



NAD KAMÍNKOU Praha – Zbraslav

Zadavatel:

Rezident Park 12 s.r.o.

Zpracoval:

SENTIENT s.r.o
Smrčková 2485/4, 180 00 Praha 8 - Libeň

Vydáno:

31. října 2025



Zpracovatel

SENTIENT s.r.o.
Smrčková 2485/4
180 00 Praha 8 - Libeň

Kontakt:

Hana Vejvodová
h.vejvodova@sentient.re
+420 602 460 891



OBSAH

1.	ÚVOD	4
2.	Porovnání a posouzení ploch objektů HPP, CPP a poměru CPP/HPP budov se zadáním	6
3.	Orientační odhad rozmezí možných stavebních nákladů objektů na m2 HPP	7
4.	Obecné vyjádření k možným stavebním nákladům na m2 HPP v porovnání s trhem.....	9

1. ÚVOD

Rozsah činností

Pro fázi vyhodnocení Architektonických studií byla společnost SENTIENT s.r.o. určena společností Rezident Park 12, a.s. (dále jen „Zadavatel“ nebo „Klient“) jako konzultant pro **Posouzení architektonických studií pro záměr „Nad Kamínkou“**, o ploše 18.070 m² HPP, které byly v rámci architektonických studií podrobněji rozpracovány. Společnost SENTIENT, s.r.o. je konzultantem v rámci tohoto vyhodnocení a byla Zadavatelem požádána o zajištění následujících činností:

1. Orientační odhad rozmezí možných stavebních nákladů objektů na m² HPP jednotlivých Architektonických studií
2. Obecné vyjádření k možným stavebním nákladům na m² HPP v porovnání s trhem

Struktura této zprávy vychází ze standardní struktury zpráv SENTIENT, s.r.o., rozsahu činností požadovaných Klientem, a je připravena na základě konzultací se zástupci Klienta.

Stručný popis investičního záměru

Místem investičního záměru je lokalita v městské části Praha – Zbraslav, v ulici Nad Kamínkou:



Předmětem zadání pro architekty dle „Soutěžního zadání z dubna 2025“ bylo pro jednotlivé zpracovatele zpracovat koncepční Architektonickou studii investičního záměru Nad Kamínkou tak, jak je vymezena plošně, funkčně a kapacitně v Integrované strategii urbanistického rozvoje.

Celková uvažovaná kapacita je cca 18.070 m² HPP.

Záměrem Zadavatele je realizace obytného souboru staveb pro bydlení a veřejná prostranství.



Architektonické studie

Předmětem posouzení jsou tyto architektonické studie v elektronické podobě:

- Architektonická studie zpracovaná společností Atelier bod architekti s.r.o.,
- Architektonická studie zpracovaná společnostmi Atelier Gram s.ro. a Cityförster
- Architektonická studie zpracovaná společností Atelier Emil s.r.o.
- Architektonická studie zpracovaná společnostmi NORD Architects a UPSTRUCTURE s.r.o.
- Architektonická studie zpracovaná společnostmi Bovenbouw Architectuur, collcoll (bauhanz spol. s r.o.) a her architecture
- Architektonická studie zpracovaná společností Monom work s.r.o.
- Architektonická studie zpracovaná společností re:architekti studio s.r.o.

Zadané parametry obytného souboru

- Maximální HPP projektu je 18.070 m²
- Maximální zastavitelnost pozemků řešeného území nadzemní stavbou je 45% plochy řešeného území
- Maximální podlažnost domů je 4.NP plus 2 ustupující podlaží dle PSP
- Standard střední cenové hladiny
- Efektivita návrhu – minimální poměr plochy bytů a plochy HPP je 72%



2. Porovnání a posouzení ploch objektů HPP, CPP a poměru CPP/HPP budov se zadáním

Rozsah činnosti

Provedli jsme porovnání a posouzení ploch objektů HPP, CPP a poměru CPP/HPP budov se zadáním z předaných Architektonických studií.

Posouzení

Porovnání a posouzení ploch a poměru CPP/HPP jsme provedli dle zaslaných odměřených ploch z dostupných výkresů.

Vzhledem k absenci výkresů všech navržených podlaží u některých studií, mohlo dojít k drobným rozdílům oproti odevzdaným bilančním tabulkám.

Porovnání dle zaslaných bilančních tabulek nebylo možné z důvodu rozdílu uvádění skutečných výměr a výměr započítatelných do HPP.

	HPP – podzemních podlaží	HPP – nadzemních podlaží	HPP Celkem	ČPP Celkem	Poměr ČPP / HPP NP	Poměr ČPP / HPP Celkem
Atelier bod architekti s.r.o.	11 891 m2	18 047 m2	29 938 m2	14 228 m2	79 %	48 %
Atelier gram s.r.o. + Cityförster	7 006 m2	17 666 m2	24 672 m2	14 130 m2	80 %	57 %
Atelier Emil s.r.o.	7 962 m2	17 220 m2	25 182 m2	12 950 m2	75 %	51 %
NORD + Upstructure	10 289 m2	17 749 m2	28 038 m2	13 576 m2	76 %	48 %
Bovenbouw Architectuur, collcoll a her architecture	11 603 m2	16 647 m2	28 250 m2	13 593 m2	82 %	48 %
Monom work s.r.o.	12 171 m2	17 378 m2	29 549 m2	14 183 m2	82 %	48 %
re:architekti studio s.r.o.	9 990 m2	17 158 m2	27 148 m2	13 891 m2	81 %	51 %

Závěry posouzení

Požadovaná efektivita ČPP/HPP nadzemních podlaží dle zadání zadavatele architektonické soutěže byla dle předložených studií (72 %) splněna u všech návrhů.

Efektivita ČPP/HPP celého objektu je výrazně vyšší u návrhu architektonické studie Atelier gram s.r.o. a Cityförster.

Návrh má oproti ostatním menší plochu podzemních podlaží, což má vliv na náklady projektu. Malá podzemní podlaží snižují celkové náklady. Naopak však zvedají odhadované náklady na m2 celkové HPP.



3. Orientační odhad rozmezí možných stavebních nákladů objektů na m2 HPP

Na základě Vašeho požadavku a dohody o provedení orientačního odhadu stavebních nákladů objektů na m2 HPP si Vám dovoluujeme prezentovat naše ocenění možných stavebních nákladů projektu **Nad Kamínkou** umístěného v Praze Zbraslav.

Toto ocenění stavebních nákladů projektu vychází z předpokladů, informací a limitů popsanych v průvodní zprávě v další kapitole.

Při zpracování odhadu byly použity jednotkové ceny za m2 hrubé podlažní plochy projektu (nadměrných i podzemních podlaží).

Orientační odhad je založen na odměřených podlažních plochách dostupných výkresů v Architektonických studiích.

U architektonických studií, u nichž nebyla HPP podzemní podlaží rozdělena na objekty jsme provedli vlastní odhad dle výkresů ze studií.

Na možné stavební náklady objektů na m2 má vliv nejenom HPP nadzemních podlaží, která byla požadována 18.070 m2, ale především vnější architektonický vzhled a dále plocha podzemních podlaží.

Plocha navržených podzemních podlaží má i vliv na celkovou efektivitu objektů.

Chtěli bychom Vás upozornit, že uvedené odhady stavebních nákladů objektů na m2 jsou pouze velmi předběžným pohledem na možný rozsah stavebních nákladů na podkladě dostupných informací z obdobných projektů a že nejsou vzaty v úvahu žádné zvláštní požadavky Projektu. Předběžný odhad nákladů rovněž vychází z velmi rámcových informací, které o projektu k dnešnímu dni máme.

Předpoklady, limity a omezení ocenění

- Všechny náklady jsou kalkulovány v cenové úrovni 3Q 2025
- U bytových domů nebyl standard definován, je uvažován střední tržní standard a standard dle zadání.
- Veškeré náklady mohou být ovlivněny doplněním projektové dokumentace a dalšími podrobnějšími informacemi k projektu.
- Předběžný odhad nákladů předpokládá realizaci stavby jako celku s volným přístupem na stavbu (přístup na stavbu nebude omezen).
- Odhad je zpracován na podkladě cenových informací z jiných obdobných projektů realizovaných / vytendrovaných / kontrolovaných v nedávné minulosti.
- Ocenění stavebních prací neobsahuje náklady investora na Soft Costs (projektanta, PM, CM, TDI, právníky, ostatní konzultanty), pojištění, finanční náklady, developerské akviziční náklady.
- Ocenění stavebních prací neobsahuje náklady na DPH a jakékoli další daně, poplatky, odvody apod.
- Předběžný odhad neobsahuje náklady na přeložky inženýrských sítí městských dálkových vedení (např. plynovodu, horkovodu, vodovodu, kanalizace a jiných), veřejné plochy / landscaping (ulice a parky), sportoviště, lávky/mostky, vodní prvky, podia a případná umělecká díla mezi objekty.



- Předběžný odhad neobsahuje náklady na likvidaci případné ekologické zátěže pozemku.
- Předběžný odhad neobsahuje případné kolísání cen inflaci cen stavebních materiálů a prací.
- Předběžný odhad neobsahuje náklady na archeologický průzkum.
- Rezervu na inflaci.
- Předběžný odhad neobsahuje náklady na vykoupení pozemků.
- Náklady spojené s požadavky BREEAM nebo LEED

Orientační odhad možných stavebních nákladů na m2 HPP jednotlivých Architektonických studií

	HPP Celkem	Kč / m2 HPP	
		od	do
Atelier bod architekti s.r.o.	29 938 m2	33 550 Kč/m2	37 080 Kč/m2
Atelier gram s.r.o. + Cityförster	24 672 m2	38 240 Kč/m2	42 260 Kč/m2
Atelier Emil s.r.o.	25 182 m2	36 310 Kč/m2	40 130 Kč/m2
NORD + Upstructure	28 038 m2	37 480 Kč/m2	41 420 Kč/m2
Bovenbouw Architectuur, collcoll (bauhanz spol. s r.o.) a her architecture	28 250 m2	37 860 Kč/m2	41 840 Kč/m2
Monom work s.r.o.	29 549 m2	33 630 Kč/m2	37 170 Kč/m2
re:architekti studio s.r.o.	27 148 m2	37 940 Kč/m2	41 940 Kč/m2



4. Obecné vyjádření k možným stavebním nákladům na m² HPP v porovnání s trhem

Orientační odhad možných stavebních nákladů je zpracován na základě cenových informací z jiných obdobných projektů realizovaných / vytendrovaných / kontrolovaných v nedávné minulosti.

U bytových domů je v odhadu uvažován střední tržní standard.

Zásadní vliv na orientační odhad stavebních nákladů má především design architektury, navržené střechy a fasády.

Hlavní faktory ovlivňující orientační odhad u jednotlivých architektonických studií:

Atelier bod architekti s.r.o.

- Fasádní obklad z cihelných pásků
- Velké prosklené plochy

Atelier Gram s.ro. a Cityförster

- Tři objekty řešeny jako pavlačové
- Více menších objektů – větší plochy fasád
- Více samostatných vstupů, a tedy i chodeb a výtahů
- Dřevobetonová nosná prefa konstrukce
- Fasádní obklad
- Větší plochy balkonů
- Zelené střechy
- Návrh má malá podzemní podlaží

Atelier Emil s.r.o.

- Více menších objektů – větší plochy fasád
- Malá plocha podzemních podlaží
- Více samostatných vstupů, a tedy i chodeb a výtahů
- Fasádní obklad posledních dvou podlaží
- Společné balkony dvou bytů
- Návrh má malá podzemní podlaží

NORD Architects a UPSTRUCTURE s.r.o.

- Výška oken 2,6m – předpoklad hliníkových oken
- Fasádní keramický obklad posledních dvou podlaží
- Velké plochy balkonů a teras
- Zelené střechy

Bovenbouw Architectuur, collcoll (bauhanz spol. s r.o.) a her architecture

- Nosná konstrukce z CLT panelů
- Objekty navrženy jako pavlačové
- Výška oken 2,6m – předpoklad hliníkových oken
- Fasádní obklad dřevěný
- Velké plochy balkonů
- Zelené střechy



Monom work s.r.o.

- Fasádní obklad plechový
- Velká plocha podzemních podlaží

re:architekti studio s.r.o.

- Výška oken 2,5 m – předpoklad hliníkových oken
- Fasádní obklad dřevěný
- Velké plochy balkonů
- Zelené střechy