

ОПИТ ЗА СМЕТКА ПО ОКРУПНЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЦЕНТЪР СJS, ХОТЕЛ И АТЕЛИЕТА

1. **Мобилизация** 100 000 евро
Начало на СМР- разчистване на терена, временно захранване, ограда, охрана, санитарен възел. Време на извършване на строителните дейности около 24 месеца (мечта).
2. **Инвестиционен проект по всички части, НСН, такси, ТК/ИК** 3 500 000 евро
ППП, ИП, ТП и РП по всички части съгласно Наредба Н4.
Строителен надзор и/или Технически (Инвеститорки) контрол.
Такси свързани с ПУП/Виза, Разрешение за строеж, съгласувателни процедури
Заложената сума е около 10% от всички СМР за целия обект.

Като проектантския хонорар по всички части за всички фази е около 5-6% (от тези 10).

В цифра хонорарът е около 1 500 000 евро, инак, както ти споделих ще участват студенти...

Справедливо е да се разделя на 40% ИП (като 10% са ППП), 20% ТП, 40 РП.
Процентите са различни от масово възприетите.
Интериорът е друга сметка, но идейната му фаза може да бъде "вменена" като част от Архитектурния проект, даже е редно.
В стойността е и Авторския надзор на всички части за всички фази.
3. **Огради (за да има цифра)** 100 000 евро
4. **Озеленяване 2000 м2 (пак, просто предполагам)** 100 000 евро
Груба вертикална планировка, хумус, поливна система, трева, висока растителност.
5. **Външни връзки, инфраструктура.... (дори не мога да си представя) ?**

Обща стойност към м2 на гореописаните разходи **270-300 е/м2**
- Център СJS**

Продължавам да мисля за "флуидното" решение на центъра, затова намалявам квадратурата до 10 000 м2.
6. **Груб строеж** **500 е/м2**
Демонтажни дейности, разбиване на стени и плочи, укрепване, саниращи дейности по съществуваща стб структура, нови конструктивни елементи, зидария, хидроизолация и топлоизолация на основи (трудно) и покрив, нови комуникационни ядра и асансьорни клетки.

7. **Дограма** 150 е/м2

8. **ОВиК** 180 е/м2

Термопомпа, частично подово отопление, климатизация, вентилация.
Мисля не е лошо да се потърсят решения с ВЕИ.
Ще има смисъл, но съм неадекватен, имам общи познания.

9. **ВиК** 80 е/м2

10. **Електрическа инсталация** 70 е/м2

Сметката не включва ВЕИ, генератор, крайни компоненти и BMS.

11. **Довършителни дейности** 750 е/м2

В предполагаемата стойност не са включени- мебели (вградени и свободностоящи), крайни елементи ВиК, Ел и осветителни тела, декоративни елементи и аксесоари.

12. **Фасади и Архитектура** 250 е/м2

Това е малко странно перо, но така го разбирам.
Позволявам си да смятам, че архитектурното решение би могло да бъде изключително неконвенционално и да допринесе за още разходи, които отнесени към общото, поне според мен, си заслужават.
Заложената стойност е за прилично фасадно решение с малко завишение.
Не съм смятал фасадите, но обикновено те се равняват на РЗП-то.

13. **Непредвидени** 50 е/м2

Обща стойност на предполагаеми СМР, като обем и като стойности 2300 – 2330 е/м2

Обща стойност на основната сграда- CJС 23 000 000 евро

Стойностите са без ДДС.
Също, очакваните стойности са отнесени към днешна дата и пазарна оценка.
В сметката не съм заложил оборудване.
Нямам и елементарна представа какво би коствало.
Видях твоите аритметики и май изглеждат верни.

Хотел

Стойностите са идентични, единствено довършителните работи ще са с по-голяма стойност.

Обща стойност на предполагаеми СМР, като обем и като стойности 2900 – 3000 е/м2

Бързата калкулация показва 3000 РЗП, за да се получи приличен бизнес (план).

Обща стойност на хотелска част 9 000 000 евро

Ателиета

Намирам смисъл в 6 ателиета, разбира се това е моя оценка.

Бих направил тези единици около 150 м2, и както споделих преди време, справедливо е те да бъдат част от хотела за определено време в годината.

Обща стойност на предполагаеми СМР, като обем и като стойности **2500 – 2550 е/м2**
При горните квадратури площта им ще е около 1000 м2.

Обща стойност на ателиета **2 500 000 евро**

Площадка

Вертикално планиране, паркинг площи, зарядни станции, вероятно навеси и спомагателни помещения, алеи, малки площадни зони, осветление, паркови елементи.... край няма.

Обща стойност на площадка **1 000 000 евро**

Обща сметка по окрупнени показатели за център, хотел и ателиета **35 500 000 евро**

За последните три позиции са в сила първите забележки.

Дано не те подведа...

Успех!

11.03.2024 г.

Пламен