ing. Vladimír Slivka
Zámecká 870
696 32 Ždánice

Zadavatel: Obec Prušánky
Prušánky 100
696 21 Prušánky



Počet stran: 15 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Prohlídka provedena dne: 27.8.2024

Vyhotoveno: Ve Ždánicích 8.9.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Vypracovat odborný posudek s odhadem celkových nákladů na výstavbu části budovy Základní školy v Prušánkách č.p. 289 na pozemku parc.č. 86 zastavěná plocha v k.ú. Prušánky, okres Hodonín. Odhad nákladů na možnou novou výstavbu části stavby srovnatelné velikosti a vybavení formou souhrnného rozpočtu je proveden jako podklad o případném rozhodnutí o demolici části stavby, která je staticky narušená.

Metoda odhadu celkových nákladů

Celkový odhad nákladů je proveden sestavením **souhrnného rozpočtu**, kdy celkové náklady je třeba utřídit, proto se sestavují do jednotlivých celků, dříve do jednotlivých částí souhrnného rozpočtu (Hlava I – XI). Roztřídění těchto celků je pouze doporučeno, jedná se o stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora. Jednotlivé hlavy představují ucelené skupiny nákladů, související s pořízením stavby. Dle dosavadních zvyklostí de těchto 11 hlav se člení na následující celky:

I	Projektové a průzkumné práce
II	Provozní soubory
III	Stavební objekty
IV	Stroje a zařízení
V	Umělecká díla
VI	Vedlejší náklady
VII	Ostatní náklady
VIII	Rezerva
IX	Jiné investice
X	Náklady z investičních prostředků
XI	Náklady z neinvestičních prostředků

Hlava I zahrnuje také autorský dozor, geologické a geodetické práce. Cenu těchto prací je možno stanovit pomocí Výkonového a honorářového řádu architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě nebo Sazebníku UNIKA. Obvykle se její výše stanoví 10 % z hl. III + VI.

Hlava II představuje náklady např. na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy, elektromontáže.

Nosnou kapitolou je **hlava III**, jež vyčísluje základní náklady na stavební objekty, kde není přihlíženo ke konkrétním podmínkám stavby. Pro zjištění výchozí hodnoty stavby, respektive její části (reprodukční ceny), tj. hodnoty stavby v novém stavu bez opotřebení, je použit propočet ceny podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THU zobecněných z kompletních staveb za jednotku v daném případě Kč/m³ obestaveného prostoru stavby. Podrobnější stanovení ceny zejména formou individuální cenové kalkulace, podrobným položkovým rozpočtem či metodou agregovaných položek nelze v daném případě využít z důvodu absence projektové dokumentace a časově náročné pracnosti.

Pro propočet ceny stavby jsou využity cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024 z cenové soustavy RTS. Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací.

Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů je nezbytné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám). Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je $\pm 15 \%$.

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Hlava IV obsahuje náklady na stroje a zařízení, které nejsou součástí stavebních objektů (nejsou pevně zabudovány). Tyto náklady se stanovují individuálně, stejně jako v případě **hlavy V**.

V hlavě VI jsou vyjádřeny vedlejší náklady a další nutné náklady, které nejsou objektivně stejné vysoké u různých staveb a doplňují v podstatě cenu obecnou. Patří k nim náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, územní vlivy, dopravu, případně další smluvně ošetřené náklady. Jejich výše se obecně stanoví ve výši 3 až 5 % z hl. III.

Náklady **hlavy VII** mají většinou charakter služeb a prací nestavebních organizací, bývají obsazeny většinou u staveb a společenských zařízení.

Hlava VIII jsou nepředvídatelné náklady rezervy, stanovují se % z hl. III (novostavby 7-10 %, rekonstrukce až 30 %).

Náklady na získání pozemků (pronájem včetně nákupu) zahrnuje **hlava IX**. Stanovení jejich výše se provede z cenové mapy pozemků, nebo zjišťováním cen v realitních kancelářích.

Hlava X zahrnují náklady s nimiž se nepočítalo a najednou se vyskytnou, např. je odkryto archeologické naleziště, náklady na přeložky sítí apod.

Náklady z **hlavy XI** má investor. Jedná se např. o náklady za demolice, poplatky za skládky, revize, úroky z úvěrů, kompletační činnost (poznámka: Kompletační činnost souvisí s kompletací technologie, zahrnuje organizační práci, kompletaci dodávky)

NÁLEZ

Podklady

Informace z katastru nemovitostí, LV č. 1, k.ú. Prušánky, pozemek parc.č. 86

Kopie katastrální mapy a katastrální ortofotomapy

Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, VII. Přepřacované a doplněné vydání

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024 (RTS data, cenovasoustava.cz)

Poskytnuté informace místostarostkou Obce Prušánky

Informace a skutečnosti zjištěné při prohlídce dne 27.8.2024

Projektová dokumentace „Rekonstrukce a statické zajištění ZŠ a MŠ Prušánky“, hlavní zpracovatel projektu SD atelier s.r.o., Orlí 480/7, 602 00 Brno, hlavní projektant Ing. Jana Macků, ČKAIT 1007317, vyhotoveno 5/2024

Ostatní: Internet, mapové portály, KN, územní plán obce Prušánky aj.

Prohlídka

Vizuální prohlídka byla provedena ze strany odhadce dne 16.2.2024 za účasti paní místostarostky a zástupkyně ředitele základní školy.

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Prušánky, IČ: 00286226, Prušánky 100, 696 21 Prušánky, LV: 1, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K podkladům ocenění byla doložena projektová dokumentace „Rekonstrukce a statické zajištění ZŠ a MŠ Prušánky“, hlavní zpracovatel projektu SD atelier s.r.o., Orlí 480/7, 602 00 Brno, hlavní projektant Ing. Jana Macků, ČKAIT 1007317, vyhotoveno 5/2024. Původní dokumentace ke stavbě nebyla k dispozici.

Stručný popis stavby

Stavba základní školy č.p. 289 se nachází ve východní části obce v zastavěném území v uzavřeném oploceném areálu. Stavba se sestává z několika bloků propojených dveřmi a spojovacími krčky. Hlavní školský blok stavební objekt **SO 01 Základní škola** je situován na západní straně a je obdélníkového půdorysu, je nepodsklepený o třech nadzemních podlažích zastřešený plochou rovnou střechou. Objekt slouží provozně pro výuku žáků, kde v 1.NP se nacházejí třídy, kabinety, sociální zařízení, kuchyňka, administrativní prostory (ředitelna, sborovna apod.), úklid, chodba se schody a další prostory. Ve 2.NP a 3.NP se nacházejí třídy, kabinety, chodba se schodišťovým prostorem, sociální zařízení, úklid a další prostory. Nosnou konstrukci stavby tvoří monolitický železobetonový skelet založený na základových patkách, obvodové výplňové zdivo je z pórobetonových tvárnic se zateplením na základových pasech, vnitřní nenosné konstrukce jsou z SDK a zděných příček. Stropní konstrukce jsou z ŽB stropních panelů. Součástí stavby jsou konstrukce PSV (vnitřní rozvody, vody, kanalizace, ústředního topení, výplně otvorů, úpravy povrchů, podlahy, sanitární vybavení a další).

Východně navazuje blok stavebního objektu **SO 02 Dílny**, který je obdélníkového půdorysu nepodsklepený přízemní zastřešený rovnou plochou střechou. Objekt obsahuje hlavní vstupní vestibul, šatny a prostory pro odbornou výuku žáků, kde na 1.NP se nacházejí dílny, ateliér, kancelář a šatna školníka, šatna uklízeček, kabinet, sociální zařízení, úklid, technická místnost UPS, chodba a další prostory. Nosnou konstrukci stavby tvoří monolitický železobetonový skelet založený na základových patkách, obvodové výplňové zdivo je z pórobetonových tvárnic se zateplením na základových pasech, vnitřní nenosné konstrukce jsou z SDK a zděných příček. Stropní konstrukce jsou z ŽB stropních panelů. Součástí stavby jsou konstrukce PSV (vnitřní rozvody, vody, kanalizace, ústředního topení, výplně otvorů, úpravy povrchů, podlahy, sanitární vybavení a další).

Na SO 01 Základní škola a SO 02 Dílny, je navrhovaná rekonstrukce včetně statického zajištění na základě výše uvedené projektové dokumentace.

Na dílny východně navazoval stavební objekt **SO 03 Tělocvična**, který byl nedávno zdemolován z důvodu nevyhovujícího havarijního stavu. Na severovýchodní roh dílen navazuje stavební objekt **SO 04 Spojovací krček**, který spojuje severně budovu stavebního objektu **SO 05 Pavilon stravování a mimoškolní výchovy**. SO 04 a SO 05 nebudou předmětem rekonstrukce dotčeny.

ODBORNÝ POSUDEK

Zjištění výchozí hodnoty stavby

Pro zjištění výchozí hodnoty stavby, respektive její části (reprodukční ceny), tj. hodnoty stavby v novém stavu bez opotřebení, je použit propočet ceny podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THU zobecněných z kompletních staveb za jednotku v daném případě Kč/m³ obestaveného prostoru stavby.

Výpočet obestaveného prostoru

Výpočet obestaveného prostoru stavebních objektů SO 01 Základní škola a SO 02 Dílny je proveden podle ČSN 73 4055. Základní obestavený prostor Op se stanovuje jako součet obestavených prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu (základů Oz, spodní části objektu Os, vrchní části objektu Ov a zastřešení Ot).

Platí vztah $Op = Oz + Os + Ov + Ot$

Obestavený prostor SO 01 Základní škola

$Oz = 42,77 \text{ m} * 18,97 \text{ m} * 1,65 \text{ m} = 1\,338,72 \text{ m}^3$ (pozn. odhad srovnané hloubky základů)

Os – nestanovuje se, objekt není podsklepen

$Ov = 42,77 \text{ m} * 18,97 \text{ m} * 11,40 \text{ m} = 9\,249,35 \text{ m}^3$

Ot – nestanovuje se, objekt má plochou střechu

Obestavený prostor celkem $Op = 1\,338,72 + 0 + 9\,249,35 = \mathbf{10\,588,07 \text{ m}^3}$

Obestavený prostor SO 02 Dílny

$Oz = 36,77 \text{ m} * 14,27 \text{ m} * 1,15 \text{ m} = 603,41 \text{ m}^3$ (pozn. odhad srovnané hloubky základů)

Os – nestanovuje se, objekt není podsklepen

$Ov = 36,77 \text{ m} * 14,27 \text{ m} * 4,30 \text{ m} = 2\,256,24 \text{ m}^3$

Ot – nestanovuje se, objekt má plochou střechu

Obestavený prostor celkem $Op = 603,41 + 0 + 2\,256,24 + 0 = \mathbf{2\,859,65 \text{ m}^3}$

Propočet ceny stavebních objektů podle THU

Posuzované stavební objekty jsou zařazeny dle klasifikace JKSO do třídy 801 Budovy občanské výstavby, konkrétně do třídy 801.3 Budovy pro výuku a východu. Konstruktivně materiálová charakteristika je smíšená, a to svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků (1) a svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová (3). Pro propočet ceny obou stavebních objektů je použit průměrný cenový ukazatel ve výši 10 310 Kč/m³ bez DPH (pro třídu 801.3 Budovy pro výuku a výchovu).

Propočet výchozí reprodukční ceny SO 01 Základní škola

Propočet výchozí reprodukční ceny bez opotřebení je proveden podle vztahu:

$RC \text{ (reprodukční cena)} = Op \text{ (obestavěný prostor)} * JC \text{ (jednotková cena)}$

$RC = 10\,588,07 \text{ m}^3 * 10\,310 \text{ Kč/m}^3 = \mathbf{109\,163\,002 \text{ Kč}}$ bez DPH

Výchozí RC s DPH = 109 163 002 Kč + DPH (21 %) 22 924 230 Kč = **132 087 232 Kč**

Propočet výchozí reprodukční ceny SO 02 Dílny

Propočet výchozí reprodukční ceny bez opotřebení je proveden podle vztahu:

$RC \text{ (reprodukční cena)} = Op \text{ (obestavěný prostor)} * JC \text{ (jednotková cena)}$

$RC = 2\,859,65 \text{ m}^3 * 10\,310 \text{ Kč/ m}^3 = \mathbf{29\,482\,992 \text{ Kč}}$ bez DPH

Výchozí RC s DPH = 29 482 992 Kč + DPH (21 %) 6 191 428 Kč = **35 674 420 Kč**

Celková reprodukční výchozí cena stavebních objektů SO 01 Základní škola a SO 02 Dílny je odvozena ve výši **138 645 994 Kč** bez DPH a **167 761 652 Kč** s DPH.

Rekapitulace (souhrnný rozpočet)

Souhrnný rozpočet nákladů		
Stavební objekty SO 01 Základní škola, SO 02 Dílny		
<i>Hlavy souhrnného rozpočtu</i>	<i>Sazba</i>	<i>Náklady</i>
I. Projektové a průzkumné práce	10 % hl. III, VI	17 614 973 Kč
II. Provozní soubory	-	0 Kč
III. Stavební objekty	-	167 761 652 Kč
IV. Stroje a zařízení	-	0 Kč
V. Umělecká díla	-	0 Kč
VI. Vedlejší náklady	5 % hl. III.	8 388 083 Kč
VII. Ostatní náklady	-	0 Kč
VIII. Rezerva	10 % hl. III	16 776 165 Kč
IX. Jiné investice	-	0 Kč
X. Náklady z investičních prostředků	-	0 Kč
XI. Náklady z neinvestičních nákladů	odhad demolice	27 000 000 Kč
Celkové odhadované náklady na stavbu		237 540 873 Kč

Odhadované celkové náklady na výstavbu jsou pouze informativní. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je ± 15 %. U posuzované stavby je potřeba se klonit k odchylce spíše při vyšší hranici z důvodu základových podmínek a dalších možných spojených vyvolaných nákladů. Některé náklady souhrnného rozpočtu nelze objektivně stanovit případně jsou odhadovány. Konečná dodavatelská cena je odvislá od výsledů výběrového řízení na základě prováděcí projektové dokumentace a položkového podrobného rozpočtu.

Ve Ždánicích 8.9.2024

Ing. Vladimír Slivka

Doložka odbornosti:

Zpracovatel je držitelem koncesní listiny ev.č. 370603-7347-00 s předmět podnikání - oceňování majetku pro věci nemovité získané na podkladě osvědčení VUT v Brně, ÚSI, č. 8240/2002, o absolvování specializačního studia technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky (se specializací ceny a odhady, oceňování nemovitostí). Současně je držitelem certifikátu č. 214/208/CON/2022-RE v oblasti působnosti CON – Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně.

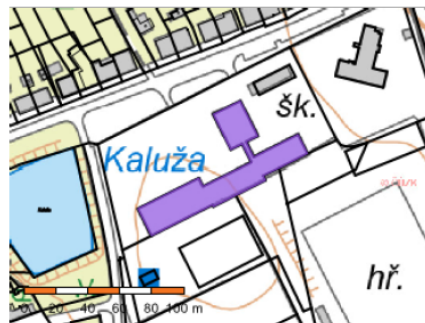
Zpracovatel vykonává činnost odhadce obvyklých cen a tržních hodnot nemovitostí zejména pro skupiny hypotečních bank, stavebních spořitel a jiných komerčních společností pro potřeby úvěrových řízení případně zjištěných cen podle oceňovacího předpisu pro potřeby státních orgánů a stanovení reprodukčních cen zejména pro účely pojištění.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace z KN k pozemku parc.č. 86, LV 1, k.ú. Prušánky	1
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy	2
Mapa oblasti a obce s umístěním nemovitosti	1
Vypraná fotodokumentace stavby	3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	86
Obec:	Prušánky [586498]
Katastrální území:	Prušánky [734021]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	2242
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Prušánky [134023] ; č. p. 289; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 86
Stavební objekt:	č. p. 289
Adresní místa:	č. p. 289

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Prušánky, č. p. 100, 69621 Prušánky	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

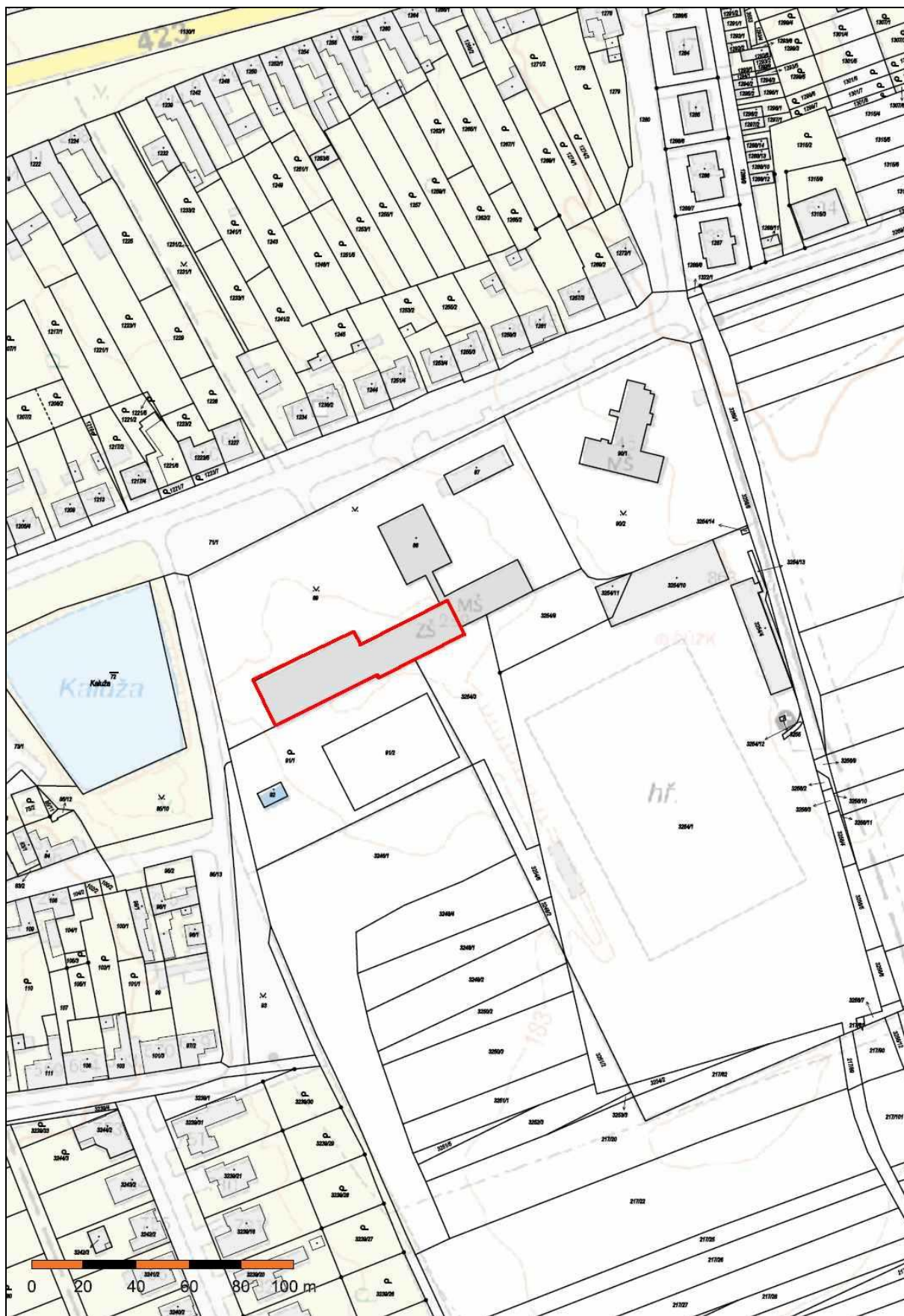
Jiné zápisy

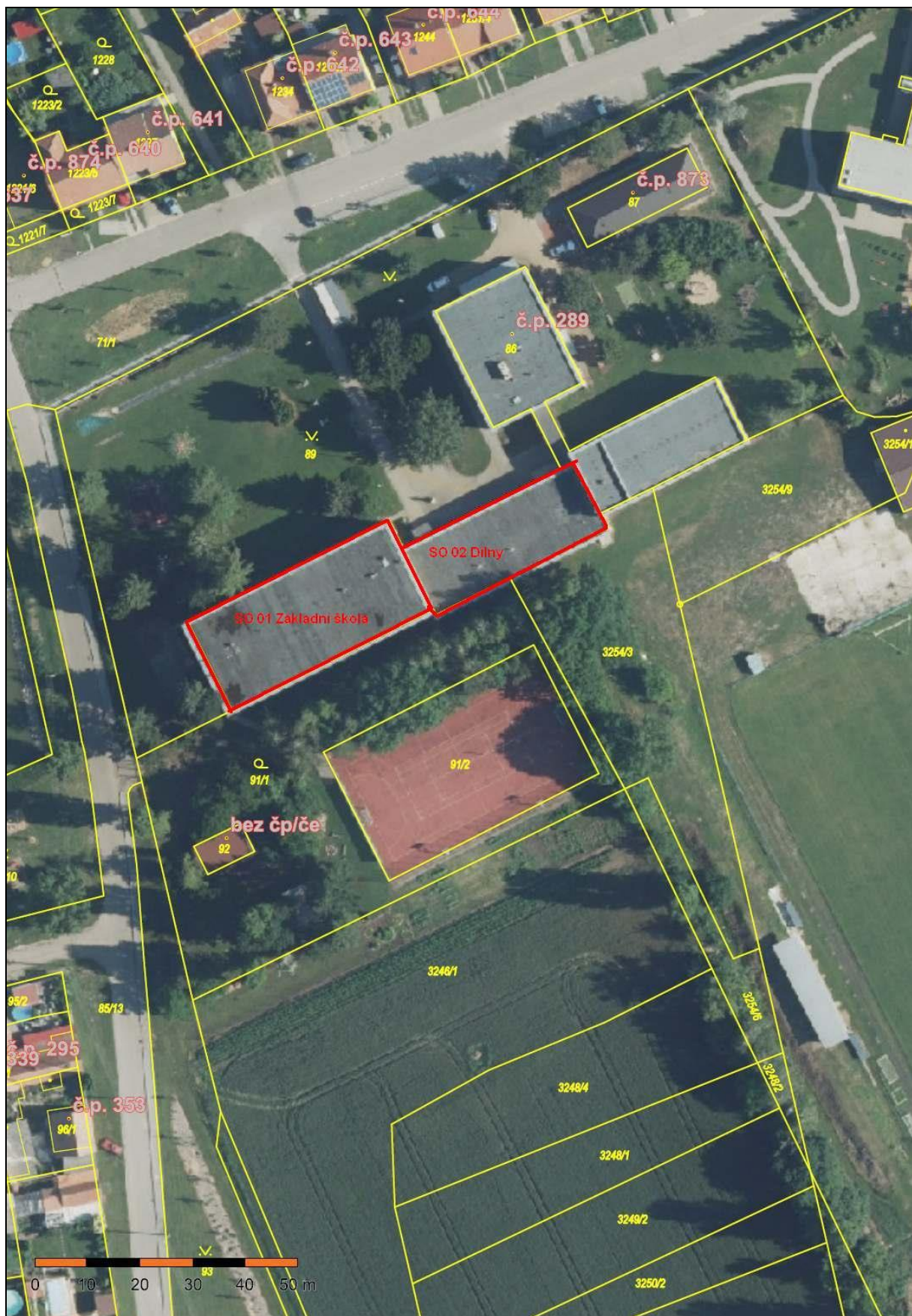
Typ
Změna výměr obnovou operátu

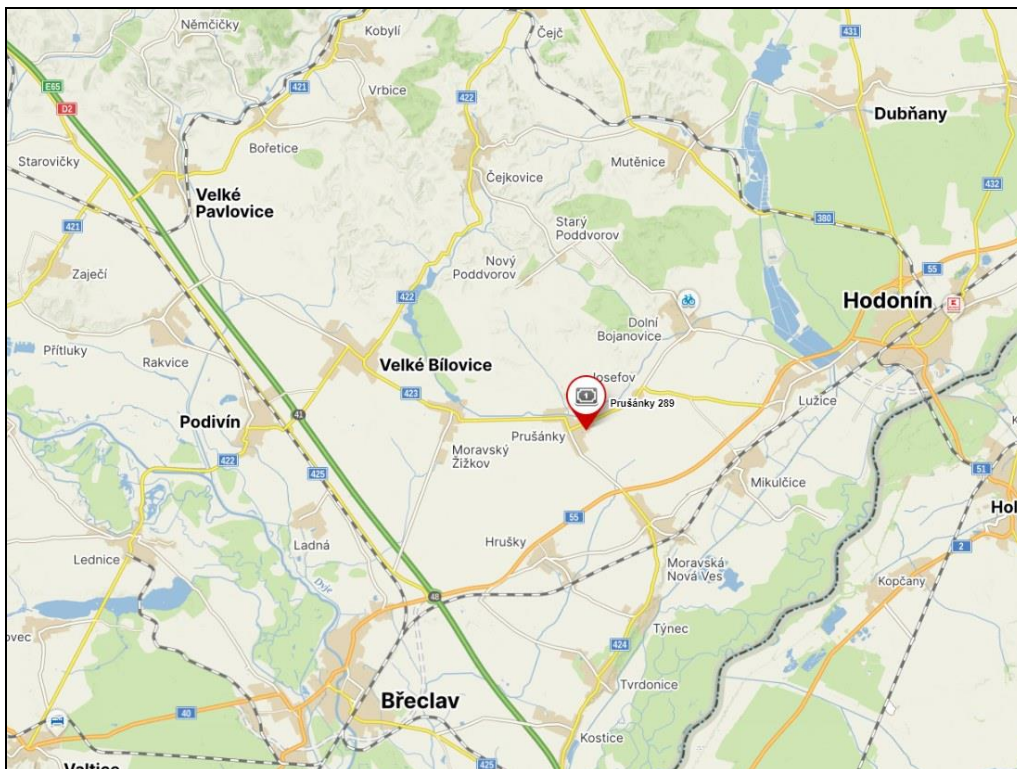
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

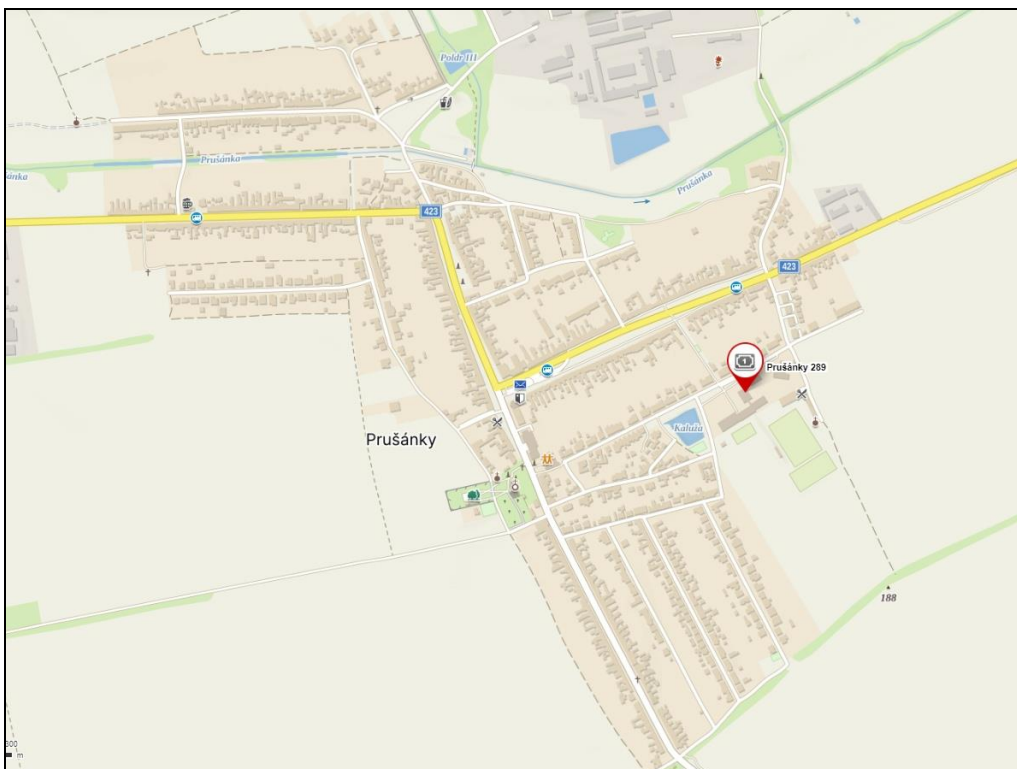
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.09.2024 07:00.





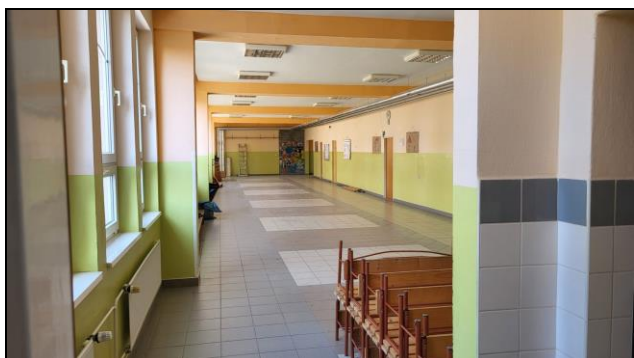


Mapa oblasti



Mapa obce

Fotodokumentace



Fotodokumentace

