



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

HODNOCENÍ CENY NEMOVITOSTI NA REALITNÍM TRHU

EVALUATION OF REAL ESTATE PRICES IN THE REAL ESTATE MARKET

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Silvie Musílková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Miloslav Výskala, Ph.D.

BRNO 2023

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Studentka: **Bc. Silvie Musílková**
Vedoucí práce: **Ing. Miloslav Výskala, Ph.D.**
Akademický rok: 2022/23
Studijní program: N3607 Stavební inženýrství
Studijní obor: Management stavebnictví

Děkan Fakulty Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Hodnocení ceny nemovitosti na realitním trhu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Předpokládaná osnova diplomové práce:

1. definice základních pojmů,
2. charakteristika realitního trhu,
3. zhodnocení nákladů na rekonstrukce bytových jednotek,
4. sestavení položkového rozpočtu rekonstrukce,
5. provedení analýzy realitního trhu,
6. vyhodnocení návratnosti investice.

Cíle a výstupy diplomové práce:

Cílem práce je analyzovat realitní trh s bytovými jednotkami ve vybrané lokalitě. A provést zhodnocení návratnosti investice pro bytové jednotky před a po rekonstrukci.

Předpokládaným výstupem práce bude návrh rekonstrukce bytové jednotky vzhledem ke kupní a prodejní ceně.

Seznam doporučené literatury a podklady:

TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B.: Ceny ve stavebnictví 1, Rozpočtování a kalkulace, URS Brno, s.r.o., Brno, 1999

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009

KORYTÁROVÁ, J. CV05 Investování, studijní opora, FAST VUT, Brno 2009

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 10. 2. 2022

L. S.

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
vedoucí ústavu

Ing. Miloslav Výskala, Ph.D.
vedoucí práce

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan

ABSTRAKT

Předmětem diplomové práce je zhodnocení investice do bytové jednoty. Teoretická část se zaměřuje na definování základních pojmů související s nemovitými věcmi, realitním trhem a dále stanovení druhů cen a hodnot. Mimo jiné jsou zde vysvětleny pojmy týkající se stanovení ceny stavebního díla. V praktické části je analyzován realitní trh s byty určenými k prodeji. Pro přehledné zpracování je vytvořena databáze s předem stanovenými faktory, které ovlivňují cenu bytů. Jednotlivé byty jsou rozděleny podle stavu na byty před rekonstrukcí, byty s částečnou rekonstrukcí a byty po rekonstrukci. Ke zhodnocení investice je v práci sestaven položkový rozpočet pro stanovení vynaložených nákladů na rekonstrukci. Závěrečná část se věnuje zhodnocení investice do jednotlivých bytů.

KLÍČOVÁ SLOVA

byt, nemovitá věc, cena, hodnota, realitní trh, rozpočet, náklady, investice, analýza, rekonstrukce

ABSTRACT

The subject of the thesis is the evaluation of an investment in a housing unit. The theoretical part focuses on defining the basic terms related to real estate, the real estate market, and determining the types of prices and values. Among other things, terms related to the determination of the price of the construction work are also included here. In the practical part, the real estate market with apartments intended for sale is analyzed. For clear processing, a database is created with predetermined factors that influence the price of apartments. Individual apartments are divided according to their condition into apartments before reconstruction, apartments with partial reconstruction and apartments after reconstruction. For evaluation, an itemized budget is drawn up in the work to determine the costs incurred for the reconstruction. The final part is devoted to the evaluation of the investment in individual apartments.

KEYWORDS

apartment, property, price, value, real estate market, budget, costs, investment, analysis, reconstruction

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

MUSÍLKOVÁ, Silvie. Hodnocení ceny nemovitosti na realitním trhu [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/142881>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Miloslav Výskala.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Hodnocení ceny nemovitosti na realitním trhu* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 13. 1. 2023

Bc. Silvie Musílková
autor

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala Ing. Miloslavu Výskalovi, Ph.D. za vedení, odbornou pomoc, cenné rady a věcné připomínky při zpracování vybraného tématu. Také bych chtěla poděkovat všem, kteří mi poskytli odborné informace a konzultace při vypracování diplomové práce.

OBSAH

1	Úvod	9
2	Vymezení základních pojmů	10
2.1	Nemovitá věc.....	10
2.2	Pozemek	10
2.3	Parcela	10
2.4	Stavba.....	10
2.4.1	Změny staveb a jejich údržba.....	11
2.5	Rodinný dům	11
2.6	Bytový dům	11
2.7	Byt.....	11
2.7.1	Dělení bytů podle vlastnictví.....	11
2.7.2	Dělení podle plochy.....	12
2.8	Nebytový prostor.....	12
2.9	Jednotka.....	12
2.10	Katastr nemovitostí	12
2.11	Součást věci	14
2.12	Příslušenství věci	14
2.13	Dopravní dostupnost	14
2.14	Dopravní obslužnost	15
3	Stanovení druhů cen nemovitých věcí	16
3.1	Cena a hodnota	16
3.2	Tržní hodnota, cena obvyklá (obecná, tržní).....	16
3.3	Cena mimořádná	17
3.4	Cena reprodukční	17
3.5	Cena pořizovací.....	17
3.6	Cena zjištěná	18
3.7	Věcná hodnota.....	18
3.8	Výnosová hodnota.....	18
4	Realitní trh.....	19
4.1	Poptávka na trhu s nemovitými věcmi	19
4.1.1	Pro vlastní potřebu.....	19
4.1.2	Pro očekávaný výnos.....	19
4.1.3	Pro zvýšení hodnoty v čase	20
4.1.4	Poptávka veřejného sektoru.....	20

4.2	Subjekty realitního trhu.....	20
4.3	Vývoj faktorů ovlivňující realitní trh	21
5	Stanovení ceny ve stavebnictví	23
5.1	Rozpočtování.....	23
5.1.1	Cenové ukazatele.....	23
5.1.2	Rozpočtové ukazatele.....	24
5.1.3	Souhrnný rozpočet.....	24
5.1.4	Položkový rozpočet	25
5.1.5	Agregované položky.....	27
5.1.6	Rozpočet kalkulovaný	27
6	Investice a investiční prostor.....	29
6.1	Investice	29
6.1.1	Druhy investic	29
6.1.2	Investor	29
6.2	Investiční prostor.....	29
6.2.1	Výnos.....	30
6.2.2	Stupeň likvidity	30
6.2.3	Riziko	30
7	Analyzování realitního trhu s byty ve vybrané lokalitě a zhodnocení investice 32	
7.1	Zájmová lokalita.....	32
7.2	Stavebně technický stav bytu.....	33
7.3	Databáze	34
7.4	Vynaložené náklady na rekonstrukci	36
7.4.1	Vynaložené náklady na rekonstrukci dle provedení	36
7.5	Analýza a vyhodnocení databáze	41
7.6	Vyhodnocení	49
7.7	Investice a návratnost.....	51
8	Závěr.....	53
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	55
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	58
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	59
	SEZNAM TABULEK	60
	SEZNAM PŘÍLOH.....	61

1 Úvod

Investice je jedním z častých témat investorů, ale i široké veřejnosti, kteří usilují o zúročení svých finančních prostředků. Na trhu je nepřeberné množství kam investovat, ale tentokrát nahlédneme na investici do nemovitých věcí, a to do investice bytů.

Velká část populace uvažuje o koupi nemovité věci za účelem získání vlastního bydlení nebo jako investici pro případný zisk z pronájmu. Na realitním trhu se setkáváme s kupujícím a prodávajícím, kdy při zvýšení poptávky po bytech dochází k navýšení ceny.

V diplomové práci se zabývám trhem s nemovitými věcmi, v teoretické části jsou definovány základní pojmy spojené s realitním trhem, dále je objasněn rozdíl mezi cenou a hodnotou, stanovení druhů cen, ale také se věnuji problematice spojené se stanovením ceny stavebních objektů.

Hlavním cílem práce je zhodnocení investice do bytu před nebo po rekonstrukci. V první řadě bylo nutné provést analýzu cen bytů ve zvolené městské čtvrti Královo Pole statutárního města Brna v daném časovém období. Pro analýzu jsou předem zvolená kritéria ke zpracování inzerovaných bytů na realitních webových stránkách. Na základě analýzy je zjištěn vliv kritérií na ceny bytů. V průběhu tvorby databáze byly nabízené byty rozděleny podle stavu na byty před rekonstrukcí, byty s částečnou rekonstrukcí a byty po rekonstrukci. S ohledem na toto rozdělení je umožněno lépe pracovat s vytvořenou databází, která povede ke zhodnocení investice.

Chceme-li koupit byt v daném stavu a provedení je zapotřebí vzít v úvahu, že byty před rekonstrukcí či v částečné rekonstrukci jsou spojeny s náklady. Pro stanovení vynaložených nákladů pro rekonstrukci je sestaven položkový rozpočet pomocí rozpočtářského programu Kros 4. V závěrečné části jsou porovnány a vyhodnoceny možné varianty investice

2 Vymezení základních pojmů

V kapitole jsou definovány a vysvětleny základní pojmy použité v práci.

2.1 Nemovitá věc

Nový občanský zákoník č. 89/2012 (dále jen NOZ), který nabyt 1. ledna 2014 účinnosti, definuje pojem nemovitá věc. Dříve byl používán pojem „nemovitost“, který byl dle starého občanského zákoníku odlišně definován. Nemovitou věcí se rozumí pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za účinnosti nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Občanský zákoník nově pojal i vztah mezi stavbou a pozemkem. Nyní není stavba samostatnou nemovitou věcí, ale je považována za součást pozemku. [1,13]

2.2 Pozemek

Pozemek je označení pro určitou část zemského povrchu, který se od sousedních částí odděluje pomocí hranice např. vlastnictvím, způsobem využití, katastrálním územím, regulačním plánem, územním rozhodnutím apod. Může se jednat o jednu parcelu, ale i o jejich soubor. [1, 2]

2.3 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely dle zákona č. 344/1992 se rozdělují na stavební a pozemkové. Stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku (jako zastavěná plocha a nádvoří) a pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební parcelou a může mít druh pozemku např. orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad, vodní plocha a ostatní plocha. [1,2]

2.4 Stavba

Stavba je popsána druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, popřípadě katastrálním územím, ve kterém se nachází. Pokud stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, je popsána parcelním číslem pozemku, na němž je postavena.

Dle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu je stavba definovaná jako dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiál, účelu využití a doby trvání. Dočasnou stavbou se rozumí stavba, která je stavebním úřadem předem omezena dobou jejího trvání. Za stavbu se považuje i výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [1,13,17]

2.4.1 Změny staveb a jejich údržba

Novostavbou se rozumí nově budovaný stavební objekt tvořící prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby. **Rekonstrukce** spadá do stavebních úprav, při níž jsou zachovány vnější půdorysné i výškové ohraničení stavebního objektu. Provádějí se takové zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů. **Modernizace** nahrazuje části stavebního objektu modernějšími prvky a tím se odstraní následky opotřebení. Odstraněním celého stavebního objektu se rozumí **demolice**.

Změnou dokončené stavby je **nástavba**, kdy se jedná o zvýšení stavby, **přístavba** je půdorysné rozšíření a vzájemné propojení dosavadní stavby a při **stavební úpravě** nedochází ke změně vnějšího půdorysného i výškového ohraničení stavby. Stavební úpravou se rozumí zateplení pláště stavby. [1]

2.5 Rodinný dům

Stavba k bydlení, ve které více jak polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a stejně tak je k tomu účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.[2]

2.6 Bytový dům

Bytovým domem se rozumí taková stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [1,2]

2.7 Byt

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ [13]

2.7.1 Dělení bytů podle vlastnictví

Nájemní byt – jedná se o takový byt, který je majitelem pronajímán nájemci, který na základě nájemní smlouvy získává právo byt užívat a pronajímateli platí nájemné.

Byt v osobním vlastnictví – byt v osobním vlastnictví je majetkem vlastníka, který s ním může libovolně nakládat. Vlastník je zapsán v katastru nemovitostí.

Družstevní byt – vlastníkem družstevních bytů jsou družstva a zájemci si při koupi družstevního bydlení nekupují byt, ale pouze jeho členská práva a povinnosti v družstvu a stávají se členem družstva. V katastru nemovitostí je jako vlastník zapsáno bytové družstvo.[4]

2.7.2 Dělení podle plochy

Podlahová plocha – dle nařízení vlády č. 366/2013 podlahovou plochou bytu se rozumí součet všech půdorysných ploch místností včetně všech půdorysných nosných i nenosných konstrukcí. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jakou jsou např. vestavěné skříně, vany a jiné. Do podlahové plochy se nezapočítávají balkony, lodžie, terasy apod.

Užitná plocha – dle nařízení Evropské Komise ES č.1503/2006 užitnou plochou bytu se rozumí součet všech místností, vnitřních vnějších stěn rovněž plochy pod zabudovanými předměty, zatím co do užitné plochy nejsou započítávány příčky, stěny, sloupy, ale i lodžie a balkóny.

Zastavěná plocha – jedná se o plochu, která je ohraničena pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

Obestavěný prostor – je prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami, jedná se o součet obestavěného prostoru spodní a vrchní části staveb a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. [1, 31]

2.8 Nebytový prostor

Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které nejsou určeny k bydlení dle rozhodnutí stavebního úřadu, ale slouží k jiným účelům než k bydlení. Přičemž nebytovými prostory není příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru nebo společné části domu. [1,2]

2.9 Jednotka

Dle nového občanského zákoníku „Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ Jedná se o spoluvlastnický podíl na společných částech domu nerozdělitelně spojen s bytovou jednotkou. V případě převodu nemusí být podíl zmíněn, jelikož je automaticky převeden jako součást jednotky. Společné části nemovité věci slouží pro společné užívání, jedná se zejména u domů o chodby, schodiště, prádelny apod. [1, 5, 13]

2.10 Katastr nemovitostí

Dle zákona č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), představuje veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech tímto zákonem vymezených zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitým věcem a další právní vztahy, které mohou mít rozhodující dopad na ocenění nemovité věci.

V katastru nemovitostí jsou nemovité věci evidované:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým je přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku, případně práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, za podmínky, že nejsou součástí pozemku ani práva stavby a jsou hlavní stavbou na daném pozemku, nesmí se tedy jednat o stavby drobné,
- jednotky vymezené dle občanského zákoníku a jednotky vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb.,
- práva stavby,
- nemovité věci, které stanoví jiný právní předpis.

Nemovité věci jsou v katastru evidované podle katastrálních území a k evidovaným nemovitým věcem se zapisují práva a další skutečnosti, které stanoví právní předpis.

Obsahem katastru jsou údaje o objektech a skutečnostech např. jsou:

- geometrické určení a polohové určení nemovitých věcí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov,
- cenové údaje, údaje pro daňové účely,
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva,
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitých věcí,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

O fyzické osobě se do katastru uvádí jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, adresa trvalého pobytu nebo bydliště. U právnické osoby se zapisuje do katastru název nebo obchodní firma, identifikační údaje a sídlo.

Veškeré zápisy do katastru jsou provedeny vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, zánik, změna promlčení a uznání existence nebo neexistence např. vlastnické právo, věcná břemena, zástavní právo, případné spoluvlastnictví, výhrada práva zpětné koupě nebo prodeje apod. Záznam je zápis do katastru nemovitostí týkající se vlastnického práva. Zapisuje se např. správa nemovitých věcí ve vlastnictví státu, právo hospodařit se státním majetkem apod.

Poznámka se do katastru nemovitostí zapisuje na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce.

Dle katastrálního zákona má každý právo do katastru nahlížet za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu a pořizovat si z něj pro svoji potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje. Nahlížení do sbírky listin a na přehled vlastnictví konkrétního vlastníka není možný. [1,3,30]

2.11 Součást věci

Dle § 505 Občanského zákoníku „*Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ [13]

Součástí stavby jsou věci pevně spojené se stavbou např. přizděním nebo přišroubováním. V některých případech je nejednoznačné, zda se jedná či nejedná o součást. Příkladem může být umístění strojních zařízení ve výrobní hale, kde převážně soustruhy, buchary jsou pevně spojeny se stavbou, ale z logiky věci nejsou její součástí. V praxi jsou považovány za součást, která jsou pevně spojeny a slouží přímo stavbě jako zařízení dopravní obslužnosti, zařízení zajišťující optimální teplotu či zařízení hygienického vybavení. [1, 3, 13]

2.12 Příslušenství věci

Dle § 510 „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“

Za příslušenství bytu se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené, aby byly s bytem užívány. Jednat se tedy může zejména o komory, sklepy nebo různé venkovní úpravy jako jsou ploty, brány apod., neboť tyto věci lze považovat za samostatné, avšak nelze je považovat za součást bytu. [1, 3, 13]

2.13 Dopravní dostupnost

Dopravní dostupností chápeme individuální dopravu s možností zaparkovat v dochůdní vzdálenosti od nemovité věci. Hlavními požadavky pro dopravní dostupnost je možnost dopravy osobním automobilem nikoli speciálním terénním automobilem. Komunikace by měla být zpevněná, bezprašná a celoročně sjízdná. Ve městech např. Praha, Brno, Olomouc a další není problém zajistit celoročně sjízdné silnice pro osobní automobily, ale velkým úskalím je zajištění dostatečného množství parkovacího stání. S ohledem na parkování jsou ve větších městech zavedeny parkovací zóny, které regulují parkování především v centru města.

Některé nemovité věci, zejména výrobní a skladové areály kladou důraz na specifické požadavky na dopravní dostupnost z důvodu zajištění dostupnosti pro nákladní automobily. [1, 2]

2.14 Dopravní obslužnost

Dopravní obslužností se rozumí dostupnost k nemovité věci dopravními prostředky, kterými jsou např. autobusová, letecká, vlaková, tramvajová nebo třeba i lodní doprava. V analýzách lokace nebo nemovitých věcí je posuzována četnost spojů a dochůdná vzdálenost mezi stanicí a posuzovanou věcí je z praxe vzdálenost 600 m považována za komfortní. [1, 2]

3 Stanovení druhů cen nemovitých věcí

V následující části jsou vysvětleny základní pojmy vztahující se k oceňování nemovitých věcí nebo jejímu prodeji. Jedná se především o typy cen a hodnot. Je zapotřebí rozlišovat cenu a hodnotu vzhledem k jejich časté záměně.

3.1 Cena a hodnota

Cenou se rozumí používaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za službu či zboží. Lze ji vyjádřit konkrétním číslem. Částka je nebo není zveřejněna, ovšem zůstává historickým faktorem. Má nebo nemá vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osobě.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o ekonomické vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a službou, se kterou souhlasí na jedné straně kupující a prodávající na straně druhé. Hodnota se určuje převážně odhadem, nejedná se tedy o přesné číslo, ale pouze o optimální rozpětí hodnot. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, kdy se odhad hodnoty provádí. Je určena řada hodnot podle toho, jak jsou definovány např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, střední hodnota apod., přičemž každá z nich může být vyjádřena úplně jiným číslem. Při oceňování je proto důležité, vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1,2]

3.2 Tržní hodnota, cena obvyklá (obecná, tržní)

Tržní hodnota vyjadřuje průměrnou neboli obvyklou cenu, za kterou by nemovitá věc mohla být směněna na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně nabízen k prodeji, že tržní podmínky dovolují řádný prodej za obvyklých tržních podmínek, a že kupující a prodávající jedná z vlastní vůle. Jedná-li se o tržní hodnotu je důležité si uvědomit, že jde jen o odhad hodnoty nemovité věci, nikoliv o konečné konkrétní číslo. Pro tržní ocenění je uplatněn určitý postup, který se neřídí žádným zákonem z tohoto důvodu se považuje za individuální tvůrčí proces.

Cena obvyklá je chápána jako cena, za kterou je možné danou nebo srovnatelnou věc v daném čase a místě prodat nebo koupit. V současné době se v českých zákonech objevuje řada termínů pro vyjádření obvyklé ceny. Dle zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku je taková cena, za kterou byl prodán stejný, případně obdobný majetek nebo služba v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro stanovení ceny obvyklé je důležité zvážit okolnosti, které cenu ovlivňují, nicméně do ceny je vyloučeno zohledňovat vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry mezi kupujícím a prodávajícím nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi je brán stav tísně prodávajícího nebo

kupujícího, dopad přírodní nebo jiné katastrofy. Osobními poměry se rozumí především vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Na rozdíl od tržní hodnoty, která je ekonomicky obecnou, je tržní cena ekonomicky konkrétní. Jedná se o konkrétní přesný údaj, který vyznačuje určitý okamžik, při kterém proběhl konkrétní prodej nemovité věci. Pokud byla tržní hodnota odhadcem, znalcem nebo realitním makléřem stanovena správně, neměla by se příliš lišit od ceny tržní. [1]

3.3 Cena mimořádná

Mimořádná cena se odlišuje od ceny obvyklé tím, že do ceny jsou promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi kupujícím a prodávajícím nebo vliv zvláštní obliby. Díky působícím vlivům je cena ovlivněna. [1]

3.4 Cena reprodukční

Reprodukční cena se zjišťuje u staveb nikoli u pozemků, které nejsou reprodukovatelné. Jedná se o cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek, ale nejčastěji se určuje pomocí technicko – hospodářských ukazatelů (THU) jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. Reprodukční cena se objevuje ve variantních analýzách, kde se posuzuje určitá stavba, kterou je lepší opravit nebo zdemolovat a znovu postavit. Reprodukční cena najde své místo i v oblasti pojišťovnictví, kdy pojišťovny na jejím základě stanovují pojistnou hodnotu pojišťované stavby. [1]

3.5 Cena pořizovací

Pořizovací cena vyjadřuje cenu, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Je to tzv. „cena historická“ U nemovitostí zejména stavebních objektů se jedná o cenu v době jejich postavení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci. Podle zákona č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena „Cena, za kterou byl majetek pořízen a následně s jeho pořízením související“. [1]

3.6 Cena zjištěná

Cena zjištěná je často označovaná za cenu administrativní. Jedná se o cenu, která se řídí podle cenového předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. Zákon stanoví v § 2 odst. (3): „*Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná*“ Zjištěná cena je stanovena zejména pro daňové účely, protože se často odlišuje od ceny sjednané. [1]

3.7 Věcná hodnota

Nazývaná též jako substituční hodnota dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Věcná hodnota vychází z reprodukční ceny. Reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného staří a přiměřené intenzity používání. V konečném výsledku je cena též snížena o náklady na opravu a vážných závad, které neumožňují věc okamžitě používat.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. b) jako reprodukční pořizovací cena „*Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.*“

V zákonu o oceňování je obdobnou cenou označována „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - § 2 odst. 3: a) „*nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.*“ [1]

3.8 Výnosová hodnota

Též nazývaná kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Jedná se o součet všech odúročných budoucích příjmů z nemovité věci. Jedná se o roční nájemné, které je sníženo o roční náklady spojené s nemovitou věcí, jakou jsou náklady na údržbu, správu nemovitých věcí, pojištění apod. Výsledkem je částka, kterou investor musí uložit, aby měl za rok stejný výnos, který je z oceňované nemovité věci. [1]

4 Realitní trh

Trh je základní ekonomický prostor, kde dochází ke směně zboží, výrobků služeb nebo stavebních prací mezi jednotlivými subjekty. Pro realitní trh platí stejná pravidla jako u trhu s jiným zbožím, nicméně realitní trh je specifický díky vlastnostem nemovitých věcí. Svoji nepřemístitelností je každá nemovitá věc odlišná svým specifickým místem v určitém čase sloužící ke specifickému účelu. Nejdůležitějšími dvěma subjekty vyskytujícími se na realitním trhu s nemovitými věcmi je kupující, který tvoří poptávku na realitním trhu a má zájem o koupi nemovité věci za účelem bydlení, rekreace nebo komerčního využití. Na druhé straně je prodávající, který má zájem prodat nemovitou věc a tím představuje nabídku na realitním trhu.

Realitní trh je specifický, že ve většině případů počet nabízejících lze ztotožnit s počtem nabízených nemovitých věcí, a z toho vyplývá, že většina subjektů nabízí, popřípadě kupuje jedinou nemovitost. Ve srovnání s ostatními trhy i zde platí, zda dojde v určitém segmentu a lokalitě k navýšení poptávky, ceny mají rostoucí tendenci, za předpokladu, že nabídka nestoupá stejným tempem.

Stavebnictví je odvětví ekonomiky s dlouhými výrobními lhůtami z tohoto důvodu nemůže tak pružně a rychle reagovat na změny poptávky jako třeba výrobci softwaru. Změny v poptávce jsou často odrazem vnitřní a vnější migrací, volnou kupní silou, dostupností úvěru a možnosti investic. Důležitou roli na realitním trhu hraje stát, který do určité míry dokáže trh ovlivnit např. cenovou regulací, daňovým zatížením, způsobem ochrany a omezením vlastnických práv či rozvojem infrastruktury. [2, 3, 6]

4.1 Poptávka na trhu s nemovitými věcmi

Poptávku po nemovitých věcech tvoří složky trhu, kterými jsou domácnosti, firmy, korporace a stát, kteří si kupují nemovité věci ze čtyř základních důvodů, a to pro vlastní potřebu, pro očekávaný výnos, pro zvýšení hodnoty v čase nebo poptávky veřejného sektoru.

4.1.1 Pro vlastní potřebu

Vede k zajištění bydlení nebo u podniku pro administrativní či skladovací účely. Nejčastější otázkou pro poptávajícího je, zda si nemovitou věc pořídit do osobního vlastnictví a tím dlouhodobě blokovat finanční prostředky nebo počítat s budoucími náklady spojené s úvěrem či nemovitou věc si pronajmout a peněžní prostředky investovat tam, kde přinesou vyšší zhodnocení.

4.1.2 Pro očekávaný výnos

Investor nemovitou věc kupuje za účelem relativně stabilních a dlouhodobých výnosů.

4.1.3 Pro zvýšení hodnoty v čase

Převážná většina aktiv na realitním trhu má negativní vlastnost, že jejich hodnota klesá v čase v důsledku opotřebení, užívání, stárnutí použitého materiálu či klimatických vlivů. Typickým příkladem je spotřební elektronika či automobily. Najdeme také aktiva, kde můžeme vidět zvýšení ceny v čase jedná se o umělecká díla, starožitnosti nebo nemovité věci. Nákupem určitého druhu pozemku, který není nijak komerčně využíván převážně u větších měst nebo u dopravních území si investoři kupují s cílem skokového zhodnocení investic ve chvíli, kdy dojde ke změně územního plánu a tím ke změně charakteru pozemku. [3]

4.1.4 Poptávka veřejného sektoru

Je-li poptávajícím subjektem stát a obce odlišují se tím, že nemovité věci nekupují pro zisk z pronájmu nebo pro zhodnocení majetku v čase, ale pro zajištění veřejných služeb tedy pro vznik objektů jako jsou školy, nemocnice, domovy důchodců apod. [3]

4.2 Subjekty realitního trhu

Trh s nemovitými věcmi ovlivňuje značný počet subjektů, kde kupující a prodávající jsou považovány za hlavní subjekty trhu.

Kupující – zájemce o nemovitou věc.

Prodávající – má zájem prodat svou nemovitou věc a tím vytváří nabídku na daném trhu s nemovitými věcmi.

Stát – je jedním z nejdůležitějších subjektů na trhu nemovitých věcí, protože utváří podmínky k tomu, aby trh fungoval v rovnováze a podle určitých pravidel. Jedná se zejména o tvorbu právních předpisů a kontrolu jejich dodržování. Stát především ovlivňuje trh prostřednictvím daní, přímou regulací cen apod.

Investor – se snaží najít optimální řešení, jak zhodnotit své finanční prostředky. Investorem může být fyzická či právnická osoba.

Developer – jedná se o právnické nebo fyzické osoby, které investují do výstavby nemovitých věcí za účelem následujícího prodeje nebo pronájmu. Developer se stará o stavbu od procesu plánování přes samotnou realizaci stavby až ke kolaudačnímu řízení a následně k prodeji či pronájmu. Jeho zisky plynou z výstavby a prodeje nebo pronájmu nemovitých věcí.

Uživatel – představuje osobu, která vlastní nebo využívá nemovitost k účelu bydlení nebo k podnikání.

Znalec – je jmenován Ministrem spravedlnosti nebo jiným pověřeným předsedou soudu. Znalci vydávají znalecké posudky pro konkrétní obor činnosti. Na rozdíl od odhadců jsou znalci za své posudky trestně odpovědní dle trestního zákona.

Odhadce – osoba provozující činnost na základě živnostenského oprávnění, který musí splnit určité nároky pro výkon své profese, protože se jedná o živnost vázanou. Náplní práce odhadce je oceňování nemovitých věcí a často vykonává tuto činnost pro banky, developery, investory a další společnosti zabývající se nemovitými věcmi.

Realitní kancelář – za realitní kancelář se považuje firma, která se zabývá realitním trhem a poskytuje realitní služby. Vznikly za účelem zrychlení a usnadnění zprostředkování pronájmu, prodeje a koupi nemovitých věcí. Za uskutečněné transakce si účtují provize. Kromě základní zprostředkovatelské úlohy zpravidla poskytují činnosti související s obchodem s nemovitými věcmi jako je např. převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, správa nemovitostí, likvidátorská činnost, právní služby, inženýrská činnost a mnoho dalšího.

Realitní makléř – obchodník s nemovitými věcmi, který zaujímá pozici zprostředkovatele mezi kupujícím a prodávajícím. [1, 2, 3, 5, 22]

4.3 Vývoj faktorů ovlivňující realitní trh

Na realitní trh působí ekonomické, sociální, fyzikální vlivy nebo i legislativní faktory. Ovlivňujících faktorů působících na realitní trh je nepřeborné množství. V následující části jsou uvedeny některé faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí.

Jedním z hlavních ovlivňujících faktorů je lokalita. Lze ji rozdělit na vnější mezi městy a vnitřní ve městě. Ve městech je veškerá občanská vybavenost, lepší pracovní příležitosti i životní podmínky, které vedou k dopadu vyšších cen bytů než cen bytů mimo město. S lokalitou úzce souvisí dopravní dostupnost, ale i přesné umístění bytu v rámci města. Je zohledněno okolní prostředí např. nachází-li se byt u rušné komunikace nebo naopak v klidné části.

Velikost bytu je jedním z ovlivňujících faktorů. Je pravděpodobné, že byt 3+1 bude dražší než byt 1+1. Velikost malých bytů je častěji vyhledávaná ze strany mladých párů a starších osob. Rostoucí poptávka po těchto bytech má za důsledek nárůst ceny za m². Důležitou roli hraje dispoziční uspořádání místností. Velkou výhodou jsou neprůchozí pokoje, oddělené WC od koupelny, orientace ke světovým stranám, podlaží.

Významným faktorem je technický stav, provedení a vybavenost bytu, kde posuzujeme, v jakém stavu se nacházejí jednotlivé prvky např. okenní výplně, rozvody elektřiny, vodovodní a odpadní rozvody apod., ale také stav rekonstrukce např. koupelny, kuchyně a WC. Dalšími faktory ovlivňujícími cenu bytů jsou možnosti parkovacího stání, vlastnictví, stáří domu apod.

Některé ovlivňující faktory můžeme do určité míry předvídat, ale některé nikoli. Dělíme je na vnitřní a vnější. Vnitřní faktory přímo souvisí s nemovitostí např. lokalita, stav, staří apod. Předvídatelné vnější faktory mohou mít klesající, rostoucí nebo stagnující tendenci na cenu nemovitých věcí, těmi jsou např. hrubý domácí produkt, migrace, bytová výstavba, populační vývoj, úrokové sazby apod. Mezi nepředvídatelné vnější faktory řadíme přírodní vlivy, politický vývoj, epidemie, pandemie apod. [32]

5 Stanovení ceny ve stavebnictví

V následující části jsou uvedeny způsoby rozpočtování a základní pojmy, které se týkají tvorby cen stavebních objektů. Na základě vypracování rozpočtu je stanovena cena stavebního objektu. Rozpočet vyjadřuje celkové vynaložené náklady. Z tohoto důvodu pro určení vynaložených nákladů na rekonstrukci jsem v práci sestavila položkový rozpočet, který slouží pro zhodnocení investice do bytů před a po rekonstrukci. [8]

5.1 Rozpočtování

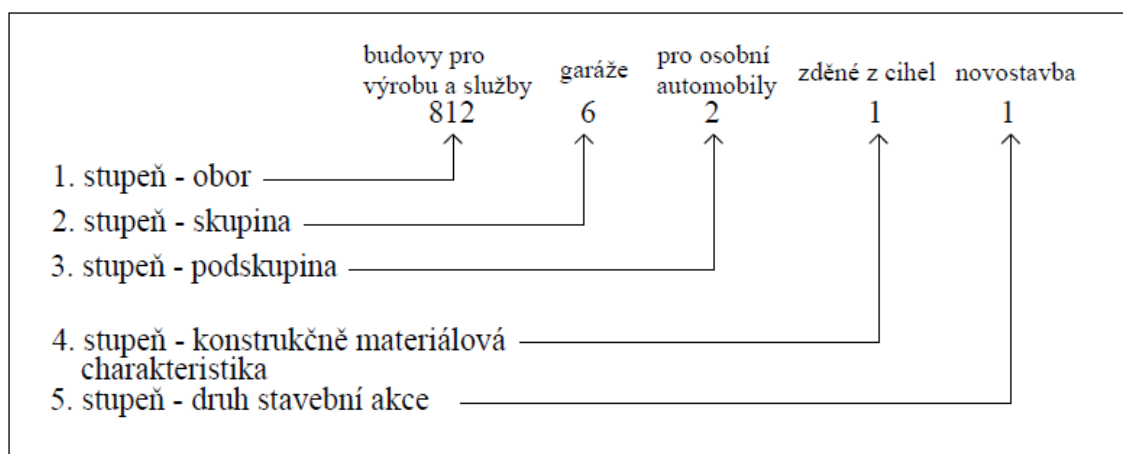
Náklady na stavbu je zapotřebí s ohledem na jejich množství přehledně utřídit. K tomuto účelu slouží propočty a rozpočty mají určitý stupeň podrobnosti, vznikají v různých fázích stavby, za různým účelem a to tak, aby byly srozumitelné a přehledné pro všechny účastníky řízení. [8]

5.1.1 Cenové ukazatele

Cenové ukazatele představují významný prvek v oblasti oceňování ve fázi plánování a propočtů nákladů. Vznikají na základě sledování nákladů vybraných rozpočtů a následně jsou stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku druhu stavby.

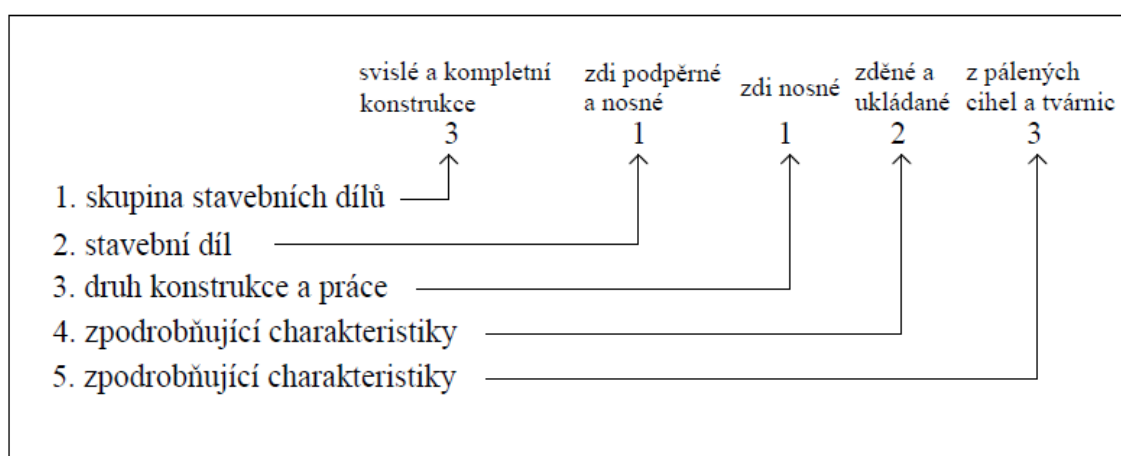
Základní třídění vychází z jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO), které jsou tříděny podle sedmičíselného kódu. První trojčíslí zaujímá obor objektu představující část odvětví stavebnictví. Na čtvrté pozici je číslo určující skupinu a na páté pozici podskupinu. Konstruktivně materiálovou charakteristiku zaujímá pozice šest a poslední číslo představuje druh stavební konstrukce. Tato klasifikace se užívá v oblasti oceňování pomocí objemových ukazatelů. Pro vedení statistik ve stavebnictví se využívají novější klasifikace (SKP, CZ-CC). [7, 10, 23]

Tabulka 01 – *Struktura číselného kódu JKSO [7]*



Na rozdíl od JKSO, která vyjadřuje finální stavební produkci, vzniká třídnic stavebních konstrukcí a prací (TSKP). Klasifikace v souvislosti s členěním stavby na díly, konstrukce a práce slouží k definování části stavby a jejich funkci. Je tvořen pětimístným kódem, kde každá pozice má svůj vlastní význam. Skupina stavebních dílů zaujímá první číselnou pozici. Na druhé pozici stavební díl a dále následuje druh konstrukce nebo práce. Na posledním dvojčíslí jsou zpodrobnující charakteristiky. TSKP je třídnicem a systémem datové základy RTS, a.s., který je využíván ve většině databází pro zpracování rozpočtů a kalkulací. [7,10, 23]

Tabulka 02 – *Struktura číselného kódu TSKP [7]*



5.1.2 Rozpočtové ukazatele

Rozpočtové ukazatele slouží především ke zjednodušení rozpočtování, přípravy stavby a ohodnocení činností při zpracování časových plánů staveb. Využití rozpočtových ukazatelů se zakládá na porovnávání nově projektovaných objektech s již realizovanými objekty, přičemž se zajímáme o velikost nákladů a velikost stavebního objektu. Rozpočtové ukazatele jsou vždy uváděny v korunách a vztahují se na určité účelové měrné jednotky (1 bytová jednotka, 1 lůžko apod.) nebo technické měrné jednotky (m² zastavěné plochy, m³ obestavěného prostoru apod.). [7, 10]

5.1.3 Souhrnný rozpočet

Zahrnuje všechny náklady spojené s výstavbou počínaje přípravou stavby, provedením stavby a předáním investorovi. Procesy jsou rozděleny převážně do kapitol – hlav. [7, 10]

Tabulka 03 – *Struktura souhrnného rozpočtu [7]*

Souhrnný rozpočet 11 kapitol:	
I	Projektové a průzkumné práce
II	Provozní soubory
III	Stavební objekty
IV	Stroje, zařízení, inventář
V	Umělecká díla
VI	Vedlejší náklady
VII	Ostatní náklady
VIII	Rezerva
IX	Jiné investice
X	Vyvolané náklady
XI	Provozní náklady

5.1.4 Položkový rozpočet

Pro stanovení ceny stavebního díla se užívá položkový rozpočet, který je sestavován pomocí jednotkových cen a ceny stavebních konstrukcí a prací i montáží jsou vztaženy na kalkulační jednici. Podrobnost jejich zpracování se odvíjí od používané dokumentace. Čím přesnější je projektová dokumentace, tím přesnější je rozpočet. Jednotlivé ceny položek rozpočtu mohou být dostatečně rozpracovány a specifikovány, a tím je možné určit co nejpřesnější cenu.

Součástí rozpočtu by měl být i výkaz výměr. Výkazem výměr se rozumí výčet jednotlivých prvků stavebních konstrukcí a materiálů v projektové dokumentaci. V případě nepřesné nebo neúplné dokumentace je možné ceny nahradit procentuální sazbou. Dílčí práce v rámci konkrétního řemesla se vyčlení jediná položka, do které se zahrne celá sazba za daný objekt.

V případě sestavení rozpočtu z jednotlivých cen se jedná o položkový rozpočet. Tento rozpočet je součástí souhrnného rozpočtu a je rozdělen na základní rozpočtové náklady (ZRN) a vedlejší rozpočtové náklady (VRN).

Základní rozpočtové náklady jsou stanoveny položkovým rozpočtem, respektive součtem dílčích částí rozpočtu, a to hlavní stavební výrobou (HSV), přidruženou stavební výrobou (PSV) a montáží (M). Stanovení vedlejších rozpočtových nákladů se provede součtem ceny zařízení staveniště, provozních vlivů, územních vlivů, dopravních nákladů a ostatních nákladů. [7, 10]

Tabulka 04 – Skupiny stavebních dílů a řemeslných oborů uvedených v TSKP [7]

Práce HSV	
1	zemní práce
2	zvláštní zakládání, základy, zpevňování hornin
3	svislé a kompletní konstrukce
4	vodorovné konstrukce
5	komunikace
6	úpravy povrchů, podlahy a osazování vyplní otvorů
8	trubní vedení
9	ostatní konstrukce a práce, bourání
Práce PSV	
71	izolace
72	zdravotně technické instalace
73	ústřední vytápění
74	silnoproud
75	slaboproud
76	konstrukce ostatní
77	podlahy
78	dokončovací práce
79	ostatní konstrukce a práce PSV
Práce montážní	
21 - M	elektromontáže
22 - M	montáže sdělovacích, signalizačních a zabezpečovacích zařízení
23 - M	montáže potrubí
24 - M	montáže vzduchotechnických zařízení
25 - M	povrchové úpravy strojů a zařízení prováděných při externích montážích
33 - M	montáže dopravních zařízení, skladování zařízení a vah
35 - M	montáže čerpadel, kompresorů a vodohospodářských zařízení
36 - M	montáže porvozních, mečcích a regulačních zařízení
43 - M	montáže ocelových konstrukcí
46 - M	zemní práce prováděné při externích montážních pracích

Pro sestavení rozpočtů jsou v dnešní době k dispozici rozpočtářské programy s databází cen na stavební práce a materiály. Databáze České republiky vytváří ÚRS, RTS nebo Callida. S ohledem na velké množství dat ve stavebnictví vznikly třídíky a klasifikace stavební výroby, které sledují návaznost jednotlivých jevů a procesů od obecnějších k detailnějším a tím umožňují přesnější rozdělení výroby k následnému určení ceny stavebního díla.

Pojmy, které úzce souvisí s tvorbou položkového rozpočtu.

Přesun hmot – náklady na vnitrostaveništní dopravu materiálu z první skládky na staveništi do prostoru technické manipulace, kde pro HSV se přesun hmot ocení zpravidla jednou položkou za celý objekt, zatímco u PSV je přesun hmot oceněn pro každý řemeslný obor. [8]

Ztratné – vyjadřuje množství materiálu nezbytné pro prostrh, prořez apod. Pokud je materiál zahrnut ve skladbě položky, pak v kalkulovaném množství je již ztratné zahrnuto. Pokud je materiál oceňován samostatně ve specifikaci k montážní ceně je zapotřebí materiál navýšit o ztratné na základě doporučených procent. [8]

5.1.5 Agregované položky

Agregované položky jsou tvořeny agregací položek stavebních prací a materiálů ve formě malého rozpočtu, kde je oceněna konstrukce v její celé nebo částečné skladbě. Položky jsou kombinovány bez ohledu na hlavní stavební konstrukce a přidružené stavební konstrukce. Cena agregované položky je tvořena součtem cen položek v rozpočtu, kde se nejedná o jednotlivé pracovní úkony, ale takové seskupení vyjadřuje konstrukční díl. Agregovanou položku je zapotřebí přizpůsobit na měrnou jednotku. [7, 8]

5.1.6 Rozpočet kalkulovaný

Kalkulací se rozumí činnost, při které se stanovují, vypočítávají, případně zjišťují a vykazují vlastní náklady produkce. Kalkulaci jednotkových cen stanovujeme z vlastních údajů nebo ze zjištěných průměrných hodnot. Samotná kalkulace je vztažena na tzv. kalkulační jednici a je definována názvem a jednotkou množství. Stavební produkce může být kalkulační jednicí stavebního objektu jako jeho ucelená část, případně dílčí konstrukce nebo práce. Nejčastějším postupem pro kalkulování nákladů na jednotlivé položky stavební produkce je využití kalkulačního vzorce. Schéma kalkulačního vzorce je podrobněji uvedeno níže, kde hlavním rozdělením je do kategorií přímých a nepřímých nákladů. [8]

Přímé náklady	(PN)
Přímý materiál	(H)
Přímé mzdy	(M)
Přímé náklady na stroje	(S)
Ostatní přímé náklady	(OPN)
Nepřímé náklady	(NN)
Výrobní režie	(RV)
Správní režie	(RS)
<hr/>	
Náklady celkem	
Zisk	(Z)
Cena vypočítaná	(C)

Přímé náklady jsou přiřaditelné k jednotlivým výkonům, tedy úzce souvisí s výrobou určitého druhu výrobku.

Přímý materiál – jedná se o materiál, jehož spotřebu lze vyčíslit na kalkulační jednici. Přímé mzdy – jedná se např. o mzdy výrobních dělníků, kteří se přímo podílejí na výrobě.

Přímé náklady na stroje – jde o vyčíslitelné náklady na pořízení, montáž, provoz nebo demontáž strojů.

Ostatní přímé náklady – jsou všechny náklady, které lze přímo kalkulovat na kalkulační jednici např. náklady na dopravu.

Nepřímé náklady jsou takové náklady, které nelze stanovit na kalkulační jednici. Mezi ně řadíme režie výrobní a správní.

Výrobní režie – představují náklady vznikající během průběhu realizace výroby.

Správní režie – náklady jsou spojené s řízením a správou podniku spadají sem veškeré náklady včetně mezd a sociálního a zdravotního pojištění.

Zisk se stanovuje z celkového objemu předpokládaného zisku a pak je rozdělen pomocí přírážek nebo v absolutních hodnotách na jednotlivé kalkulační jednice.

[8]

6 Investice a investiční prostor

6.1 Investice

Investice se vyznačuje jako určité obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty. Investice jsou očekávány v delším budoucím časovém období. V rámci stavebního podniku se zejména jedná o hmotný, nehmotný a finanční majetek.

6.1.1 Druhy investic

Dělení podle předmětu investování:

Hmotné investice – nemovitě věci, sbírky, umělecké předměty, drahé kameny apod.

Nehmotné investice – investice do vzdělání, výzkumu a vývoje, sociální služby, reklamy apod.

Finanční investice – akcie, dluhopisy, peněžní vklady, cenné papíry apod.

Dělení podle bezpečnosti investování:

Investice rizikové

Investice bezrizikové

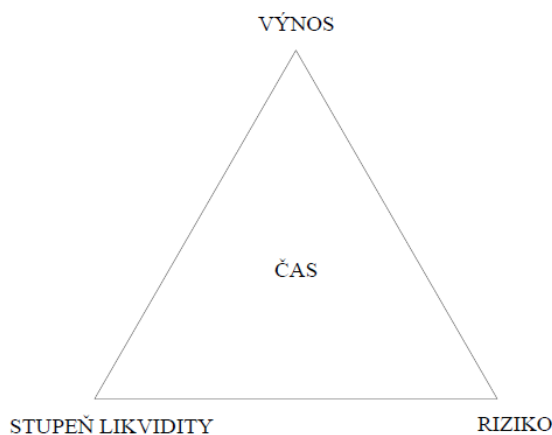
6.1.2 Investor

Investor je subjekt, který hledá optimální způsob, jak nejlépe zhodnotit své finanční prostředky.

6.2 Investiční prostor

Do investičního prostoru vstupují tři základní prvky, které ovlivňují samotnou investici. Tři důležité základní atributy investičního prostoru jsou výnosy, stupeň likvidity a riziko. Mají určitou hodnotu v čase a je důležité je sledovat. Tyto tři faktory dohromady tvoří Magický trojúhelník investování.

Obrázek 01 – *Magický trojúhelník investování [12]*



Ideální investice je vyznačována vysokým výnosem, nízkým rizikem a vysokou likviditou, ovšem v reálném investičním prostoru takové investice nelze dosáhnout. Investor vždy volí optimální poměr mezi těmito parametry. Různé formy investic představují výhody, ale i rizika. Investor se převážně zaměřuje na dosažení pouze jednoho vrcholu, a to obvykle na výnos investice a riziko s likviditou udržuje na únosné úrovni.

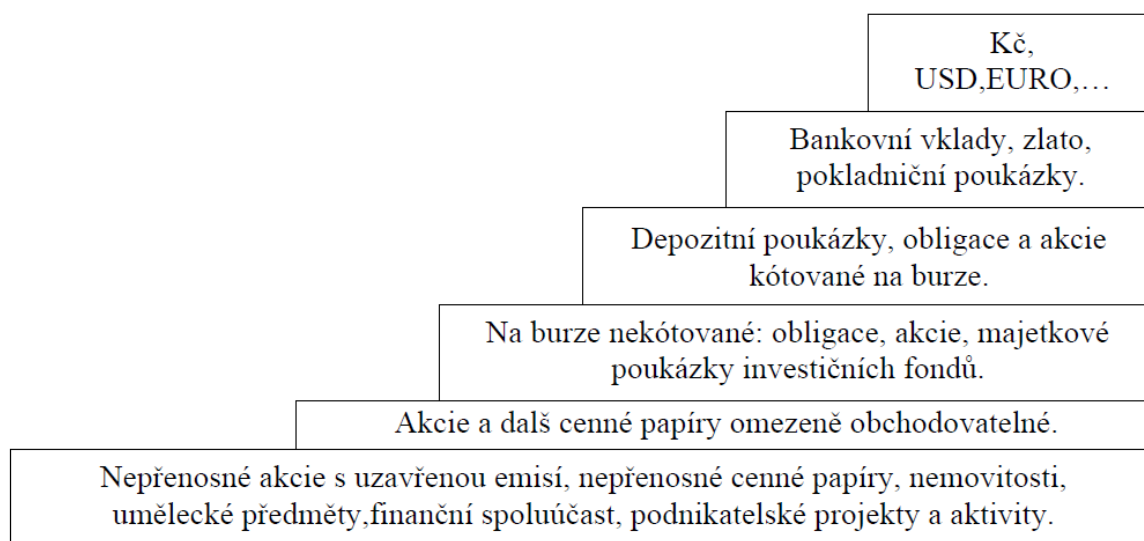
6.2.1 Výnos

Výnosem se rozumí všechny příjmy, které nám investice přináší od okamžiku pořízení až do posledního příjmu (např. likvidace) z dané investice.

6.2.2 Stupeň likvidity

Stupeň likvidity představuje rychlost, s jakou je možné přeměnit realizovanou investici zpět na peněžní prostředky. Stupeň likvidity lze znázornit na tzv. schodišti likvidity, které zobrazuje, jaké investice jsou nejméně a jaké naopak nejvíce likvidní. Ze schodiště likvidity vyplývá, že na vrcholu tohoto schodiště se nachází nejvíce likvidní investice.

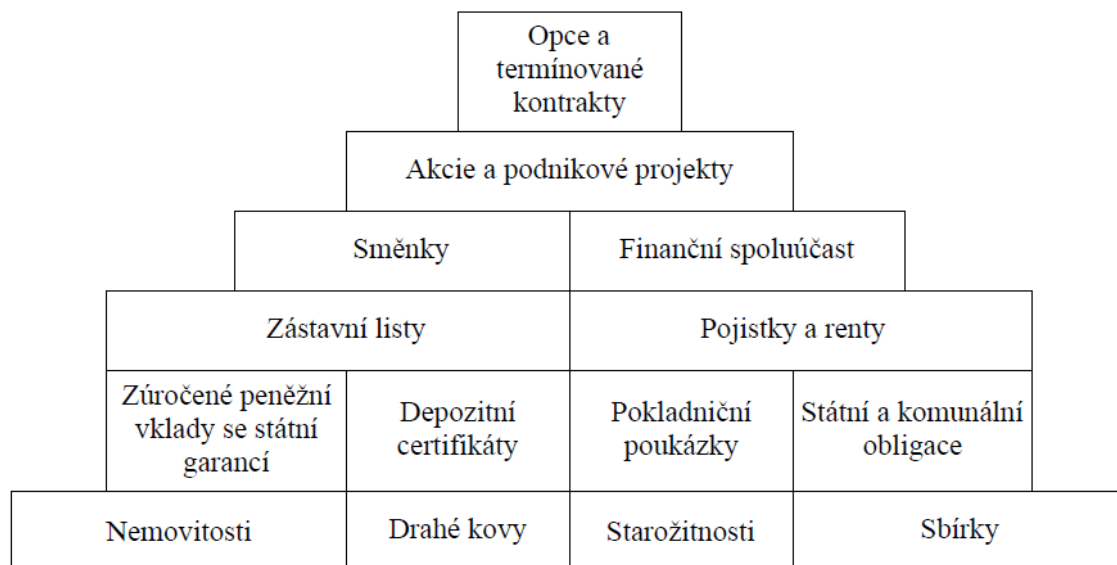
Obrázek 02 – Schodiště likvidity [12]



6.2.3 Riziko

Riziko představuje určité odchýlení reálných výnosů investice od očekávaných. Jedná se o stupeň nejistoty, že nebude dosaženo očekávaného výnosu, případně dojde ke ztrátě. S investičním rizikem je spojena tzv. bezpečnostní pyramida, která znázorňuje investice méně rizikové, a naopak více rizikové.

Obrázek 03 – Bezpečnostní pyramida [12]



Za nejbezpečnější investice lze považovat investice, které se nachází na základu pyramidy směrem k vrcholu se rizikovost investice zvětšuje. [12]

7 Analyzování realitního trhu s byty ve vybrané lokalitě a zhodnocení investice

Následující část práce se zabývá analýzou a vyhodnocením bytů určených k prodeji v dané městské čtvrti. Cílem práce je zhodnotit investice do bytu před a po rekonstrukci při stanovení a analyzování faktorů, které ovlivňují cenu. Pro zpracování velkého objemu dat je vytvořena databáze s byty, která splňuje předem daná kritéria.

7.1 Zájmová lokalita

Analýza realitního trhu je provedena v městské čtvrti Královo Pole statutárního města Brna. Město Brno svojí rozlohou i počtem obyvatel se řadí jako druhé největší město České republiky a je největším městem Jihomoravského kraje. Rozloha činí 230,18 km². Člení se na 29 samostatných městských částí a 48 katastrálních území.

Obrázek 04 - Mapa městských částí města Brna [zdroj: www.brno.cz]



Městská čtvrť Královo Pole, která je součástí městské části Brno – Královo Pole, se nachází v severní části města Brna. Je tvořena katastrálními územími čtvrtěmi Ponava, Sadová, Černá Pole a již zmíněnou čtvrtí Královo Pole. Celková katastrální výměra městské části činí 9,91 km². Samostatná městská část vznikla v roce 1990. Zájmová čtvrť Královo Pole s rozlohou 5,5 km² se vyznačuje městským charakterem. Jedná se o čtvrť s veškerou občanskou vybaveností, kde najdeme obchodní centra, zdravotní zařízení, mateřské, základní a střední školy, gymnázia i vysoké školy.

Dopravní obslužnost v dané části je velmi dobrá, převážně ji zajišťuje městská hromadná doprava města Brna. Ve východní části se nachází nádraží Královo Pole zajišťující příměstskou a dálkovou autobusovou i železniční dopravu.

V dané lokalitě převažují bytové domy z první poloviny 20. století, které můžeme vidět na hlavních ulicích jako je Palackého třída, Purkyňova, Skácelova nebo Slovanské náměstí. Neméně důležitý je rozsáhlý areál bývalé Královopolské strojírny, v současné době areál Královopolská a.s., Technologický Park, který mimo jiné zahrnuje některé fakulty vysokého učení technického a díky tomu je tato lokalita často vyhledávaná studenty. Technické muzeum svými rozsáhlými expozicemi je neoddělitelně spojeno s městskou částí Královo Pole.

Výběr lokality nese jednu z hlavních rolí při investici do nemovitých věcí. Katastrální území Královo Pole bylo vybráno s ohledem na zastoupení srovnatelných bytů. Sadová, Černá Pole a Ponava nebyla vhodná pro analýzu realitního trhu, protože v katastrálním území Sadová je výstavba tvořena rodinnými domy, chatami a nově vzniklým „obytným souborem Sadová – viladomy V zahrádkách“, a tedy se jedná o moderní čtvrť v jednotném stylu. V katastrálním území Černá Pole a Ponava s poměrně malou rozlohou by nebylo možné najít takové množství srovnatelných bytů.[33]

7.2 Stavebně technický stav bytu

Vzhledem k tomu, že analýza je provedena v konkrétní zájmové oblasti je cenový rozdíl způsoben ovlivňujícími faktory např. technickým stavem bytu nebo celého domu, dopravní dostupností a obslužností, polohou nemovité věci v rámci městské čtvrti i okolní zástavbou.

Při investici do bytu je zapotřebí věnovat pozornost stavu domu, míře poškození bytu, provedení a ostatním faktorům mající vliv na cenu, aby nedošlo ke špatné investici.

Zhodnocení technického stavu bytu i domu je jednou z nezbytných kroků při výběru. Na první pohled se může jevit byt v dobrém stavu, ale důkladnější prohlídka někdy odhalí závady, které na první pohled nelze odhalit a byt neodpovídá tak dobrému stavu.

Koupit byt před rekonstrukcí, po rekonstrukci nebo v částečné rekonstrukci? Tuto otázku si klade mnoho z nás, kteří o koupi uvažují.

Kdy se vyplatí investovat do bytu v původním stavu a kdy do bytu po rekonstrukci nebo částečné rekonstrukci nelze jednoznačně zodpovědět. Je zapotřebí důkladného vyhodnocení, v jakém stavu se nemovitá věc nachází.

Otázkou však zůstává, zda se vyplatí investovat do bytu před rekonstrukcí a díky investici do rekonstrukce získat byt podle vlastních představ, nebo zda investovat do bytu po rekonstrukci, případně částečné rekonstrukci a vynaložit většinou menší investici do rekonstrukce, avšak s rizikem nevyhovujícího provedení rekonstrukce předchozím majitelem.

Jakou z variant stavu rekonstrukce nejlépe vybrat objasní následující část, která vyhodnotí jednotlivé varianty na základě provedené analýzy realitního trhu a vynaložených nákladů na rekonstrukci. Pro analýzu nelze využít veškeré stanovené faktory, protože inzerované byty realitními kanceláři obsahují omezené množství informací, a tedy pro analýzu realitního trhu jsou vybrány byty se stejnými faktory.

7.3 Databáze

Tato část je zaměřena na sběr dat k vytvoření databáze pro zpracování analýzy. Jsou vybrány byty určené k prodeji nabízené na realitních webových stránkách [www. sreality.cz](http://www.sreality.cz).

Uvedené stránky jsou zvoleny z několika důvodů. Jedná se o nejnavštěvovanější a přehledné stránky s velkým množstvím inzerovaných nabídek, které jsou zveřejňovány ze stran realitních kanceláří, tak i samotnými majiteli bytů. Umožňují snadné vyhledávání díky filtru, který umožní třídění podle zvolených kritérií. V databázi jsou využity nabídky zveřejněné na Sreality.cz, neboť ve sledovaném období nabízené byty se shodovaly s byty uvedenými na webových stránkách jiných realitních kanceláří.

Pro dosažení co nejlepších průměrných cen bytů je nutné v určitém časovém intervalu sledovat realitní trh a shromáždit co možná nejvíce nabízených bytů

k prodeji. Zjištěné ceny určují poměrně dobře tržní hodnotu, za kterou je možné si byt pořídit. V tuto chvíli musíme vzít v potaz, že se jedná o ceny, které si určují realitní kanceláře nebo sami majitelé a nejedná se o skutečnou cenu bytů. Z tohoto důvodu některé nabízené ceny bytů jsou pod nebo nad úroveň skutečných cen na realitním trhu. Odlišnosti cen jsou často způsobeny špatným pohledem na byt. Pokud je cena vyšší nebo nižší, než by měla být, nemusí se do nemovité věci promítnout ovlivňující faktory jako např. horší stav, dispozice, lokalita nebo vlastnická a jiná věcná práva k nemovitým věcem.

Vytvořená databáze obsahuje 108 bytových jednotek ve vybrané městské čtvrti Královo Pole o dispozici 2+1 v celkové užité ploše v rozmezí od 45 m² do 80 m² ve sledovaném období od 6. 1. 2021 do 17. 12. 2022.

I přesto, že v analýze je zohledněna konkrétní lokalita, dispozice bytu a jiná kritéria, ceny bytů jsou značně rozdílné. Vzhledem k odlišnostem jsou ceny rozděleny podle stavu na byty před rekonstrukcí, byty v částečné rekonstrukci a byty po rekonstrukci. Na základě stavu rekonstrukce jsou dále byty děleny na byty ve špatném, dobrém a velmi dobrém provedení. Sledované konstrukce a prvky podle stavu a provedení jsou rozděleny na kuchyně, koupelna a WC, stěny a stropy, podlahy a ostatní (dveře a zárubně, elektroinstalace).

V případě, kdy se jedná o byt v opotřebeném stavu, bez provedené rekonstrukce a nedošlo k žádné výměně či razantní opravě některých částí bytu a byly provedeny jen nutné opravy pro účel užívání, je byt ve stavu před rekonstrukcí ve špatném provedení.

Byty po částečné rekonstrukci, kde došlo k rekonstrukci některých částí jako jsou např. podlahy, kuchyňské linky, koupelny apod., mohou být v dobrém nebo velmi dobrém provedení. Za dobré provedení jsou brány části v dobrém stavu případně novém, ale často ekonomicky výhodném řešení, bez důrazu na vysokou kvalitu a estetičnost. Provedení s důrazem na vyšší kvalitu a modernější styl je bráno za velmi dobré. Byty v částečné rekonstrukci mohou mít některé konstrukce a prvky i ve špatném provedení.

Poslední kategorií jsou byty po rekonstrukci, které jsou v dobrém nebo velmi dobrém provedení, kde je provedena celková rekonstrukce a odlišují se jen v provedení jednotlivých konstrukcí a prvků.

7.4 Vynaložené náklady na rekonstrukci

Pro stanovení vynaložených nákladů na rekonstrukci jsou sestaveny položkové rozpočty dle cenové soustavy ÚRS v programu Kros 4. S ohledem na odlišný stav, provedení a rozsah rekonstrukce jednotlivých bytů jsou sestaveny dílčí položkové rozpočty, a to na rekonstrukci kuchyně, koupelny a WC, pokojů a chodby (stěny a stropy), pokojů a chodby (podlahy) a ostatní prvky. Z důvodu, že databáze je rozdělena na byty v určitém rozsahu rekonstrukce a provedení je hlavním cílem dosáhnout co nejpřesnější ceny za vynaložené náklady na rekonstrukci. Podkladem pro zpracování položkových rozpočtů je výkresová dokumentace viz příloha č.1 bytu o celkové užitné ploše 52,47 m² a dispozici 2+1. Inzerované byty, které jsou zařazeny do databáze byly uvedeny s užitnou plochou a některé z nich i s podlahovou plochou z tohoto ohledu je uvažováno s užitnou plochou, která se vyskytovala u všech sledovaných inzerovaných bytů.

Bytové jednotky před rekonstrukcí jsou převážně zařazeny do špatného provedení a je zapotřebí uvažovat s rekonstrukcí. Pro srovnání těchto bytů s byty po rekonstrukci jsou sestaveny položkové rozpočty, kde se uvažuje s typem provedení. V následující části je uveden rozsah rekonstrukce bytů ve stavu před rekonstrukcí a špatném provedení do provedení dobrého a velmi dobrého.

7.4.1 Vynaložené náklady na rekonstrukci dle provedení

Následující část se věnuje vynaloženým nákladům na rekonstrukci s ohledem na provedení jednotlivých částí stavebních prvků a konstrukcí. Míra rekonstrukce bytu ukazuje vynaložené náklady pro stav bytu před rekonstrukcí ve špatném provedení do dobrého nebo velmi dobrého provedení v následujícího rozsahu. V jednotlivých místnostech je uvažováno s dílčí nebo kompletní rekonstrukcí stavebních prvků a konstrukcí.

Kuchyně – uvažujeme o kompletní rekonstrukci, kde dojde k demontáži staré kuchyňské linky v opotřeбенém stavu včetně spotřebičů s následnou montáží nové kuchyňské linky včetně spotřebičů. Hlavní odlišností mezi dobrým a velmi dobrým provedením je použitý materiál a typ spotřebičů.

Pro demontáž stávajících podlah u sledovaných bytů byla zvolena povlaková podlaha, jejíž cena je průměrnou cenou různých typů podlah (dlažba uložená do malty nebo lepidla, vlysy, plovoucí a povlakové podlahy). Příčinou zvolení průměrné ceny je neúplnost informací uvedených u nabízených bytů, ačkoli povlaková podlaha byla nejčastěji zastoupena. Stávající podlaha je nahrazena skládanou vinylovou podlahou včetně vyrovnání podkladu a podlahových lišt.

Stěny a stropy jsou po předchozím očištění a napenetrováním opatřeny dvojnásobnou bílou barvou. U dobrého provedení je podklad lokálně vyrovnán, zatímco u velmi dobrého provedení je celoplošné vyrovnání podkladu a stropy jsou opatřeny sádrokartonovým podhledem.

Koupelna a WC – uvažujeme s celkovou rekonstrukcí, při které je demontován klozet, vana, umyvadlo, vanová a umyvadlová baterie včetně vodovodních a odpadních rozvodů. Pro dobré provedení jsou stávající zařizovací předměty nahrazeny novými, zatímco pro velmi dobré provedení nahrazení spočívá ve výměně samostatně stojícího klozetu za závěsný včetně předstěny, závěsné umyvadlo je nahrazeno umyvadlem včetně umyvadlové skříňky a pákovou umyvadlovou baterií s výpustí a ostatní předměty nahrazeny v designovém provedení.

Sádrokartonový podhled s parotěsnou zábranou je v obou typech provedení. Ve všech sledovaných bytech jsou příčky koupelen a WC vyzděny. Disponují obkladem a dlaždicemi, ani v jednom z bytů nešlo o „bytové jádro“. Původní dlažba a obklad byl nahrazen novým po předchozím vyrovnání podkladu a v dokončovacích pracích je provedeno spárování. Do velmi dobrého provedení je použit materiál s důrazem na estetičnost.

Pokoje a chodba – rekonstrukce je rozdělena do dvou dílčích částí, první jsou podlahy a druhou částí jsou stěny a stropy.

Demontáž stávající podlahy a položení nové je zvolena stejným způsobem jako u podlahy v kuchyni. Totéž platí pro stěny a stropy. U podlahy pro velmi dobré provedení je použita vinylová podlaha s lepšími vlastnostmi a u stropů je sádrokartonový podhled.

Ostatní prvky – do této části jsou zařazeny dveře, zárubně a rozvody elektrického vedení. Staré ocelové zárubně pro dobré provedení jsou očištěny i natřeny a dveřní výplně jsou nahrazeny novými. U velmi dobrého provedení jsou zárubně vybourány a následně namontovány obložkové zárubně včetně zavěšení nových dveřních výplní. Nové rozvody elektrického vedení jsou měněny jen u velmi dobrého provedení.

Tabulka 05 – Vynaložené náklady na rekonstrukci [zdroj: vlastní]

Stavební objekty	Vynaložené náklady na rekonstrukci bytu za m ²					
	bez DPH			s DPH		
	rozpočet	rozmezí +5 %		rozpočet	rozmezí +5 %	
Rekonstrukce bytu - v dobrém provedení	6 602 Kč	6 272 Kč	6 932 Kč	7 592 Kč	7 212 Kč	7 971 Kč
Koupelna a WC	2 079 Kč	1 976 Kč	2 183 Kč	2 391 Kč	2 272 Kč	2 511 Kč
Kuchyně	2 545 Kč	2 418 Kč	2 672 Kč	2 927 Kč	2 780 Kč	3 073 Kč
Pokoje a chodba (stěny a stropy)	195 Kč	185 Kč	205 Kč	224 Kč	213 Kč	235 Kč
Pokoje a chodba (podlahy)	1 423 Kč	1 352 Kč	1 494 Kč	1 636 Kč	1 554 Kč	1 718 Kč
Ostatní prvky	359 Kč	342 Kč	377 Kč	413 Kč	393 Kč	434 Kč
Rekonstrukce bytu - ve velmi dobrém provedení	14 671 Kč	13 937 Kč	15 405 Kč	16 872 Kč	16 028 Kč	17 715 Kč
Koupelna a WC	3 833 Kč	3 641 Kč	4 025 Kč	4 408 Kč	4 187 Kč	4 628 Kč
Kuchyně	4 959 Kč	4 711 Kč	5 207 Kč	5 703 Kč	5 418 Kč	5 988 Kč
Pokoje a chodba (stěny a stropy)	1 219 Kč	1 158 Kč	1 279 Kč	1 401 Kč	1 331 Kč	1 471 Kč
Pokoje a chodba (podlahy)	1 835 Kč	1 743 Kč	1 927 Kč	2 110 Kč	2 005 Kč	2 216 Kč
Ostatní prvky	2 825 Kč	2 684 Kč	2 967 Kč	3 249 Kč	3 087 Kč	3 412 Kč
Rozdíl ceny rekonstrukce	8 069 Kč	7 666 Kč	8 473 Kč	9 280 Kč	8 816 Kč	9 744 Kč

V tabulce 05 jsou uvedeny vynaložené náklady na jednotlivé stavební objekty pro určité provedení. Ceny jsou uvedeny z vytvořených položkových rozpočtů viz příloha č. 2. V tuto chvíli je důležité vzít v potaz, že pomocí položkového rozpočtu nedostaneme vždy stejné náklady na rekonstrukci. K zohlednění je vyjádřen průměrný procentuální rozdíl pomocí, kterého je vyjádřeno přibližné rozmezí cen, ke kterému by došlo při rekonstrukci. Pro výpočet jsou z internetových stránek stavebních firem použity ceníky a kalkulace pro zhotovení rekonstrukce bytů v přibližném rozsahu uvedené v sestaveném položkovém rozpočtu. K vyhodnocení cen bytů s vynaloženými náklady není uvažováno s tímto rozmezím cen, ale ceny z položkového rozpočtu jsou zaokrouhleny na celé stovky.

Dále je z tabulky patrné, že ceny jsou uvedeny s DPH a bez DPH. Dle zákona 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty, je možné uplatnit sníženou sazbu daně 15 % pro poskytnutí stavebních nebo montážních prací provedených na dokončené stavbě, jestliže se jedná o stavbu pro bydlení nebo stavbu pro sociální bydlení. V našem případě se jedná o byt a tím je zákonem stanovená podmínka splněna. Pro vynaložené náklady na rekonstrukci je možné uplatnit sníženou sazbu daně 15 % na stavební a montážní práce. Těmito pracemi jsou rekonstrukce a opravy, jako je např. malování, výměna podlahy apod. Sestavený rozpočet obsahuje stavební i montážní práce, ale mimo jiné i materiálové položky, na které se již vztahuje základní sazba DPH. Pro výpočet ceny bytů včetně vynaložených nákladů na určitý stavební objekt je uvažováno se sníženou sazbou DPH a není

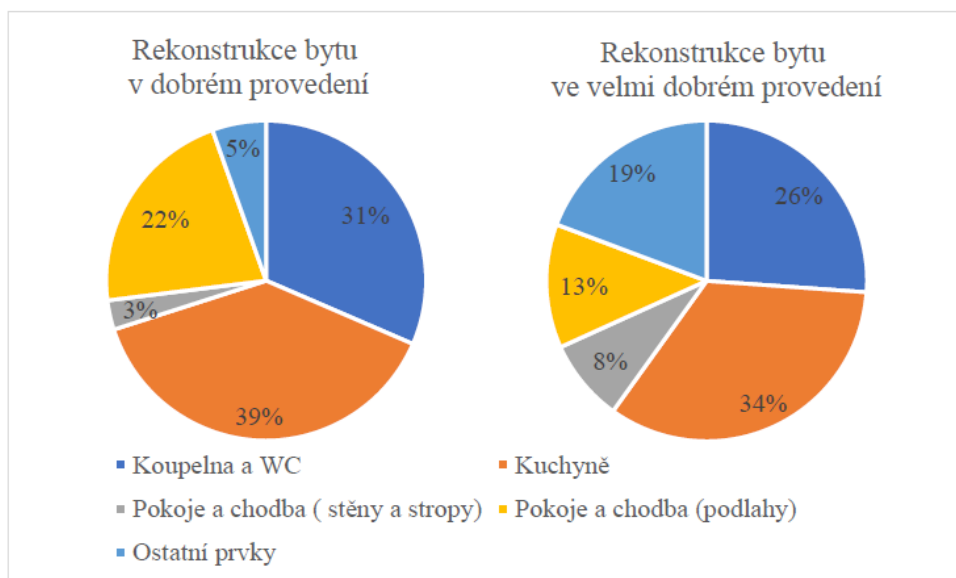
zohledněna základní sazba DPH. Jedním z hlavních důvodů, proč bylo uvažováno s cenou s DPH je, že ceny inzerovaných bytů neuvažují s DPH, ale vždy při ocenění se jedná o konečnou cenu. [34-38]

Tabulka 06 – Vynaložené náklady na rekonstrukci použité v databázi
[zdroj: vlastní]

Vynaložené náklady na rekonstrukci bytu za m ²		
Stavební objekty	bez DPH	s DPH
Rekonstrukce bytu - v dobrém provedení	6 700 Kč	7 500 Kč
Koupelna a WC	2 100 Kč	2 400 Kč
Kuchyně	2 600 Kč	2 900 Kč
Pokoje a chodba (stěny a stropy)	200 Kč	200 Kč
Pokoje a chodba (podlahy)	1 400 Kč	1 600 Kč
Ostatní prvky	400 Kč	400 Kč
Rekonstrukce bytu - ve velmi dobrém provedení	14 900 Kč	16 800 Kč
Koupelna a WC	3 900 Kč	4 400 Kč
Kuchyně	5 000 Kč	5 700 Kč
Pokoje a chodba (stěny a stropy)	1 200 Kč	1 400 Kč
Pokoje a chodba (podlahy)	1 900 Kč	2 100 Kč
Ostatní prvky	2 900 Kč	3 200 Kč
Rozdíl ceny rekonstrukce	8 100 Kč	9 300 Kč

Tabulka 06 udává cenu, vynaložených nákladů na m² a se zaokrouhlením na celé stovky, pro rekonstrukci podle typu provedení. S uvedenými čísly v tabulce je dále pracováno v databázi k jejímu vyhodnocení. Náklady na rekonstrukci bytu v dobrém provedení činí 6 700 Kč/m² bez DPH. Po započítání 15 % sazby DPH je cena 7 500 Kč/m². Celková částka rekonstrukce ve velmi dobrém provedení činí 14 900 Kč/m² bez DPH. Z uvedeného vyplývá, že náklady na rekonstrukci bytu ve velmi dobrém provedení jsou o 8 100 Kč/m² bez DPH vyšší než ekonomicky výhodnější řešení, jedná se o 2,22krát větší navýšení ceny.

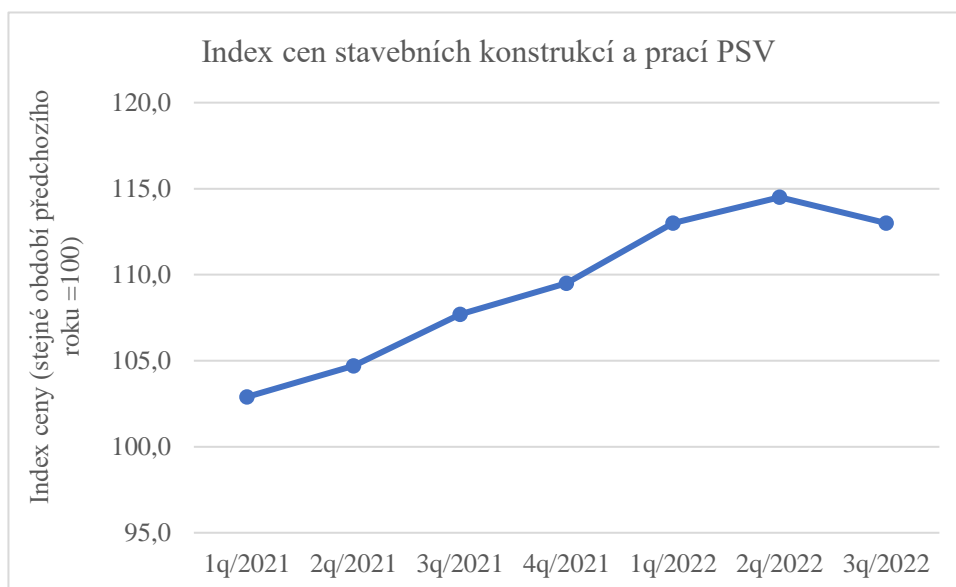
Obrázek 05 – Procentuální zastoupení vynaložených nákladů na rekonstrukci
[zdroj: vlastní]



Městská čtvrť Královo Pole, která je součástí městské části Brno – Královo Z výšečového grafu na obrázku 05 je patrné procentuální zastoupení vynaložených nákladů na jednotlivé stavební objekty již zmíněného rozsahu. Nejvyšší náklady, které nejvíce ovlivnily cenu rekonstrukce jsou kuchyně, koupelna a WC v obou posuzovaných provedeních. U dobrého provedení jsou vynaložené náklady vyšší na podlahu. U ostatních prvků jsou vynaložené náklady výrazně nižší, neboť je zde jen zařazena výměna dveří, oproti velmi dobrému provedení, kde v ostatních prvcích je zařazena i elektroinstalace, která značně ovlivňuje cenu rekonstrukce.

Pro vynaložené náklady na rekonstrukci jsou využity stavební konstrukce a práce PSV.

Obrázek 06 – Index cen stavebních konstrukcí a prací PSV
[zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]

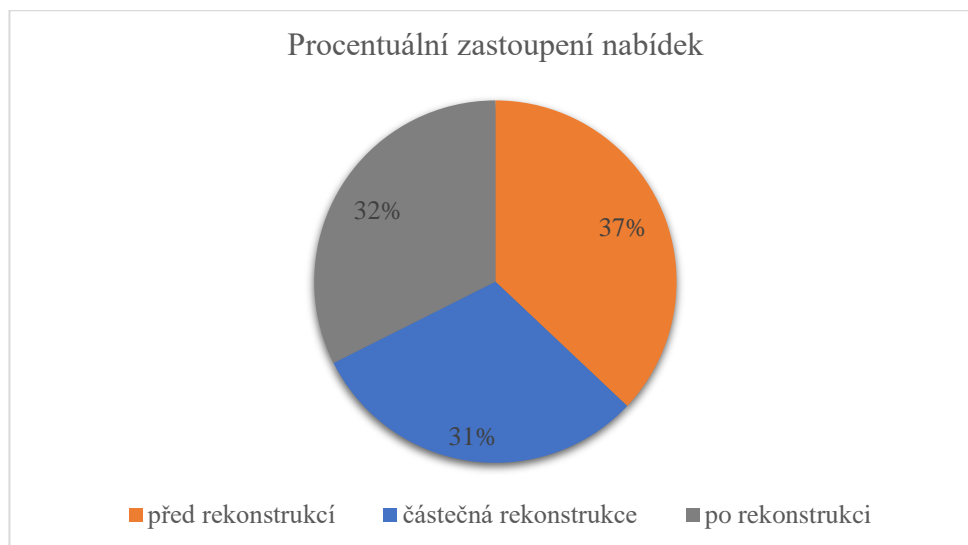


Ze znázorněné křivky na obrázku 06 ve sledovaném období je zřejmý nárůst indexu cen, který je vztažen ke stejnému období předchozího roku pro zohlednění sezónnosti některých stavebních prací. Z křivky vyplývá, že od začátku roku 2021 je značný nárůst indexu ceny. Vrcholu je dosaženo v druhém kvartálu roku 2022, kdy nárůst od začátku sledovaného období je o 11 % poté došlo k poklesu o 1 %. Jde o názorný příklad, kdy u položek z rozpočtů striktně nebrat konkrétní cenu, ale uvažovat s případným poklesem nebo nárustem ceny.

7.5 Analýza a vyhodnocení databáze

Tato část se věnuje samotnému zpracování databáze a následnému vyhodnocení analýzy realitního trhu. Databáze obsahuje byty, které jsou chronologicky řazeny podle dispozice 2+1, data inzerce, obvyklé ceny, užité plochy, stavu a provedení bytu. Cena a užité plocha je využita pro výpočet ceny za m², kdy pro vyhodnocování jsou jednotlivé výstupy vztaženy k ceně za m². Užité plocha byla použita z důvodu uvedení u všech posuzovaných bytů. Stav bytu úzce souvisí s provedením a tím jsou jednotlivé byty přehledně rozděleny podle těchto kritérií. Do celkového zhodnocení je zařazeno celkem 108 nabízených bytů. Přehled databáze viz. příloha č. 3.

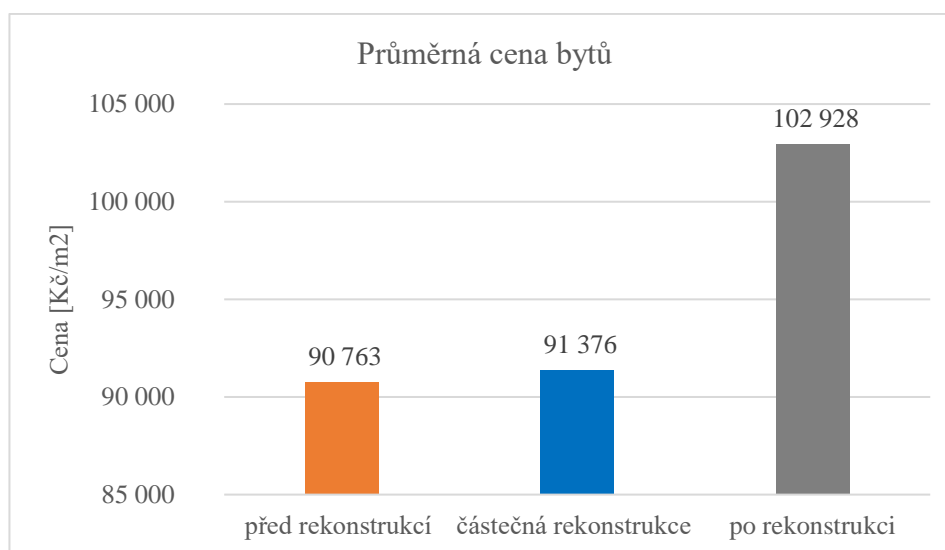
Obrázek 07 – Zastoupení nabídek [zdroj: vlastní]



Z grafu na obrázku 07 je patrné, že zařazené byty jsou rozděleny dle stavu rekonstrukce v určitém procentuálním zastoupení. Pro co nejlepší hodnocení je zvolen přibližně stejný počet sledovaných prvků v různých kategoriích. Můžeme vidět, že jde přibližně o třetiny a nejedná se o velké rozdíly zastoupených nabídek v jednotlivých kategoriích, i když převyšuje počet bytů před rekonstrukcí o 5 % oproti bytům po rekonstrukci.

Průměrná cena bytů za m², s ohledem na jejich stav je stanovena pro byty před rekonstrukcí, částečnou rekonstrukcí a po rekonstrukci, které se nacházejí v zájmové oblasti městské čtvrti Královo Pole.

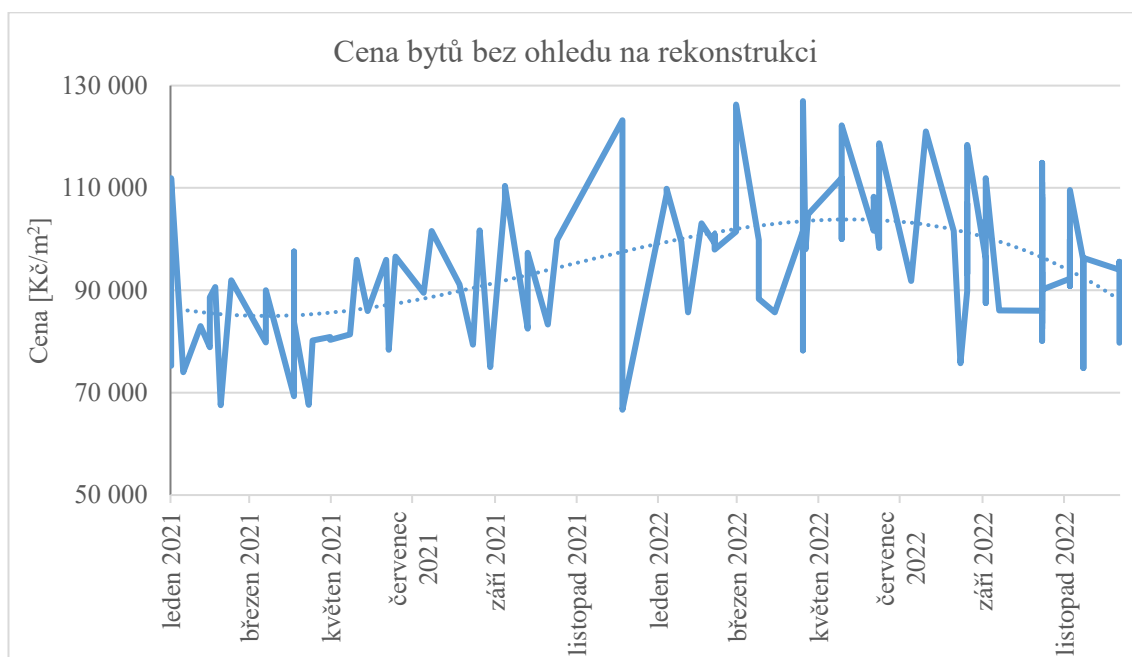
Obrázek 08 – Průměrná cena bytů [zdroj: vlastní]



Z grafu na obrázku 08 lze vyčíst, jak stav bytu má vliv na cenu za m². Nejvyšší průměrná cena je 102 928 Kč/m² pro byty po rekonstrukci. Nejnižší průměrná cena je 90 767 Kč/m² pro byty před rekonstrukcí. Cena bytů před rekonstrukcí je navýšena o 0,68 % oproti částečné rekonstrukci a o 13,4 % oproti ceně bytů po rekonstrukci. Srovnáním bytů v částečné rekonstrukci a po rekonstrukci je navýšení o 12,64 %. Rozsah rekonstrukce je jedním z ovlivňujících faktorů, které mají velký vliv na cenu. Pro srovnání je průměrná cena bytů 94 893 Kč/m² bez ohledu na rekonstrukci.

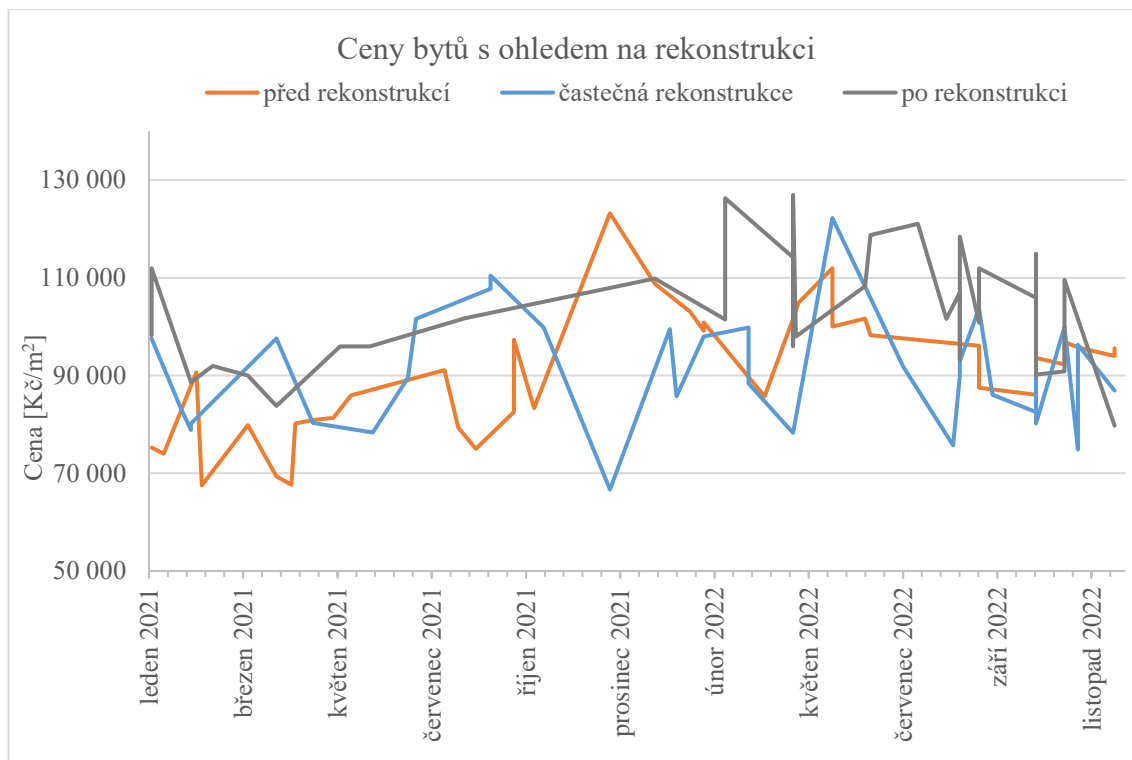
Ceny sledovaných bytů jsou v daném časovém období nejlépe zobrazeny na grafu, který demonstruje průběh ceny na m². Do této ceny jsou promítnuty ovlivňující faktory jako je např. stav, dispozice, lokalita, vlastnická a jiná věcná práva, nebo i míra inflace, nabídky, poptávky apod.

Obrázek 09 – Cena bytů bez ohledu na rekonstrukci [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]



Graf na obrázku 09 znázorňuje vývoj ceny bytů za m² bez ohledu na rekonstrukci ve sledovaném období. Díky proložení polynomické křivky z grafu vyplývá, že počátkem roku 2021 průběh má mírně klesající tendenci. V prvním čtvrtletí 2021 dochází k nárůstu téměř do poloviny roku 2022 a následuje pozvolný pokles do konce sledovaného období.

Obrázek 10 – Vývoj ceny s ohledem na rekonstrukci [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]



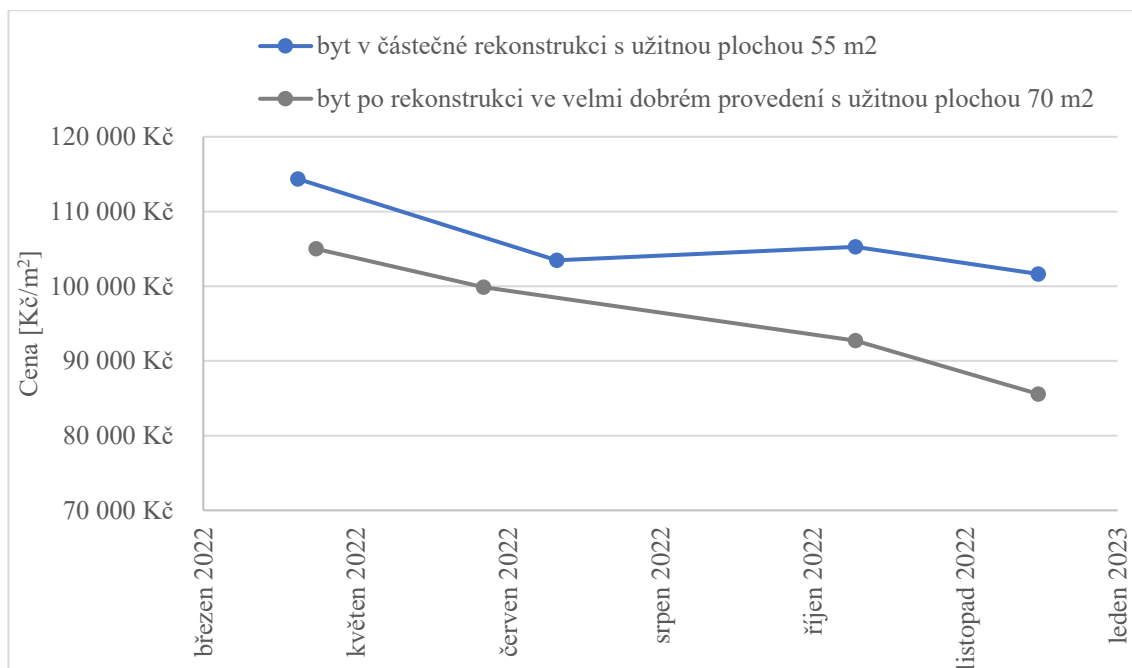
Pro srovnání vývoje ceny s ohledem na rekonstrukci můžeme v grafu na obrázku 10 sledovat vývoj jednotlivých cen bytů za m² pro určitý stav rekonstrukce. Lze vyčíst, že průběh cen je značně kolísavý.

Během sledování realitního trhu v daném období se na webových stránkách Sreality.cz objevovaly inzerované byty, které nedisponovaly dostatečnými informacemi, fotodokumentací, cena byla příliš vysoká nebo naopak neúměrně nízká, pak pro zařazení do databáze takovéto byty nebyly vhodné. V časovém intervalu od dubna 2022 do konce roku 2022 se na uvedených webových stránkách objevovaly byty, kdy v průběhu docházelo ke změně výše udávané ceny.

Pro srovnání jsou v následující části uvedeny dva byty, které měly výrazný vývoj ceny v uvedeném časovém období a z tohoto důvodu do celkové analýzy nebyly zahrnuty.

V prvním případě se jednalo o byt v částečné rekonstrukci, kdy některé konstrukce a prvky jsou ve špatném a dobrém provedení. Užitná plocha činí 55 m². V druhém případě šlo o byt po rekonstrukci ve velmi dobrém provedení o užitné ploše 70 m².

Obrázek 11 – Vývoj ceny bytů [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]



Z grafu na obrázku 11 vyplývá průběh ceny bytů za m², kdy u bytu v částečné rekonstrukci je patrný kolísající průběh ceny. Při srovnání počáteční a konečné ceny se jedná o pokles 11,13 %. U bytu po rekonstrukci ve velmi dobrém provedení sledujeme pokles ceny o 18,5 %. Dále je patrné že cena za m² je vyšší u bytu v částečné rekonstrukci než u bytu po rekonstrukci.

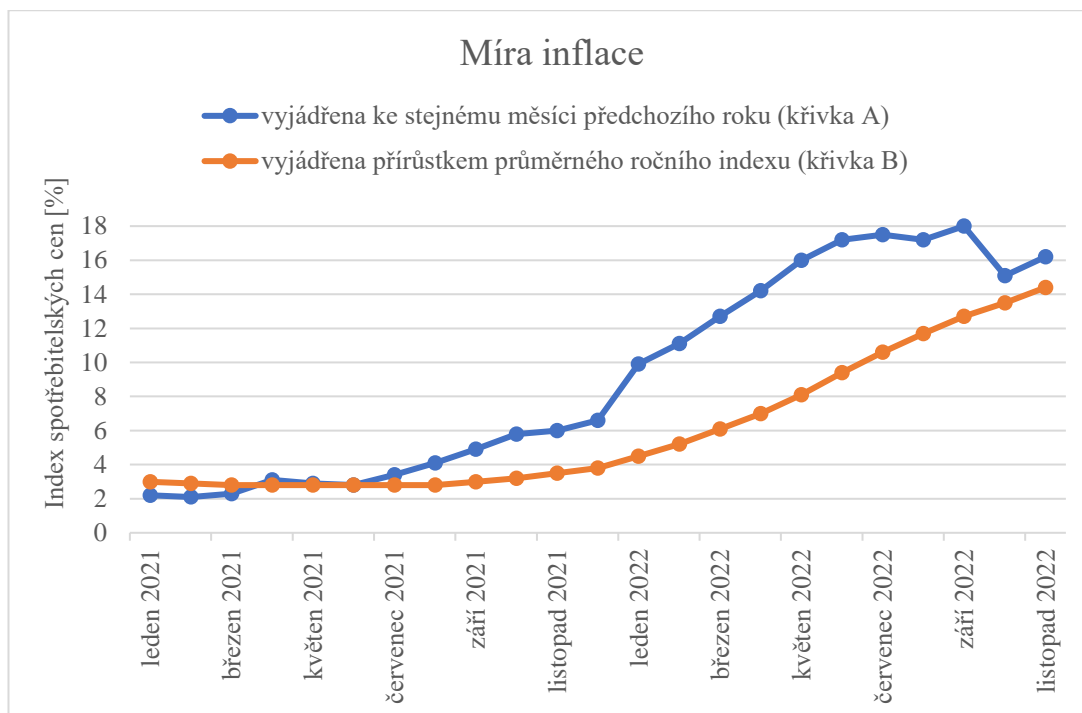
Pravděpodobně by mnoho z nás předpokládalo, že cena bude vyšší u bytu po rekonstrukci.

Tabulka 07 – Vývoj ceny bytů [zdroj: vlastní]

Byt v částečné rekonstrukci s užitnou plochou 55 m ²		
datum	cena	cena za m ²
20.04.2022	6 290 000 Kč	114 364 Kč
14.07.2022	5 690 000 Kč	103 455 Kč
20.10.2022	5 790 000 Kč	105 273 Kč
19.12.2022	5 590 000 Kč	101 636 Kč
Byt po rekonstrukci ve velmi dobrém provedení s užitnou plochou 70 m ²		
datum	cena	cena za m ²
26.04.2022	7 350 000 Kč	105 000 Kč
20.06.2022	6 990 000 Kč	99 857 Kč
20.10.2022	6 490 000 Kč	92 714 Kč
19.12.2022	5 990 000 Kč	85 571 Kč

Tabulka 07 udává nabízené ceny za byt i za m². Jak bylo výše zmíněno cena za m² je vyšší u bytu po rekonstrukci. Při posuzování ceny za byt je viditelný rozdíl ceny v dubnu o 1 060 000 Kč za byt. Tím vidíme velký rozdíl ceny i přesto, že se nejedná o porovnatelné byty. Jestliže bychom chtěli získat porovnatelné byty, je pro byt v částečné rekonstrukci zapotřebí vynaložit náklady na rekonstrukci, které by činily 927 940 Kč a pak by rozdíl nebyl tak markantní. Vezmeme-li cenu bytu v prosinci 2022 cenový rozdíl za byt již není tak velký, činí 400 000 Kč, ale náklady na vynaložení rekonstrukce jsou stále stejné. Je nutné si uvědomit, že při vynaložených nákladech nelze říct, že byt zvýšil svou hodnotu.

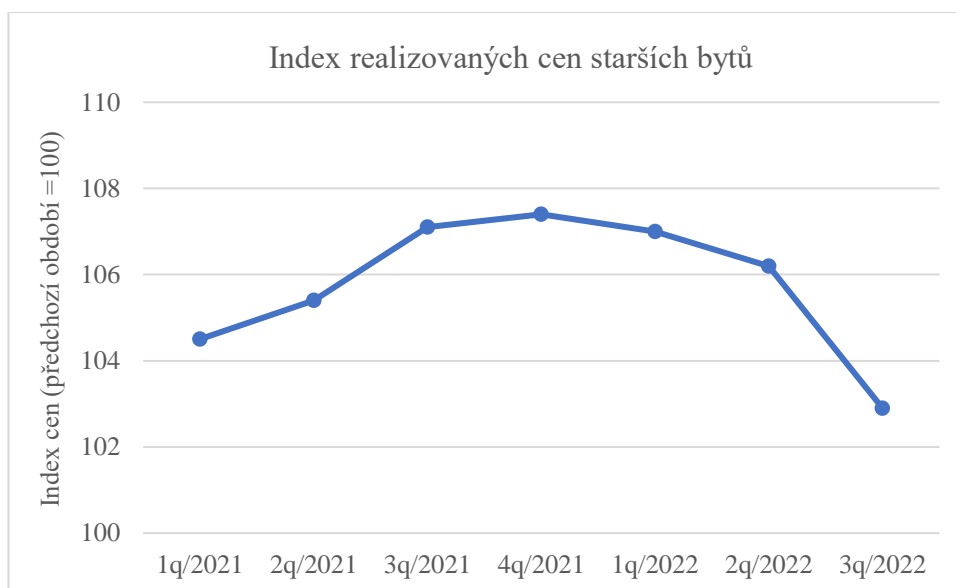
Obrázek 12 – Míra inflace [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]



Obrázek 12 znázorňuje dvě křivky, křivku A a B, kde křivka A vyjadřuje procentuální změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci určitého roku proti stejnému měsíci předchozího roku. Tato cenová úroveň zohledňuje sezónní vlivy tím, že se porovnávají vždy stejné měsíce. Křivka B vystihuje míru inflace přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Křivky ukazují změnu indexu spotřebitelských cen v závislosti na časovém období, kdy od samotného začátku sledovaného období má křivka A rostoucí tendenci do konce roku 2021 a nárůst byl téměř trojnásobný. Křivka B má v roce 2021 poměrně přímý průběh, k malému nárůstu došlo až koncem roku. Výrazné zvýšení je zjevné od začátku roku 2022, kdy míra inflace vzrostla o dvojnásobek. U křivky B do konce roku. Zatím co u křivky A došlo téměř k pětinasobnému nárůstu a dále byl průběh kolísavý. Za celé sledované období vyplývá, že největší index inflace byl koncem roku 2022 a nejmenší začátkem roku 2021.

Inflace je jedním z ovlivňujících faktorů trhu. Jestliže je hodnota inflace vyšší jak 0 % jde o nárůst k předchozímu měsíci předešlého roku nebo předchozích 12 měsíců. Z výše uvedeného grafu je patrné, že došlo k nárůstu spotřebitelských cen výrobků a služeb. Nárůst spotřebitelských cen výrobků a služeb spojené s vybaveností a vynaloženými náklady na rekonstrukci bytu má za následek růst cen nemovitých věcí.

Obrázek 13 – *Index realizovaných cen bytů Míra inflace [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]*



Obrázek 13 znázorňuje křivku indexu realizovaných starších bytů, které jsou pro Českou republiku bez hlavního města Prahy, ze které vyplývá, že průběh křivky je značně ovlivněn několika faktory. Vezmeme si souvislost s inflací a inzerovaných bytů k prodeji, které jsou zařazeny do databáze. Z křivek na obrázku 12 a 09 je patrný nárůst spotřebitelských cen i cen inzerovaných bytů. Vrátime-li se k obrázku 13 je viditelný nárůst indexu realizovaných bytů v období, kdy ceny nebyly tolik ovlivněny faktory, ceny byly nižší a vedly častěji k nákupu ze strany kupujících. Jakmile ceny začaly růst, poptávka klesala, a tak prodej bytů byl značně ovlivněn. Příkladem jsou již zmíněné dva byty, které měli v časovém období značný vývoj ceny. Cena těchto bytů byla vysoká v období, kdy veškeré ceny měly rostoucí tendenci, poptávka klesala a tím třeba i nadhodnocené byty nebyly prodány. Cena sice poklesla, ale není zájem ze stran kupujících vlivem dopadu rostoucích cen. A jak můžeme z grafu vyčíst v druhé polovině roku 2022 došlo ke značnému poklesu realizovaných cen starších bytů.

7.6 Vyhodnocení

Tato kapitola je věnována zhodnocení investice do variantních řešení. Uvedené ceny jsou průměrnými hodnotami sledovaných bytů v jednotlivých kategoriích a zaokrouhleny na celé stovky.

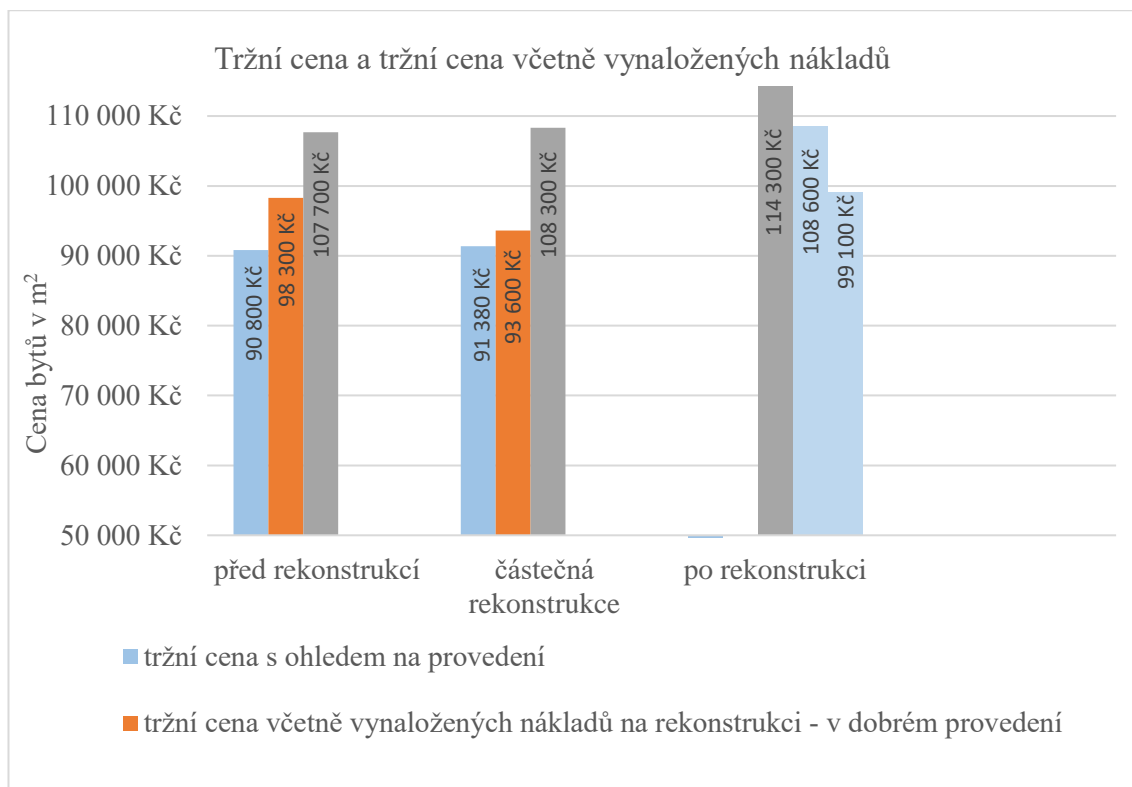
Tabulka 08 – Provedení bytů dle stavu rekonstrukce a provedení [zdroj: vlastní]

Provedení bytu a ceny v m ²				
Stav	Průměrná tržní cena	Provedení		
		Špatné	Dobré	Velmi dobré
Před rekonstrukcí	tržní cena	90 800 Kč		
	cena včetně vynaložených nákladů		98 300 Kč	107 700 Kč
Částečná rekonstrukce	tržní cena	91 400 Kč		
	cena včetně vynaložených nákladů		93 600 Kč	108 300 Kč
Po rekonstrukci	tržní cena		99 100 Kč	
	cena včetně vynaložených nákladů			114 300 Kč
	tržní cena			108 600 Kč

V tabulce 08 jsou uvedeny ceny za m² inzerovaných bytů a ceny včetně vynaložených nákladů v určitém stavu rekonstrukce a provedení. V případě investice do bytů před rekonstrukcí ve špatném provedení je průměrná tržní cena 90 800 Kč/m². Jestliže budou vynaložené náklady na rekonstrukci provedeny do dobrého provedení, cena vzroste o 8 % na 98 300 Kč/m², když budou náklady na rekonstrukci provedeny do velmi dobrého provedení, cena vzroste téměř o 19 % na 107 700 Kč/m². Průměrná tržní cena bytů v částečné rekonstrukci je 91 400 Kč/m², kde jsou již vynaloženy náklady na některé stavební konstrukce a prvky. Jsou-li vynaložené náklady na rekonstrukci do úplného dobrého provedení bytu je nárůst ceny o 2 % na částku 93 600 Kč/m², potom u velmi dobrého provedení je nárůst ceny o 18,5 % na 108 300 Kč/m².

Tržní cena bytů po rekonstrukci v dobrém provedení je 99 100 Kč/m², jsou zde zařazeny i byty, které mají některé stavební konstrukce a prvky ve velmi dobrém provedení. Příkladem je byt, který má koupelnu a WC, kuchyň, stěny a stropy v dobrém provedení, ale dveře a podlahy ve velmi dobrém provedení. Cena pro vynaložení nákladů na velmi dobrý stav vzroste o 15 % na 114 300 Kč/m². Tržní cena bytů po rekonstrukci ve velmi dobrém provedení činí 108 600 Kč/m².

Obrázek 14 – Vliv ceny na vynaložené náklady [zdroj: vlastní]



U sloupcového grafu na obrázku 14 je zjevný nárůst a výše cen bytů. Vyjadřuje závislost stavu rekonstrukce k průměrné ceně na m², kde jsou znázorněny varianty stavu rekonstrukce, tržní ceny a tržní ceny včetně vynaložených nákladů na rekonstrukci. Z grafu je zřejmé, která varianta při zohlednění stavu a provedení vychází nejlépe.

Chceme-li být v dobrém provedení je dle vyhodnocení nejlevnější varianta koupit si byt v částečné rekonstrukci a vynaložit potřebné náklady na rekonstrukci. V takovémto případě nemusíme mít byt podle vlastních představ z důvodu již zrekonstruovaných některých částí. Se záměrem byt pronajímat je tato varianta nejlevnější. Dražší variantou s navýšením ceny přibližně o 5 % je byt před rekonstrukcí a vynaložit náklady na rekonstrukci dle představ do dobrého provedení. Nejdražší varianta je po rekonstrukci navýšení ceny o 6 % oproti bytům v částečné rekonstrukci a o 1 % oproti bytům před rekonstrukcí. U bytů po rekonstrukci je velkou výhodou, že do bytu nemusí být vynakládány další finanční prostředky na rekonstrukci a není zapotřebí počítat s časem, který rekonstrukce vyžaduje.

Chceme-li být ve velmi dobrém provedení je u tržní ceny včetně vynaložených nákladů na rekonstrukci u bytů před rekonstrukcí, částečné rekonstrukci a tržní ceny u bytů po rekonstrukci cenový rozdíl do 1 %. Nyní je na zvážení, k jaké variantě se přiklonit. U variant bytů před rekonstrukcí a u bytů v částečné rekonstrukci dostaneme celkovou rekonstrukci, zatím co u varianty po rekonstrukci se bude jednat o provedení jen některých konstrukcí a prvků, protože některé jsou již provedeny ve velmi dobrém provedení. Tyto byty jsou zařazeny v databázi do bytů po rekonstrukci v dobrém stavu.

Tržní cena bytů po rekonstrukci ve velmi dobrém stavu je nejvyšší a je v ceně promítnuto provedení jednotlivých prvků a konstrukcí.

Tržní cena u bytů před rekonstrukcí a v částečné rekonstrukci není natolik ovlivněna případným provedením sledovaných stavebních objektů.

7.7 Investice a návratnost

Nyní nahlédneme na investici do bytů a její případnou návratnost. Investičním bytem je brán takový byt, který je pořizován za účelem pronájmu. Návratnost investice dostaneme poměrem mezi výdaji a příjmy.

Pro stanovení návratnosti investice jsou vzaty průměrné ceny pronájmů bytů vyhledány na webových stránkách Sreality.cz určené k pronájmu včetně nákladů na provoz domu např. pojištění, správa domu, fond oprav apod. Byty byly vybírány podle stavu rekonstrukce, dispozice 2+1 a městské čtvrti Královo pole, jako tomu bylo u databáze k prodeji.

Tabulka 09 – Návratnost investice [zdroj: vlastní]

Stav	inzerovaná cena za m ²		výnos	návratnost investice [roky]
	prodej	pronájem		
Před rekonstrukcí	90 800 Kč	269 Kč	4%	28
Částečná rekonstrukce	91 400 Kč	346 Kč	5%	22
Po rekonstrukci	102 928 Kč	385 Kč	4%	24

Z tabulky je patrné rozdělení bytů podle stavu rekonstrukce a uvedené ceny jsou vztaženy na inzerované byty určené k prodeji a pronájmu na m². Na základě těchto údajů je stanovena výnosnost podílem příjmů a výdajů uvedena v procentech, která je nejvyšší u bytů v částečné rekonstrukci. Samotná návratnost investice je stanovena podílem výdajů a příjmů uvedená v letech. Nejlépe vychází pro byt

v částečné rekonstrukci na 22 let. Nejdelší návratnost je pro byt před rekonstrukcí na 28 let. Tento rozdíl je důsledkem rozdílné ceny nájmu nikoli pořizovací cenou bytu.

Nákup investičního bytu může být financován pomocí vlastních nebo cizích finančních prostředků. Ke zjednodušení výpočtu je uvažováno s vlastními finančními prostředky. V případě využití cizích finančních prostředků ve formě úvěru klesne roční výnos o výši splátky a návratnost investice bude delší.

V případě koupi investičního bytu je z pohledu investora nejvhodnější pořídit byt v částečné rekonstrukci nebo po rekonstrukci. U bytů v částečné rekonstrukci je pořizovací cena přibližně stejná jako u bytů před rekonstrukcí, ale výši rozdílného nájemného o 30 % je ovlivněna výnosnost a návratnost investice. U bytů po rekonstrukci do doby návratnosti je promítnuta vyšší pořizovací cena i vyšší cena nájemného.

Při úvaze koupi bytu pro vlastní bydlení je pořízení bytu ve stavu před rekonstrukcí nebo částečné rekonstrukci porovnatelná s pořizovací tržní cenou a vynaložením nákladů na rekonstrukci dle vlastních představ.

8 Závěr

Diplomová práce se zabývá analyzováním realitního trhu s byty v určitém stavu rekonstrukce ve vybrané lokalitě a závěrečným zhodnocením případné investice do bytů. Cílem bylo na základě analýzy trhu a vynaložených nákladů na rekonstrukci zhodnotit byt podle předem stanovených ovlivňujících faktorů, druhu kritérií a stádia rekonstrukce.

Práce byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část byla věnována vymezení základních pojmů nemovitá věc, stavba, byt, jednotka i subjektům vyskytujících se na realitním trhu, kde dominuje prodávající a kupující, dále byly shrnuty faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí. V neposlední řadě bylo věnováno rozpočtování včetně rozdílu vymezení ceny a hodnoty. Okrajově byl zmíněn investiční prostor a investice.

V teoretické části sledováním realitního trhu byla sestavena databáze pro analýzu v období od ledna 2021 do prosince 2022. Byly vybrány inzerované byty na webových stránkách Sreality.cz, o celkové dispozici 2+1 v zájmové oblasti městské čtvrti Královo Pole, statutárního města Brna. Vybrané byty v databázi byly rozděleny podle stavu rekonstrukce na byty před rekonstrukcí, byty v částečné rekonstrukci a byty po rekonstrukci. Stav rekonstrukce byl určen podle stavu některých konstrukcí a prvků, které byly rozděleny na stavební objekty kuchyně, koupelna a WC, pokoje a chodba (stěny a stropy), pokoje a chodba (podlahy) a ostatní (dveře a elektroinstalace). Stavební objekty dále byly rozděleny podle provedení na špatné provedení, dobré provedení a velmi dobré provedení.

Pro srovnání jednotlivých bytů, které se vyskytovaly v určitém stavu a provedení byly sestaveny položkové rozpočty na vynaložené náklady na rekonstrukci jednotlivých stavebních objektů pro dobré a velmi dobré provedení. Z databáze byly určeny průměrné tržní ceny bytů a tržní ceny bytů včetně vynaložených nákladů na rekonstrukci, vztaženy na m² užitkové plochy.

Databáze vedla ke znázornění průběhu vývoje tržní ceny ve sledovaném období a využitá data z ČSÚ potvrdovala dopad některých ovlivňujících faktorů na vývoj tržní ceny.

Z analýzy plyne, že tržní cena bytů před rekonstrukcí a v částečné rekonstrukci není natolik ovlivněna stavem a provedením bytu. V případě těchto bytů při

vynaložení nákladů na rekonstrukci do velmi dobrého provedení je cena srovnatelná s byty po rekonstrukci ve velmi dobrém provedení.

Pro investici s účelem byt využívat pro vlastní potřebu je vhodnou variantou si koupit byt před rekonstrukcí nebo v částečné rekonstrukci a vynaložit náklady na rekonstrukci dle vlastních představ. Tržní cena bytů ve velmi dobrém provedení je srovnatelná s byty před rekonstrukcí a částečné rekonstrukci včetně vynaložených nákladů ve velmi dobrém provedení. V takovémto případě je zapotřebí zohlednit vynaložený čas na rekonstrukci.

Pro investiční byt, který by byl určen k pronájmu, by byla nejvýhodnější varianta bytu v částečné rekonstrukci s ohledem na výši nájmu, by byl vyšší výnos a kratší doba návratnosti oproti bytům před rekonstrukcí a po rekonstrukci. Ceny bytů v daném stavu mají s ohledem na provedení staveních konstrukcí rostoucí tendenci a tento trend je i u ceny pronájmu bytů a tím výnos s návratností investice není moc rozdílný.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura:

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- [2] ORT, Petr a kolektiv autorů. *Ocenění nemovitostí a cenové mapy*. 1.vyd. Praha: Verlag Dashofer, 2009. ISSN 1803-5159.
- [3] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. Praktik. ISBN 978-80-7502-364-3
- [4] BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik. ISBN 978-80-7502-564-7.
- [5] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [6] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [7] TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B., *Ceny ve stavebnictví I – rozpočtování a kalkulace*, URS Brno 1999.
- [8] MARKOVÁ L. *Ceny ve stavebnictví*: Studijní opora předmětu CV01 1.vyd. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 106 s.
- [9] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4.
- [10] Tichá, A a kol.: *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě-díl I*, Vysoké učení technické v Brn, Fakulta stavební, 2004, ISBN80-214-2639-X
- [11] NOVÝ M., NOVÁKOVÁ J., WALDHANS M. *Projektové řízení staveb I*. VUTFAST ÚSEŘ, 217 s., Brno 2008.
- [12] KORYTÁROVÁ, Jana, Bohumil PUCHÝŘ a Jaroslav FRIDRICH. *Ekonomika investic*. Brno: CERM, 2001. Učební texty vysokých škol. ISBN 80-214-2089-8.

Zákony:

- [13] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [14] Zákon č. 151/1997., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [15] Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [16] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

- [17] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [18] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- [19] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- [20] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [21] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Elektronické zdroje:

- [22] *Kb* [online]. [cit. 2022-11-08]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-o/odhadce-nemovitosti-a-znalec>
- [23] *Cenová soustava ÚRS* [online]. [cit. 2022-12-08]. Dostupné z: <https://www.cs-urs.cz/tridniky-a-ciselniky/tskp/>
- [24] *Stavebnistandardy* [online]. [cit. 2022-12-08]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html
- [25] [26] <http://www.brno.cz/mapy/>
- [26] *Stavba se zárukou. Rozpočet stavby* [online]. [cit. 2022-11-15]. Dostupné z: <https://www.stavbasezarukou.cz/rozpocet-stavby>
- [27] *Sreality. Realitní portál* [online]. [cit. 2022-07-15]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [28] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-3-ctvrtleti-2022>
- [29] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace
- [30] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-3-ctvrtleti-2022>
- [31] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Uvod.aspx>
- [32] *Liberecký makléř HAVIC* [online]. [cit. 2022-09-26]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytনা-uzitkova>
- [33] *Realitní makléř pro Olomoucký kraj* [online]. [cit. 2022-10-23]. Dostupné z: <https://lenkamazacova.cz/5-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-nemovitosti/>

- [34] *Imperastyl* [online]. [cit. 2022-09-25]. Dostupné z: <https://www.imperastyl.cz/aktualni-projekty/obytny-soubor-sadova-viladomy-v-zahradkach/o-projektu>
- [35] *Stavimbydlim* [online]. [cit. 2022-12-10]. Dostupné z: <https://stavimbydlim.cz/rekonstrukce-bytu-stavebni-povoleni-cena-rekonstrukce-navody-a-doporuceni/>
- [36] *Stavba-design* [online]. [cit. 2022-12-10]. Dostupné z: <https://www.stavba-design.cz/kolik-stoji-rekonstrukce-bytu-cena-rekonstrukce-bytu/>
- [37] *Rekonstrukcebytubrno* [online]. [cit. 2022-12-10]. Dostupné z: <https://rekonstrukcebytubrno.com/cenik/>
- [38] *Cenikyremesel* [online]. [cit. 2022-12-10]. Dostupné z: <https://www.cenikyremesel.cz/ceniky/rekonstrukce-bytu>
- [39] *Rekonstrukce-luxra* [online]. [cit. 2022-12-10]. Dostupné z: <http://www.rekonstrukce-luxra.cz/rekonstrukce-bytu/ceny-rekonstrukci.html>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ZP	Zastavěná plocha
OP	Obestavěný prostor
např.	Například
apod.	a podobně
m	Metr
m ²	Metr čtverečný
m ³	Metr krychlový
Sb.	Sbírka
m	Metr
ks	Kus
ha	Hektar
Kč	Koruna česká
č.	Číslo
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
MHD	Městská hromadná doprava
DPH	Daň z přidané hodnoty
HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Přidružená stavební výroba
ÚRS	cenová soustava ÚRS
ČSÚ	český statistický úřad

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázek 01 – Magický trojúhelník investování [12]
- Obrázek 02 – Schodiště likvidity [12]
- Obrázek 03 – Bezpečnostní pyramida [12]
- Obrázek 04 - Mapa městských částí města Brna [zdroj: www.brno.cz]
- Obrázek 05 – Procentuální zastoupení vynaložených nákladů na rekonstrukci [zdroj: vlastní]
- Obrázek 06 – Index cen stavebních konstrukcí a prací PSV [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]
- Obrázek 07 – Zastoupení nabídek [zdroj: vlastní]
- Obrázek 08 – Průměrná cena bytů [zdroj: vlastní]
- Obrázek 09 – Cena bytů bez ohledu na rekonstrukci [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]
- Obrázek 10 – Vývoj ceny s ohledem na rekonstrukci [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]
- Obrázek 11 – Vývoj ceny bytů [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]
- Obrázek 12 – Míra inflace [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]
- Obrázek 13 – Index realizovaných cen bytů Míra inflace [zdroj: www.czso.cz, zpracování: vlastní]
- Obrázek 14 – Vliv ceny na vynaložené náklady [zdroj: vlastní]

SEZNAM TABULEK

Tabulka 01 – Struktura číselného kódu JKSO [7]

Tabulka 02 – Struktura číselného kódu TSKP [7]

Tabulka 03 – Struktura souhrnného rozpočtu [7]

Tabulka 04 – Skupiny stavebních dílů a řemeslných oborů uvedených v TSKP [7]

Tabulka 05 – Vynaložené náklady na rekonstrukci [zdroj: vlastní]

Tabulka 06 – Vynaložené náklady na rekonstrukci použité v databázi [zdroj: vlastní]

Tabulka 07 – Vývoj ceny bytů [zdroj: vlastní]

Tabulka 08 – Provedení bytů dle stavu rekonstrukce a provedení [zdroj: vlastní]

Tabulka 09 – Návratnost investice [zdroj: vlastní]

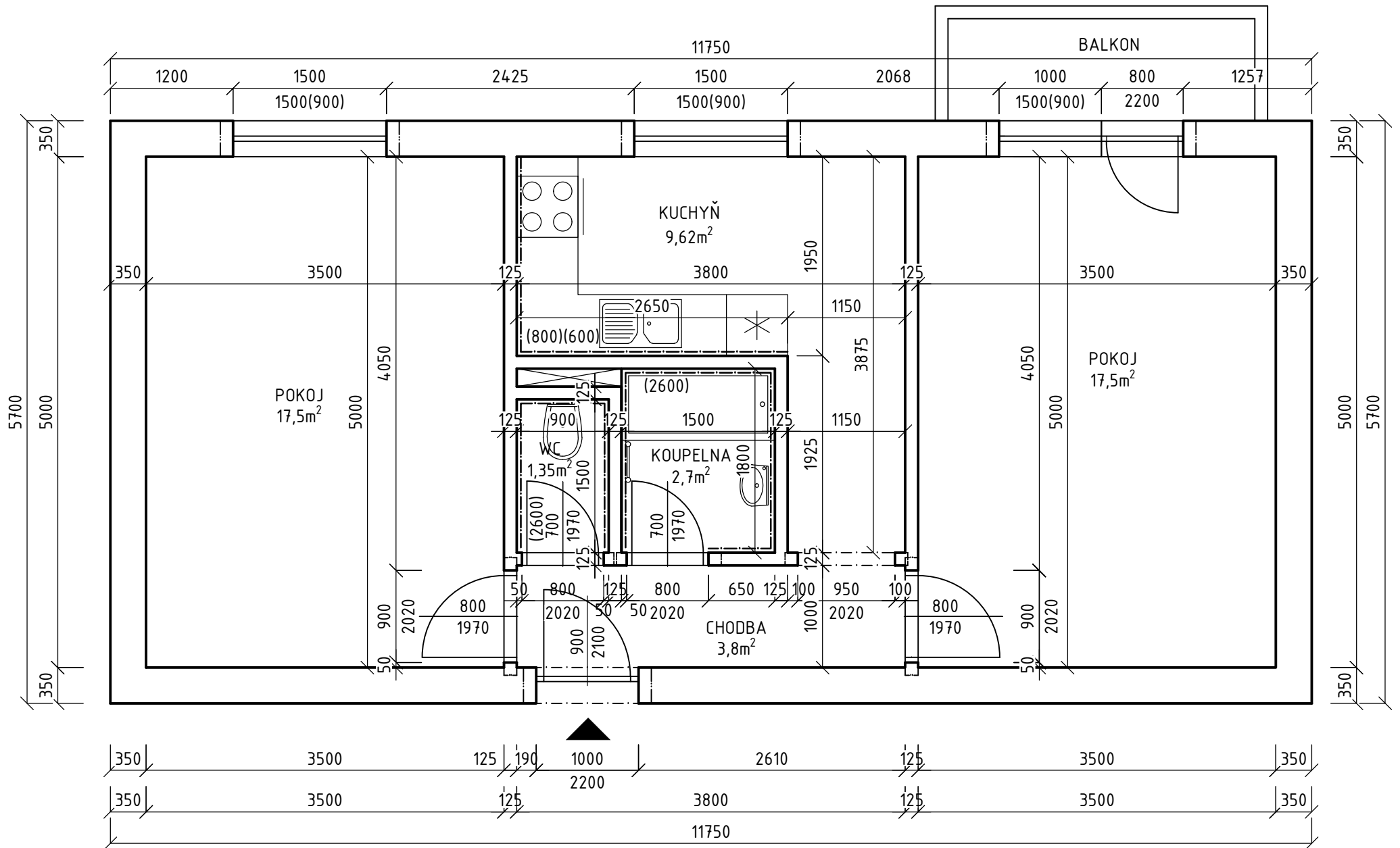
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – výkresová dokumentace
Půdorys bytu

Příloha č.2 – položkový rozpočet
Rekonstrukce – v dobrém provedení
Rekonstrukce – ve velmi dobrém provedení

Příloha č.3 – databáze bytů

Příloha č. 1 PŮDORYS BYTU (M 1:50)



Příloha č. 2 Položkový rozpočet stavebních objektů

REKAPITULACE STAVBY

Kód: 1
Stavba: REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

KSO:
Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

CC-CZ:
Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

IČ:
DIČ:

Zhotovitel:

IČ:
DIČ:

Projektant:

IČ:
DIČ:

Zpracovatel:

IČ:
DIČ:

Poznámka:

Náklady z rozpočtů	346 385,38
Ostatní náklady ze souhrnného listu	0,00

Cena bez DPH	346 385,38
---------------------	-------------------

	Sazba daně	Základ daně	Výše daně
DPH snížená	15,00%	346 385,38	51 957,81
základní	21,00%	0,00	0,00

Cena s DPH	v	CZK	398 343,19
-------------------	----------	------------	-------------------

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ

Kód: 1

Stavba: REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]
1)	Náklady z rozpočtů	346 385,38	398 343,19
01	KOUPELNA A WC	109 111,27	125 477,96
02	KUCHYNĚ	133 539,24	153 570,13
03	POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)	10 221,49	11 754,71
04	POKOJE A CHODBA (podlaha)	74 651,74	85 849,50
05	OSTATNÍ PRVKY	18 861,64	21 690,89
2)	Ostatní náklady ze souhrnného listu	0,00	0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)		346 385,38	398 343,19

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

01 - KOUPELNA A WC

KSO:

Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

CC-CZ:

Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

IČ:

DIČ:

Zhotovitel:

IČ:

DIČ:

Projektant:

IČ:

DIČ:

Zpracovatel:

IČ:

DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH

109 111,27

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	109 111,27	15,00%	16 366,69
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

125 477,96

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

01 - KOUPELNA A WC

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

109 111,27

PSV - Práce a dodávky PSV

109 111,27

725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty

26 955,09

741 - Elektroinstalace - silnoproud

10 257,92

763 - Konstrukce suché výstavby

4 212,60

771 - Podlahy z dlaždic

11 318,03

781 - Dokončovací práce - obklady

56 367,63

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

01 - KOUPELNA A WC

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

109 111,27

D PSV

Práce a dodávky PSV

109 111,27

D 725

Zdravotechnika - zařizovací předměty

26 955,09

1	K	725110811	Demontáž klozetů splachovací s nádrží	soubor	1,000	235,00	235,00
	PP		Demontáž klozetů splachovacích s nádrží nebo tlakovým splachovačem				
2	K	725210821	Demontáž umyvadel bez výtokových armatur	soubor	1,000	155,00	155,00
	PP		Demontáž umyvadel bez výtokových armatur umyvadel				
3	K	725219102	Montáž umyvadla připevněného na šrouby do zdiva	soubor	1,000	1 500,00	1 500,00
	PP		Umyvadla montáž umyvadel ostatních typů na šrouby				
4	K	725112001	Klozet keramický standardní samostatně stojící s hlubokým splachováním odpad vodorovný	soubor	1,000	3 580,00	3 580,00
	PP		Zařízení záchodů klozety keramické standardní samostatně stojící s hlubokým splachováním odpad vodorovný				
5	M	64211032	umyvadlo keramické závěsné bílé 600x450mm	kus	1,000	1 840,00	1 840,00
	PP		umyvadlo keramické závěsné bílé 600x450mm				
6	K	725220842	Demontáž van ocelových volně stojících	soubor	1,000	173,00	173,00
	PP		Demontáž van ocelových volně stojících				
7	K	725229103	Montáž vany se zápachovou uzávěrkou akrylátových	soubor	1,000	2 250,00	2 250,00
	PP		Vany bez výtokových armatur montáž van se zápachovou uzávěrkou akrylátových				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
8	M	55421004	vana akrylátová obdélníková bílá 1500x700mm 115L	kus	1,000	8 030,00	8 030,00
	PP		vana akrylátová obdélníková bílá 1500x700mm 115L				
9	K	725820801	Demontáž baterie nástěnné do G 3 / 4	soubor	1,000	93,10	93,10
	PP		Demontáž baterií nástěnných do G 3/4				
10	K	725822611	Baterie umyvadlová stojánková páková bez výpusti	soubor	1,000	1 630,00	1 630,00
	PP		Baterie umyvadlové stojánkové pákové bez výpusti				
11	K	725831312	Baterie vanová nástěnná páková s příslušenstvím a pevným držákem	soubor	1,000	1 750,00	1 750,00
	PP		Baterie vanové nástěnné pákové s příslušenstvím a pevným držákem				
12	K	725840850	Demontáž baterie sprch diferenciální do G 3/4x1	kus	1,000	175,00	175,00
	PP		Demontáž baterií sprchových diferenciálních do G 3/4 x 1				
13	K	725001	Demontáž a montáž instalačních rozvodů - kanalizace a vody	kpl.	1,000	5 500,00	5 500,00
	PP		Demontáž odpadních ventilů všech přípojovacích dimenzí				
14	K	998725102	Přesun hmot tonážní pro zařizovací předměty v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,053	830,00	43,99
	PP		Přesun hmot pro zařizovací předměty stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	741	Elektroinstalace - silnoproud				10 257,92
15	K	741001	Rozvody elektrického vedení včetně montáže a demontáže osvětlení a odvětrávání	kpl	1,000	10 000,00	10 000,00
	PP		Montáž svítidel žárovkových se zapojením vodičů bytových nebo společenských místností stropních přisazených 1 zdroj bez skla				
16	K	998741102	Přesun hmot tonážní pro silnoproud v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,052	4 960,00	257,92
	PP		Přesun hmot pro silnoproud stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
D 763			Konstrukce suché výstavby				4 212,60
17	K	763131451	SDK podhled deska 1xH2 12,5 bez izolace dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	4,050	945,00	3 827,25
	PP		Podhled ze sádrokartonových desek dvouvrstvá zavěšená spodní konstrukce z ocelových profilů CD, UD jednoduše opláštěná deskou impregnovanou H2, tl. 12,5 mm, bez izolace				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
18	K	763131751	Montáž parotěsné zábrany do SDK podhledu	m2	4,050	48,30	195,62
	PP		Podhled ze sádrokartonových desek ostatní práce a konstrukce na podhledech ze sádrokartonových desek montáž parotěsné zábrany				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
19	M	28329274	fólie PE vyztužená pro parotěsnou vrstvu (reakce na oheň - třída E) 110g/m2	m2	4,550	27,80	126,49
	PP		fólie PE vyztužená pro parotěsnou vrstvu (reakce na oheň - třída E) 110g/m2				
	VV		4,05*1,1235 'Přepočtené koeficientem množství		4,550		
20	K	998763302	Přesun hmot tonážní pro sádrokartonové konstrukce v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,051	1 240,00	63,24
	PP		Přesun hmot pro konstrukce montované z desek sádrokartonových, sádrovláknitých, cementovláknitých nebo cementových stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
D 771			Podlahy z dlaždic				11 318,03
21	K	771111011	Vysátí podkladu před pokládkou dlažby	m2	4,050	15,30	61,97
	PP		Příprava podkladu před provedením dlažby vysátí podlah				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
22	K	771121011	Nátěr penetrační na podlahu	m2	4,050	59,30	240,17

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Příprava podkladu před provedením dlažby nátěr penetrační na podlahu				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
23	K	771151014	Samonivelační stěrka podlah pevnosti 20 MPa tl 10 mm	m2	4,050	568,00	2 300,40
	PP		Příprava podkladu před provedením dlažby samonivelační stěrka min.pevnosti 20 MPa, tloušťky přes 8 do 10 mm				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
24	K	771571810	Demontáž podlah z dlaždic keramických kladených do malty	m2	4,050	158,00	639,90
	PP		Demontáž podlah z dlaždic keramických kladených do malty				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
25	K	771574174	Montáž podlah keramických velkoformátových z dekorů lepených flexibilním lepidlem přes 4 do 6 ks/m2	m2	4,050	1 060,00	4 293,00
	PP		Montáž podlah z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem velkoformátových reliéfních nebo z dekorů přes 4 do 6 ks/m2				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
26	M	59761004	dlažba velkoformátová keramická slinutá reliéfní do interiéru i exteriéru přes 4 do 6ks/m2	m2	4,658	591,00	2 752,88

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		dlažba velkoformátová keramická slinutá reliéfní do interiéru i exteriéru přes 4 do 6ks/m2				
	VV		4,05*1,15 Přepočtené koeficientem množství		4,658		
27	K	771577114	Příplatek k montáži podlah keramických lepených flexibilním lepidlem za spárování tmelem dvousložkovým	m2	4,050	58,60	237,33
	PP		Montáž podlah z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem				
	VV		Příplatek k cenám za dvousložkový spárovací tmel				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
28	K	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	12,500	43,90	548,75
	PP		Podlahy - dokončovací práce spárování silikonem				
	VV		WC				
	VV		1,5*2+0,9+0,1+0,5		4,500		
	VV		Koupelna				
	VV		1,8*2+1,5+0,7*2+1,5		8,000		
	VV		Součet		12,500		
29	K	771592011	Čištění vnitřních ploch podlah nebo schodišť po položení dlažby chemickými prostředky	m2	4,050	25,70	104,09
	PP		Čištění vnitřních ploch po položení dlažby podlah nebo schodišť chemickými prostředky				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
30	K	998771102	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,204	684,00	139,54
	PP		Přesun hmot pro podlahy z dlaždic stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	781	Dokončovací práce - obklady				56 367,63
31	K	781111011	Ometení (oprášení) stěny při přípravě podkladu	m2	26,408	7,04	185,91

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu oprášení (ometení) stěny				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		
32	K	781121011	Nátěr penetrační na stěnu	m2	26,408	59,30	1 565,99
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu nátěr penetrační na stěnu				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		
33	K	781151011	Lokální vyrovnání podkladu stěrkou do tl 3 mm plochy do 0,1 m2	kus	3,000	53,00	159,00
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu lokální vyrovnání podkladu stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy do 0,1 m2				
34	K	781151013	Lokální vyrovnání podkladu stěrkou do tl 3 mm plochy do 0,5 m2	kus	2,000	114,00	228,00
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu lokální vyrovnání podkladu stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy přes 0,25 do 0,5 m2				
35	K	781471810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických kladených do malty	m2	26,408	127,00	3 353,82
	PP		Demontáž obkladů z dlaždic keramických kladených do malty				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
36	K	781474153	Montáž obkladů vnitřních keramických velkoformátových hladkých do 4 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	26,408	1 140,00	30 105,12
	PP		Montáž obkladů vnitřních stěn z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem velkoformátových hladkých přes 2 do 4 ks/m2				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		
37	M	59761002	obklad velkoformátový keramický hladký přes 2 do 4ks/m2	m2	29,049	693,00	20 130,96
	PP		obklad velkoformátový keramický hladký přes 2 do 4ks/m2				
	VV		26,408*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		29,049		
38	K	781493610	Montáž vanových plastových dvířek lepených s uchycením na magnet	kus	1,000	164,00	164,00
	PP		Obklad - dokončující práce montáž vanových dvířek plastových lepených uchycených na magnet				
39	M	56245725	dvířka vanová bílá 150x200mm	kus	1,000	100,00	100,00
	PP		dvířka vanová bílá 150x200mm				
40	K	998781102	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,548	684,00	374,83
	PP		Přesun hmot pro obklady keramické stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

02 - KUCHYNĚ

KSO:

Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

CC-CZ:

Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

IČ:

DIČ:

Zhotovitel:

IČ:

DIČ:

Projektant:

IČ:

DIČ:

Zpracovatel:

IČ:

DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH

133 539,24

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	133 539,24	15,00%	20 030,89
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

153 570,13

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

02 - KUCHYNĚ

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

133 539,24

PSV - Práce a dodávky PSV

133 539,24

766 - Konstrukce truhlářské

105 751,72

775 - Podlahy skládané

17 130,97

776 - Podlahy povlakové

2 906,97

781 - Dokončovací práce - obklady

4 484,97

784 - Dokončovací práce - malby a tapety

3 264,61

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

02 - KUCHYNĚ

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady soupisu celkem							133 539,24
D	PSV		Práce a dodávky PSV				133 539,24
D	766		Konstrukce truhlářské				105 751,72
1	K	766000111	Dodávka a montáž kuchyňské linky včetně spotřebyčů	kpl.	1,000	100 000,00	100 000,00
	PP		Montáž kuchyňských linek korpusu spodních skříněk na nožičky (včetně vyrovnání), šířky jednoho dílu do 600 mm				
2	K	766000222	Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových	kpl.	1,000	5 500,00	5 500,00
	PP		Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových včetně skříněk uchycených na stěně, délky do 1500 mm				
3	K	998766102	Přesun hmot tonážní pro kce truhlářské v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,203	1 240,00	251,72
	PP		Přesun hmot pro konstrukce truhlářské stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
D	775		Podlahy skládané				17 130,97
4	K	775111311	Vysátí podkladu skládaných podlah	m2	9,620	15,30	147,19
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah vysátí podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
5	K	775121111	Vodou ředitelná penetrace savého podkladu skládaných podlah	m2	9,620	38,50	370,37

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah penetrace vodou ředitelná na savý podklad (válečkováním) podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
6	K	775141113	Stěrka podlahová nivelační pro vyrovnání podkladu skládaných podlah pevnosti 20 MPa tl přes 5 do 8 mm	m2	9,620	428,00	4 117,36
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah vyrovnání samonivelační stěrkou podlah min.pevnosti 20 MPa, tloušťky přes 5 do 8 mm				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
7	K	775413401	Montáž podlahové lišty obvodové lepené	m	14,410	47,90	690,24
	PP		Montáž lišty obvodové lepené				
	VV		Kuchyně (dl.)				
	VV		3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1		14,410		
	VV		Součet		14,410		
8	M	61418114	lišta podlahová dřevěná javor 7x35mm	m	15,563	75,00	1 167,23
	PP		lišta podlahová dřevěná javor 7x35mm				
	VV		14,41*1,08 *Přepočtené koeficientem množství		15,563		
9	K	775541161	Montáž podlah plovoucích ze zaklapávacích vinylových lamel	m2	9,620	279,00	2 683,98
	PP		Montáž podlah plovoucích z velkoplošných lamel vinylových na dřevovláknité nebo kompozitní desce, spojovaných zaklapnutím na zámek				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
10	M	28411064	dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 4,5mm, nášlapná vrstva 0,30mm, úprava PUR, zátěž 23/31, R10, hořlavost Cfl-s1, podložka kompozitní	m2	10,390	744,00	7 730,16
	PP		dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 4,5mm, nášlapná vrstva 0,30mm, úprava PUR, zátěž 23/31, R10, hořlavost Cfl-s1, podložka kompozitní				
	VV		9,62*1,08 *Přepočtené koeficientem množství		10,390		
11	K	998775102	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,181	1 240,00	224,44
	PP		Přesun hmot pro podlahy skládané stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
D 776			Podlahy povlakové				2 906,97
12	K	776201811	Demontáž lepených povlakových podlah bez podložky ručně	m2	9,620	97,12	934,29
	PP		Demontáž povlakových podlahovin lepených ručně bez podložky				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
13	K	776410811	Odstranění soklíků a lišt pryžových nebo plastových	m	14,410	15,00	216,15
	PP		Demontáž soklíků nebo lišt pryžových nebo plastových				
	VV		Kuchyně (dl.)				
	VV		3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1		14,410		
	VV		Součet		14,410		
14	K	776991821	Odstranění lepidla ručně z podlah	m2	9,620	180,00	1 731,60
	PP		Ostatní práce odstranění lepidla ručně z podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
15	K	998776102	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,045	554,00	24,93
	PP		Přesun hmot pro podlahy povlakové stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
D 781			Dokončovací práce - obklady				4 484,97
16	K	781121011	Nátěr penetrační na stěnu	m2	2,760	59,30	163,67
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu nátěr penetrační na stěnu				
	VV		Obklad za kuchyňskou linkou (š*v)				
	VV		(2,65+1,95)*0,6		2,760		
	VV		Součet		2,760		
17	K	781151012	Lokální vyrovnání podkladu stěrkou do tl 3 mm pl přes 0,1 do 0,25 m2	kus	2,000	77,20	154,40
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu lokální vyrovnání podkladu stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy přes 0,1 do 0,25 m2				
18	K	781473810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických lepených	m2	2,760	82,40	227,42
	PP		Demontáž obkladů z dlaždic keramických lepených				
	VV		Obklad za kuchyňskou linkou (š*v)				
	VV		(2,65+1,95)*0,6		2,760		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		Součet		2,760		
19	K	781474111	Montáž obkladů vnitřních keramických hladkých přes 6 do 9 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	2,760	617,00	1 702,92
	PP		Montáž obkladů vnitřních stěn z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem maloformátových hladkých přes 6 do 9 ks/m2				
	VV		Obklad za kuchyňskou linkou (š*v)				
	VV		(2,65+1,95)*0,6		2,760		
	VV		Součet		2,760		
20	M	59761635	obklad keramický hladký přes 6 do 9 ks/m2	m2	3,036	731,50	2 220,83
	PP		obkládačka CAVA bílá 598x298x10mm				
	VV		2,76*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		3,036		
21	K	998781102	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,023	684,00	15,73
	PP		Přesun hmot pro obklady keramické stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	784	Dokončovací práce - malby a tapety				3 264,61
22	K	784111001	Oprášení (ometení) podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	42,917	5,69	244,20
	PP		Oprášení (ometení) podkladu v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))-		33,297		
	VV		(1,5*1,5+0,95*2,02)				
	VV		Strop (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		42,917		
23	K	784161201	Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou pl do 0,1 m2 v místnostech v do 3,80 m	kus	2,000	46,20	92,40
	PP		Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy do 0,1 m2 v místnostech výšky do 3,80 m				
24	K	784161211	Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou pl přes 0,1 do 0,25 m2 v místnostech v do 3,80 m	kus	2,000	73,70	147,40
	PP		Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy přes 0,1 do 0,25 m2 v místnostech výšky do 3,80 m				
25	K	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odkrytí	m2	9,620	5,69	54,74
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		Součet		9,620		
26	M	28323157	<i>fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m</i>	m2	10,101	1,26	12,73
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
	VV		9,62*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		10,101		
27	K	784171111	Zakrytí vnitřních ploch stěn v místnostech v do 3,80 m	m2	4,068	7,58	30,84
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí svislých ploch např. stěn, oken, dveří v místnostech výšky do 3,80				
	VV		Dveřní a okenní otvory (dl*v)				
	VV		(1,5*1,5+0,9*2,02)		4,068		
	VV		Součet		4,068		
28	M	28323157	<i>fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m</i>	m2	4,271	1,26	5,38
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
	VV		4,068*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		4,271		
29	K	784181101	Základní akrylátová jednonásobná bezbarvá penetrace podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	42,917	18,30	785,38
	PP		Penetrace podkladu jednonásobná základní akrylátová bezbarvá v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))-		33,297		
	VV		(1,5*1,5+0,95*2,02)				
	VV		Strop (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		42,917		
30	K	784191001	Čištění vnitřních ploch oken nebo balkonových dveří jednoduchých po provedení malířských prací	m2	2,250	12,20	27,45
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím oken nebo balkonových dveří jednoduchých				
	VV		Kuchyně (dl*v)				
	VV		1,5*1,5		2,250		
	VV		Součet		2,250		
31	K	784191005	Čištění vnitřních ploch dveří nebo vrat po provedení malířských prací	m2	1,919	16,80	32,24
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím dveří nebo vrat				
	VV		Kuchyně (dl*v)				
	VV		0,95*2,02		1,919		
	VV		Součet		1,919		
32	K	784191007	Čištění vnitřních ploch podlah po provedení malířských prací	m2	9,620	3,05	29,34

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
33	K	784221101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za sucha dobře otěruvzdorných v místnostech do 3,80 m	m2	42,917	42,00	1 802,51
	PP		Malby z malířských směsí otěruvzdorných za sucha dvojnásobné, bílé za sucha otěruvzdorné dobře v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))- (1,5*1,5+0,95*2,02)		33,297		
	VV		Strop (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		42,917		

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

03 - POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)

KSO:

Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

CC-CZ:

Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

IČ:

DIČ:

Zhotovitel:

IČ:

DIČ:

Projektant:

IČ:

DIČ:

Zpracovatel:

IČ:

DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH

10 221,49

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	10 221,49	15,00%	1 533,22
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

11 754,71

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

03 - POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

10 221,49

PSV - Práce a dodávky PSV

10 221,49

784 - Dokončovací práce - malby a tapety

10 221,49

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

03 - POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady soupisu celkem							10 221,49
D	PSV		Práce a dodávky PSV				10 221,49
D	784		Dokončovací práce - malby a tapety				10 221,49
1	K	784111001	Oprášení (ometení) podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	133,196	5,69	757,89
	PP		Oprášení (ometení) podkladu v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,9*2,02)+17,5		57,632		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,8*2,2+0,9*2,02)+17,5		55,872		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		19,692		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)+3,8				
	VV		Součet		133,196		
2	K	784161201	Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou pl do 0,1 m2 v místnostech v do 3,80 m	kus	5,000	46,20	231,00
	PP		Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy do 0,1 m2 v místnostech výšky do 3,80 m				
3	K	784161211	Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou pl přes 0,1 do 0,25 m2 v místnostech v do 3,80 m	kus	2,000	73,70	147,40
	PP		Lokální vyrovnání podkladu sádrovou stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy přes 0,1 do 0,25 m2 v místnostech výšky do 3,80 m				
4	K	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odkrytí	m2	38,800	5,69	220,77

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí podlah				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,50		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,50		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
5	M	28323157	<i>fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m</i>	m2	38,800	1,26	48,89
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
6	K	784171111	Zakrytí vnitřních ploch stěn v místnostech v do 3,80 m	m2	36,964	7,58	280,19
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí svislých ploch např. stěn, oken, dveří v místnostech výšky do 3,80				
	VV		Pokoj (dl*v)				
	VV		0,9*2,02 + 1,5*1,5		4,068		
	VV		Pokoj (dl*v)				
	VV		0,9*2,02+4,5*4,5+0,8*2,2		23,828		
	VV		Chodba (dl*v)				
	VV		0,9*2,02*2+0,8*2,02*2+1,0*2,2		9,068		
	VV		Součet		36,964		
7	M	28323157	<i>fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m</i>	m2	36,964	1,26	46,57
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
8	K	784181101	Základní akrylátová jednonásobná bezbarvá penetrace podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	133,196	18,30	2 437,49
	PP		Penetrace podkladu jednonásobná základní akrylátová bezbarvá v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 + 0,9*2,02)+17,5		57,632		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 + 0,8*2,2+0,9*2,02)+17,5		55,872		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		19,692		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)+3,8				
	VV		Součet		133,196		
9	K	784191001	Čištění vnitřních ploch oken nebo balkonových dveří jednoduchých po provedení malířských prací	m2	10,270	12,20	125,29
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím oken nebo balkonových dveří jednoduchých				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		Pokoj (dl*v)				
	VV		1,5*1,5*2		4,500		
	VV		Pokoj (dl*v)				
	VV		1,5*1,5+0,8*2,2*2		5,770		
	VV		Součet		10,270		
10	K	784191005	Čištění vnitřních ploch dveří nebo vrat po provedení malířských prací	m2	12,704	16,80	213,43
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím dveří nebo vrat				
	VV		Pokoj (dl*v)				
	VV		0,9*2,02		1,818		
	VV		Pokoj (dl*v)				
	VV		0,9*2,02		1,818		
	VV		Chodba (dl*v)				
	VV		0,9*2,02*2+0,8*2,02*2+1,0*2,2		9,068		
	VV		Součet		12,704		
11	K	784191007	Čištění vnitřních ploch podlah po provedení malířských prací	m2	38,800	3,05	118,34
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím podlah				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
12	K	784221101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za sucha dobře otěruvzdorných v místnostech do 3,80 m	m2	133,196	42,00	5 594,23
	PP		Malby z malířských směsí otěruvzdorných za sucha dvojnásobné, bílé za sucha otěruvzdorné dobře v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,9*2,02)+17,5		57,632		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,8*2,2+0,9*2,02)+17,5		55,872		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		19,692		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)+3,8		19,692		
	VV		Součet		133,196		

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

04 - POKOJE A CHODBA (podlaha)

KSO:

Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

CC-CZ:

Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

IČ:

DIČ:

Zhotovitel:

IČ:

DIČ:

Projektant:

IČ:

DIČ:

Zpracovatel:

IČ:

DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH

74 651,74

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	74 651,74	15,00%	11 197,76
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

85 849,50

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

04 - POKOJE A CHODBA (podlaha)

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

74 651,74

PSV - Práce a dodávky PSV

74 651,74

775 - Podlahy skládané

63 338,08

776 - Podlahy povlakové

11 313,66

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

04 - POKOJE A CHODBA (podlaha)

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

74 651,74

D PSV

Práce a dodávky PSV

74 651,74

D 775

Podlahy skládané

63 338,08

1	K	775141113	Stěrka podlahová nivelační pro vyrovnání podkladu skládaných podlah pevnosti 20 MPa tl přes 5 do 8 mm	m2	38,800	428,00	16 606,40
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah vyrovnání samonivelační stěrkou podlah min.pevnosti 20 MPa, tloušťky přes 5 do 8 mm				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
2	K	775413401.1	Montáž podlahové lišty obvodové lepené	m	37,400	47,90	1 791,46
	PP		Montáž lišty obvodové lepené				
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2) - 0,9		16,100		
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2)-0,9		16,100		
	VV		Chodba (dl.)-otvor				
	VV		(3,8*2+1,0*2)-(1,0+0,9*2+0,8*2)		5,200		
	VV		Součet		37,400		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
3	M	61418114	lišta podlahová dřevěná javor 7x35mm	m	41,140	75,00	3 085,50
	PP		lišta podlahová dřevěná javor 7x35mm				
	VV		37,4*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		41,140		
4	K	775541161	Montáž podlah plovoucích ze zaklapávacích vinylových lamel	m2	38,800	237,00	9 195,60
	PP		Montáž podlah plovoucích z velkoplošných lamel vinylových na dřevovláknité nebo kompozitní desce, spojovaných zaklapnutím na zámek				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
5	M	28411064	dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 4,5mm, nášlapná vrstva 0,30mm, úprava PUR, zátěž 23/31, R10, hořlavost Cfl-s1, podložka kompozitní	m2	42,680	744,00	31 753,92
	PP		dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 4,5mm, nášlapná vrstva 0,30mm, úprava PUR, zátěž 23/31, R10, hořlavost Cfl-s1, podložka kompozitní				
	VV		38,8*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		42,680		
6	K	998775102	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,730	1 240,00	905,20
	PP		Přesun hmot pro podlahy skládané stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	776	Podlahy povlakové				11 313,66
7	K	776201811	Demontáž lepených povlakových podlah bez podložky ručně	m2	38,800	97,12	3 768,26
	PP		Demontáž povlakových podlahovin lepených ručně bez podložky				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
8	K	776410811	Odstranění soklíků a lišt pryžových nebo plastových	m	37,400	12,70	474,98
	PP		Demontáž soklíků nebo lišt pryžových nebo plastových				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2) - 0,9		16,100		
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2)-0,9		16,100		
	VV		Chodba (dl.)-otvor				
	VV		(3,8*2+1,0*2)-(1,0+0,9*2+0,8*2)		5,200		
	VV		Součet		37,400		
9	K	776991821	Odstranění lepidla ručně z podlah	m2	38,800	180,00	6 984,00
	PP		Ostatní práce odstranění lepidla ručně z podlah				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
10	K	998776102	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,156	554,00	86,42
	PP		Přesun hmot pro podlahy povlakové stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

05 - OSTATNÍ PRVKY

KSO:

Místo: BRNO - KRÁLOVO POLE

CC-CZ:

Datum: 27. 1. 2022

Zadavatel:

IČ:

DIČ:

Zhotovitel:

IČ:

DIČ:

Projektant:

IČ:

DIČ:

Zpracovatel:

IČ:

DIČ:

Poznámka:

Cena bez DPH

18 861,64

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	18 861,64	15,00%	2 829,25
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

21 690,89

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

05 - OSTATNÍ PRVKY

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

18 861,64

PSV - Práce a dodávky PSV

18 861,64

766 - Konstrukce truhlářské

16 181,64

789 - Povrchové úpravy ocelových konstrukcí a technologických zařízení

2 680,00

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - V DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

05 - OSTATNÍ PRVKY

Místo:

BRNO - KRÁLOVO POLE

Datum:

27. 1. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PC	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

18 861,64

D PSV

Práce a dodávky PSV

18 861,64

D 766

Konstrukce truhlářské

16 181,64

1	K	766660001	Montáž dveřních křídel otvíravých jednokřídlových š do 0,8 m do ocelové zárubně	kus	4,000	797,00	3 188,00
---	---	-----------	---	-----	-------	--------	----------

PP

Montáž dveřních křídel dřevěných nebo plastových otvíravých do ocelové zárubně povrchově upravených jednokřídlových, šířky do 800 mm

2	M	61162073	<i>dveře jednokřídlé voštinové povrch laminátový plné 700x1970-2100mm</i>	kus	2,000	2 990,00	5 980,00
---	---	----------	---	-----	-------	----------	----------

PP

dveře jednokřídlé voštinové povrch laminátový plné 700x1970-2100mm

3	M	61162074	<i>dveře jednokřídlé voštinové povrch laminátový plné 800x1970-2100mm</i>	kus	2,000	3 000,00	6 000,00
---	---	----------	---	-----	-------	----------	----------

PP

dveře jednokřídlé voštinové povrch laminátový plné 800x1970-2100mm

4	K	766662811	Demontáž dveřních prahů u dveří jednokřídlových k opětovnému použití	kus	4,000	47,20	188,80
---	---	-----------	--	-----	-------	-------	--------

PP

Demontáž dveřních konstrukcí k opětovnému použití prahů dveří jednokřídlových

5	K	766691914	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křídel dveří pl do 2 m2	kus	4,000	27,30	109,20
---	---	-----------	--	-----	-------	-------	--------

PP

Ostatní práce vyvěšení nebo zavěšení křídel s případným uložením a opětovným zavěšením po provedení stavebních změn dřevěných dveřních, plochy do 2 m2

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
6	K	766691932	Seřízení plastového okenního nebo dveřního otevíracího a sklápěcího křídla	kus	4,000	160,00	640,00
	PP		Ostatní práce seřízení okenního nebo dveřního křídla otevíracího nebo sklápěcího plastového				
7	K	998766102	Přesun hmot tonážní pro kce truhlářské v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,061	1 240,00	75,64
	PP		Přesun hmot pro konstrukce truhlářské stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	789	Povrchové úpravy ocelových konstrukcí a technologických zařízení				2 680,00
8	K	789001	Omytí a odmaštění ocelových zárubní včetně nátěru	ks	4,000	670,00	2 680,00
	PP		Úpravy povrchů pod nátěry ocelových konstrukcí třídy II odstranění rzi a nečistot mechanizovaným čištěním stupeň přípravy St 3, stupeň zrezivění B				

REKAPITULACE STAVBY

Kód: 2
Stavba: REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

KSO:
Místo:

CC-CZ:
Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

IČ:
DIČ:

Zhotovitel:

IČ:
DIČ:

Projektant:

IČ:
DIČ:

Zpracovatel:

IČ:
DIČ:

Poznámka:

Náklady z rozpočtů	769 785,62
Ostatní náklady ze souhrnného listu	0,00

Cena bez DPH	769 785,62
---------------------	-------------------

DPH snížená	Sazba daně	Základ daně	Výše daně
základní	15,00%	769 785,62	115 467,84
	21,00%	0,00	0,00

Cena s DPH	v	CZK	885 253,46
-------------------	----------	------------	-------------------

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY A SOUPISŮ PRACÍ

Kód: 2

Stavba: REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Místo:

Datum:

7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]
1)	Náklady z rozpočtů	769 785,62	885 253,46
01	KOUPELNA A WC	201 114,00	231 281,10
02	KUCHYNĚ	260 212,73	299 244,64
03	POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)	63 936,33	73 526,78
04	POKOJE A CHODBA (podlaha)	96 276,16	110 717,58
05	OSTATNÍ PRVKY	148 246,40	170 483,36
2)	Ostatní náklady ze souhrnného listu	0,00	0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)		769 785,62	885 253,46

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

01 - KOUPELNA A WC

KSO:

Místo:

Zadavatel:

Zhotovitel:

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:

Datum:

7. 9. 2022

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

Cena bez DPH

201 114,00

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	201 114,00	15,00%	30 167,10
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

231 281,10

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba: REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt: **01 - KOUPELNA A WC**

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

201 114,00

PSV - Práce a dodávky PSV

201 114,00

725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty

59 248,33

726 - Zdravotechnika - předstěnové instalace

9 894,11

741 - Elektroinstalace - silnoproud

15 257,92

763 - Konstrukce suché výstavby

4 212,60

771 - Podlahy z dlaždic

14 350,54

781 - Dokončovací práce - obklady

98 150,50

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

01 - KOUPELNA A WC

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady soupisu celkem							201 114,00
D	PSV		Práce a dodávky PSV				201 114,00
D	725		Zdravotechnika - zařizovací předměty				59 248,33
1	K	725001	Demontáž a montáž instalačních rozvodů - kanalizace a vody	kus	1,000	12 000,00	12 000,00
	PP		Demontáž zápachových uzávěrek pro zařizovací předměty jednoduchých				
2	K	725110811.1	Demontáž klozetů splachovací s nádrží	soubor	1,000	235,00	235,00
	PP		Demontáž klozetů splachovacích s nádrží nebo tlakovým splachovačem				
3	K	725112022	Klozet keramický závěsný s hlubokým splachováním odpad vodorovný	soubor	1,000	5 530,00	5 530,00
	PP		Zařízení záchodů klozety keramické závěsné na nosné stěny s hlubokým splachováním odpad vodorovný				
4	K	725210821	Demontáž umyvadel bez výtokových armatur	soubor	1,000	155,00	155,00
	PP		Demontáž umyvadel bez výtokových armatur umyvadel				
5	K	725212213	Umyvadlo keramické bílé nábytkové šířky 600 mm včetně skříňky s dvěma zásuvkami	soubor	1,000	22 000,00	22 000,00
	PP		Umyvadla keramická bílá bez výtokových armatur nábytková včetně skříňky s dvěma zásuvkami, šířka umyvadla 600 mm				
6	K	725220842	Demontáž van ocelových volně stojících	soubor	1,000	173,00	173,00
	PP		Demontáž van ocelových volně stojících				
7	K	725222113	Vana bez armatur výtokových akrylátová se zápachovou uzávěrkou 1500x700 mm	soubor	1,000	10 300,00	10 300,00

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Vany bez výtokových armatur akrylátové se zápachovou uzávěrkou klasické 1500x700 mm				
8	K	725820801	Demontáž baterie nástěnné do G 3 / 4	soubor	1,000	93,10	93,10
	PP		Demontáž baterií nástěnných do G 3/4				
9	K	725822613	Baterie umyvadlová stojánková páková s výpustí	soubor	1,000	2 260,00	2 260,00
	PP		Baterie umyvadlové stojánkové pákové s výpustí				
10	K	725831315	Baterie vanová nástěnná páková s přepínačem a sprchou	soubor	1,000	6 260,00	6 260,00
	PP		Baterie vanové nástěnné pákové s automatickým přepínačem a sprchou				
11	K	725840850	Demontáž baterie sprch diferenciální do G 3/4x1	kus	1,000	175,00	175,00
	PP		Demontáž baterií sprchových diferenciálních do G 3/4 x 1				
12	K	998725102	Přesun hmot tonážní pro zařizovací předměty v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,081	830,00	67,23
	PP		Přesun hmot pro zařizovací předměty stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
D	726		Zdravotechnika - předstěnové instalace				9 894,11
13	K	726131041	Instalační předstěna - klozet závěsný v 1120 mm s ovládním zepředu do lehkých stěn s kovovou kcí	soubor	1,000	9 880,00	9 880,00
	PP		Předstěnové instalační systémy do lehkých stěn s kovovou konstrukcí pro závěsné klozety ovládní zepředu, stavební výšky 1120 mm				
14	K	998726112	Přesun hmot tonážní pro instalační prefabrikáty v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,017	830,00	14,11
	PP		Přesun hmot pro instalační prefabrikáty stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 m do 12 m				
D	741		Elektroinstalace - silnoproud				15 257,92
15	K	741001	Rozvody elektrického vedení včetně montáže a demontáže osvětlení včetně odvětrání	kpl	1,000	15 000,00	15 000,00
	PP		Montáž svítidel žárovkových se zapojením vodičů bytových nebo společenských místností stropních přisazených 1 zdroj bez skla				
16	K	998741102	Přesun hmot tonážní pro silnoproud v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,052	4 960,00	257,92
	PP		Přesun hmot pro silnoproud stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
D 763			Konstrukce suché výstavby				4 212,60
17	K	763131451	SDK podhled deska 1xH2 12,5 bez izolace dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	4,050	945,00	3 827,25
	PP		Podhled ze sádrokartonových desek dvouvrstvá zavěšená spodní konstrukce z ocelových profilů CD, UD jednoduše opláštěná deskou impregnovanou H2, tl. 12,5 mm, bez izolace				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
18	K	763131751	Montáž parotěsné zábrany do SDK podhledu	m2	4,050	48,30	195,62
	PP		Podhled ze sádrokartonových desek ostatní práce a konstrukce na podhledech ze sádrokartonových desek montáž parotěsné zábrany				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
19	M	28329274	<i>fólie PE vyztužená pro parotěsnou vrstvu (reakce na oheň - třída E) 110g/m2</i>	m2	4,550	27,80	126,49
	PP		fólie PE vyztužená pro parotěsnou vrstvu (reakce na oheň - třída E) 110g/m2				
	VV		4,05*1,1235 'Přepočtené koeficientem množství		4,550		
20	K	998763302	Přesun hmot tonážní pro sádrokartonové konstrukce v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,051	1 240,00	63,24
	PP		Přesun hmot pro konstrukce montované z desek sádrokartonových, sádrovláknitých, cementovláknitých nebo cementových stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
D 771			Podlahy z dlaždic				14 350,54
21	K	771111011	Vysátí podkladu před pokládkou dlažby	m2	4,050	15,30	61,97
	PP		Příprava podkladu před provedením dlažby vysátí podlah				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
22	K	771121011	Nátěr penetrační na podlahu	m2	4,050	59,30	240,17
	PP		Příprava podkladu před provedením dlažby nátěr penetrační na podlahu				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
23	K	771151014	Samonivelační stěrka podlah pevnosti 20 MPa tl 10 mm	m2	4,050	568,00	2 300,40
	PP		Příprava podkladu před provedením dlažby samonivelační stěrka min.pevnosti 20 MPa, tloušťky přes 8 do 10 mm				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
24	K	771571810.1	Demontáž podlah z dlaždic keramických kladených do malty	m2	4,050	158,00	639,90
	PP		Demontáž podlah z dlaždic keramických kladených do malty				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
25	K	771574153	Montáž podlah keramických velkoformátových hladkých lepených flexibilním lepidlem přes 2 do 4 ks/m2	m2	4,050	1 070,00	4 333,50
	PP		Montáž podlah z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem velkoformátových hladkých přes 2 do 4 ks/m2				
	VV		WC (plocha)				
	VV		1,35		1,350		
	VV		Koupelna (plocha)				
	VV		2,7		2,700		
	VV		Součet		4,050		
26	M	59761008	dlažba velkoformátová keramická slinutá hladká do interiéru i exteriéru přes 2 do 4ks/m2	m2	4,455	1 290,00	5 746,95
	PP		dlažba velkoformátová keramická slinutá hladká do interiéru i exteriéru přes 2 do 4ks/m2				
	VV		4,05*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		4,455		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
27	K	771577114	Příplatek k montáži podlah keramických lepených flexibilním lepidlem za spárování tmelem dvousložkovým	m2	4,050	58,60	237,33
	PP		Montáž podlah z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem				
	VV		Příplatek k cenám za dvousložkový spárovací tmel				
	VV		WC (plocha)		1,35		
	VV		Koupelna (plocha)		2,7		
	VV		Součet		4,050		
28	K	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	12,500	43,90	548,75
	PP		Podlahy - dokončovací práce spárování silikonem				
	VV		WC		4,500		
	VV		1,5*2+0,9+0,1+0,5				
	VV		koupelna		8,000		
	VV		1,8*2+1,5+0,7*2+1,5				
	VV		Součet		12,500		
29	K	771592011	Čištění vnitřních ploch podlah nebo schodišť po položení dlažby chemickými prostředky	m2	4,050	25,70	104,09
	PP		Čištění vnitřních ploch po položení dlažby podlah nebo schodišť chemickými prostředky				
	VV		WC (plocha)		1,35		
	VV		Koupelna (plocha)		2,7		
	VV		Součet		4,050		
30	K	998771102	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,201	684,00	137,48
	PP		Přesun hmot pro podlahy z dlaždic stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	781	Dokončovací práce - obklady				98 150,50
31	K	781111011	Ometení (oprášení) stěny při přípravě podkladu	m2	26,408	7,04	185,91
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu oprášení (ometení) stěny				
	VV		WC (dl*v)-otvory		10,864		
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)				
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory		15,544		
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)				
	VV		Součet		26,408		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
32	K	781121011	Nátěr penetrační na stěnu	m2	26,408	59,30	1 565,99
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu nátěr penetrační na stěnu				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		
33	K	781151011	Lokální vyrovnání podkladu stěrkou do tl 3 mm plochy do 0,1 m2	kus	3,000	53,00	159,00
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu lokální vyrovnání podkladu stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy do 0,1 m2				
34	K	781151013	Lokální vyrovnání podkladu stěrkou do tl 3 mm plochy do 0,5 m2	kus	2,000	114,00	228,00
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu lokální vyrovnání podkladu stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy přes 0,25 do 0,5 m2				
35	K	781471810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických kladených do malty	m2	26,408	127,00	3 353,82
	PP		Demontáž obkladů z dlaždic keramických kladených do malty				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		
36	K	781474152	Montáž obkladů vnitřních keramických velkoformátových hladkých přes 0,5 do 2 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	26,408	1 200,00	31 689,60
	PP		Montáž obkladů vnitřních stěn z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem velkoformátových hladkých přes 0,5 do 2 ks/m2				
	VV		WC (dl*v)-otvory				
	VV		(1,5*2+0,9*2)*2,6-(0,8*2,02)		10,864		
	VV		Koupelna (dl*v)-otvory				
	VV		(1,8*2+1,5*2)*2,6-(0,8*2,02)		15,544		
	VV		Součet		26,408		
37	M	59761634	obklad velkoformátový keramický hladký přes 0,5 do 2ks/m2	m2	30,369	1 980,00	60 130,62
	PP		obklad velkoformátový keramický hladký přes 0,5 do 2ks/m2				
	VV		26,408*1,15 'Přepočtené koeficientem množství		30,369		
38	K	781493610	Montáž obkladu s uchycením na magnet	kus	1,000	250,00	250,00

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Obklad - dokončující práce montáž vanových dvířek plastových lepených uchycených na magnet				
39	K	998781102	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,859	684,00	587,56
	PP		Přesun hmot pro obklady keramické stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

02 - KUCHYNĚ

KSO:

Místo:

Zadavatel:

Zhotovitel:

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:

Datum:

7. 9. 2022

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

Cena bez DPH

260 212,73

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	260 212,73	15,00%	39 031,91
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

299 244,64

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

02 - KUCHYNĚ

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

260 212,73

PSV - Práce a dodávky PSV

260 212,73

763 - Konstrukce suché výstavby

8 649,16

766 - Konstrukce truhlářské

205 803,80

775 - Podlahy skládané

22 915,52

776 - Podlahy povlakové

2 906,97

781 - Dokončovací práce - obklady

9 929,65

784 - Dokončovací práce - malby a tapety

10 007,63

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

02 - KUCHYNĚ

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PC	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

260 212,73

D PSV

Práce a dodávky PSV

260 212,73

D 763

Konstrukce suché výstavby

8 649,16

1	K	763131411	SDK podhled desky 1xA 12,5 bez izolace dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	9,620	884,00	8 504,08
---	---	-----------	---	----	-------	--------	----------

PP

Podhled ze sádrokartonových desek dvouvrstvá zavěšená spodní konstrukce z ocelových profilů CD, UD jednoduše opláštěná deskou standardní A, tl. 12,5 mm, bez izolace

VV

Kuchyně (plocha)

VV

9,62

9,620

VV

Součet

9,620

2	K	998763302	Přesun hmot tonážní pro sádrokartonové konstrukce v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,117	1 240,00	145,08
---	---	-----------	--	---	-------	----------	--------

PP

Přesun hmot pro konstrukce montované z desek sádrokartonových, sádrovláknitých, cementovláknitých nebo cementových stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m

D 766

Konstrukce truhlářské

205 803,80

3	K	766000111	Dodávka a montáž kuchyňské linky včetně spotřebičů	kpl.	1,000	200 000,00	200 000,00
---	---	-----------	--	------	-------	------------	------------

PP

Montáž kuchyňských linek korpusu spodních skříněk na nožičky (včetně vyrovnání), šířky jednoho dílu do 600 mm

4	K	766000222	Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových	kpl.	1,000	5 500,00	5 500,00
---	---	-----------	--	------	-------	----------	----------

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	PP		Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových včetně skříněk uchycených na stěně, délky do 1500 mm				
5	K	998766102	Přesun hmot tonážní pro kce truhlářské v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,245	1 240,00	303,80
	PP		Přesun hmot pro konstrukce truhlářské stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	775	Podlahy skládané				22 915,52
6	K	775111311	Vysátí podkladu skládaných podlah	m2	9,620	15,30	147,19
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah vysátí podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
7	K	775121111	Vodou ředitelná penetrace savého podkladu skládaných podlah	m2	9,620	38,50	370,37
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah penetrace vodou ředitelná na savý podklad (válečkovaním) podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
8	K	775141113	Stěrka podlahová nivelační pro vyrovnání podkladu skládaných podlah pevnosti 20 MPa tl přes 5 do 8 mm	m2	9,620	428,00	4 117,36
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah vyrovnání samonivelační stěrkou podlah min.pevnosti 20 MPa, tloušťky přes 5 do 8 mm				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
9	K	775413401	Montáž podlahové lišty obvodové lepené	m	14,410	47,90	690,24
	PP		Montáž lišty obvodové lepené				
	VV		Kuchyně (dl.)				
	VV		3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1		14,410		
	VV		Součet		14,410		
10	M	61418101	lišta podlahová dřevěná dub 8x35mm	m	15,563	108,00	1 680,80
	PP		lišta podlahová dřevěná dub 8x35mm				
	VV		14,41*1,08 'Přepočtené koeficientem množství		15,563		
11	K	775541161	Montáž podlah plovoucích ze zaklapávacích vinylových lamel	m2	9,620	279,00	2 683,98
	PP		Montáž podlah plovoucích z velkoplošných lamel vinylových na dřevovláknité nebo kompozitní desce, spojovaných zaklapnutím na zámek				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
12	M	28411065	dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 5,0mm, nášlapná vrstva 0,40mm, úprava PUR, zátěž 23/32/41, otlak 0,03mm, R10, hořlavost Bfl S1, podložka kompozitní	m2	10,390	1 250,00	12 987,50
	PP		dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 5,0mm, nášlapná vrstva 0,40mm, úprava PUR, zátěž 23/32/41, otlak 0,03mm, R10, hořlavost Bfl S1, podložka kompozitní				
	VV		9,62*1,08 'Přepočtené koeficientem množství		10,390		
13	K	998775102	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,192	1 240,00	238,08
	PP		Přesun hmot pro podlahy skládané stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	776	Podlahy povlakové				2 906,97
14	K	776201811	Demontáž lepených povlakových podlah bez podložky ručně	m2	9,620	97,12	934,29
	PP		Demontáž povlakových podlahovin lepených ručně bez podložky				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
15	K	776410811	Odstranění soklíků a lišt pryžových nebo plastových	m	14,410	15,00	216,15
	PP		Demontáž soklíků nebo lišt pryžových nebo plastových				
	VV		Kuchyně (dl.)				
	VV		3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1		14,410		
	VV		Součet		14,410		
16	K	776991821	Odstranění lepidla ručně z podlah	m2	9,620	180,00	1 731,60
	PP		Ostatní práce odstranění lepidla ručně z podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
17	K	998776102	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,045	554,00	24,93
	PP		Přesun hmot pro podlahy povlakové stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	781	Dokončovací práce - obklady				9 929,65

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
18	K	781121011	Nátěr penetrační na stěnu	m2	2,760	59,30	163,67
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu nátěr penetrační na stěnu				
	VV		Obklad za kuchyňskou linkou (š*v)				
	VV		(2,65+1,95)*0,6		2,760		
	VV		Součet		2,760		
19	K	781151012	Lokální vyrovnání podkladu stěrkou do tl 3 mm pl přes 0,1 do 0,25 m2	kus	2,000	77,20	154,40
	PP		Příprava podkladu před provedením obkladu lokální vyrovnání podkladu stěrkou, tloušťky do 3 mm, plochy přes 0,1 do 0,25 m2				
20	K	781473810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických lepených	m2	2,760	82,40	227,42
	PP		Demontáž obkladů z dlaždic keramických lepených				
	VV		Obklad za kuchyňskou linkou (š*v)				
	VV		(2,65+1,95)*0,6		2,760		
	VV		Součet		2,760		
21	K	781474152	Montáž obkladů vnitřních keramických velkoformátových hladkých přes 0,5 do 2 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	2,760	1 200,00	3 312,00
	PP		Montáž obkladů vnitřních stěn z dlaždic keramických lepených flexibilním lepidlem velkoformátových hladkých přes 0,5 do 2 ks/m2				
	VV		Obklad za kuchyňskou linkou (š*v)				
	VV		(2,65+1,95)*0,6		2,760		
	VV		Součet		2,760		
22	M	59761634	obklad velkoformátový keramický hladký přes 0,5 do 2ks/m2	m2	3,036	1 980,00	6 011,28
	PP		obklad velkoformátový keramický hladký přes 0,5 do 2ks/m2				
	VV		2,76*1,1 'Přepočtené koeficientem množství		3,036		
23	K	998781102	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,089	684,00	60,88
	PP		Přesun hmot pro obklady keramické stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	784	Dokončovací práce - malby a tapety				10 007,63
24	K	784111001	Oprášení (ometení) podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	42,917	5,69	244,20
	PP		Oprášení (ometení) podkladu v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))- (1,5*1,5+0,95*2,02)		33,297		
	VV		Strop (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		42,917		
25	K	784161411	Celoplošné vyrovnaní podkladu sádrovou stěrkou v místnostech v do 3,80 m	m2	33,297	215,00	7 158,86
	PP		Celoplošné vyrovnaní podkladu sádrovou stěrkou, tloušťky do 3 mm vyrovnaním v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))- (1,5*1,5+0,95*2,02)		33,297		
	VV		Součet		33,297		
26	K	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odkrytí	m2	9,620	5,69	54,74
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
27	M	28323157	fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m	m2	10,101	1,26	12,73
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
	VV		9,62*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		10,101		
28	K	784171111	Zakrytí vnitřních ploch stěn v místnostech v do 3,80 m	m2	4,068	7,58	30,84
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí svislých ploch např. stěn, oken, dveří v místnostech výšky do 3,80				
	VV		Dveřní a okenní otvory (dl*v)				
	VV		(1,5*1,5+0,9*2,02)		4,068		
	VV		Součet		4,068		
29	M	28323157	fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m	m2	4,271	1,26	5,38
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
	VV		4,068*1,05 'Přepočtené koeficientem množství		4,271		
30	K	784181101	Základní akrylátová jednonásobná bezbarvá penetrace podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	33,297	18,30	609,34
	PP		Penetrace podkladu jednonásobná základní akrylátová bezbarvá v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))- (1,5*1,5+0,95*2,02)		33,297		
	VV		Součet		33,297		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
31	K	784191001	Čištění vnitřních ploch oken nebo balkonových dveří jednoduchých po provedení malířských prací	m2	2,250	12,20	27,45
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím oken nebo balkonových dveří jednoduchých				
	VV		Kuchyně (dl*v)				
	VV		1,5*1,5		2,250		
	VV		Součet		2,250		
32	K	784191005	Čištění vnitřních ploch dveří nebo vrat po provedení malířských prací	m2	1,919	16,80	32,24
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím dveří nebo vrat				
	VV		Kuchyně (dl*v)				
	VV		0,95*2,02		1,919		
	VV		Součet		1,919		
33	K	784191007	Čištění vnitřních ploch podlah po provedení malířských prací	m2	9,620	3,05	29,34
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím podlah				
	VV		Kuchyně (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		9,620		
34	K	784221101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za sucha dobře otěruvzdorných v místnostech do 3,80 m	m2	42,917	42,00	1 802,51
	PP		Malby z malířských směsí otěruvzdorných za sucha dvojnásobné, bílé za sucha otěruvzdorné dobře v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Stěny (dl*v)-otvory				
	VV		((3,88+3,8+1,95+2,65+1,93+0,1+0,1)*(2,6))- (1,5*1,5+0,95*2,02)		33,297		
	VV		Strop (plocha)				
	VV		9,62		9,620		
	VV		Součet		42,917		

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

03 - POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)

KSO:

Místo:

Zadavatel:

Zhotovitel:

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:

Datum:

7. 9. 2022

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

Cena bez DPH

63 936,33

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	63 936,33	15,00%	9 590,45
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

73 526,78

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba: REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt: **03 - POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)**

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

63 936,33

PSV - Práce a dodávky PSV

63 936,33

763 - Konstrukce suché výstavby

34 885,72

784 - Dokončovací práce - malby a tapety

29 050,61

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

03 - POKOJE A CHODBA (stěny a stropy)

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

63 936,33

D PSV Práce a dodávky PSV 63 936,33

D 763 Konstrukce suché výstavby 34 885,72

1	K	763131411	SDK podhled desky 1xA 12,5 bez izolace dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	38,800	884,00	34 299,20
	PP		Podhled ze sádrokartonových desek dvouvrstvá zavěšená spodní konstrukce z ocelových profilů CD, UD jednoduše opláštěná deskou standardní A, tl. 12,5 mm, bez izolace				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
2	K	998763302	Přesun hmot tonážní pro sádrokartonové konstrukce v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,473	1 240,00	586,52

PP

Přesun hmot pro konstrukce montované z desek sádrokartonových,
sádrovláknitých, cementovláknitých nebo cementových stanovený
z hmotností přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost
do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m

D 784 Dokončovací práce - malby a tapety 29 050,61

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
3	K	784111001	Oprášení (ometení) podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	133,196	5,69	757,89
	PP		Oprášení (ometení) podkladu v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,9*2,02)+17,5		57,632		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,8*2,2+0,9*2,02)+17,5		55,872		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		19,692		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)+3,8				
	VV		Součet		133,196		
4	K	784161401	Celoplošné vyhlazení podkladu sádrovou stěrkou v místnostech v do 3,80 m	m2	94,396	211,00	19 917,56
	PP		Celoplošné vyrovnaní podkladu sádrovou stěrkou, tloušťky do 3 mm				
	VV		vyhlazením v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,9*2,02)		40,132		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,8*2,2+0,9*2,02)		38,372		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		15,892		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)				
	VV		Součet		94,396		
5	K	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odkrytí	m2	38,800	5,69	220,77
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí podlah				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
6	M	28323157	fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m	m2	38,800	1,26	48,89
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
7	K	784171111	Zakrytí vnitřních ploch stěn v místnostech v do 3,80 m	m2	36,964	7,58	280,19
	PP		Zakrytí nemalovaných ploch (materiál ve specifikaci) včetně pozdějšího odkrytí svislých ploch např. stěn, oken, dveří v místnostech výšky do 3,80				
	VV		Pokoj (plocha)				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		0,9*2,02 + 1,5*1,5		4,068		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		0,9*2,02+4,5*4,5+0,8*2,2		23,828		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		0,9*2,02*2+0,8*2,02*2+1,0*2,2		9,068		
	VV		Součet		36,964		
8	M	28323157	fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m	m2	36,964	1,26	46,57
	PP		fólie pro malířské potřeby zakrývací tl 14μ 4x5m				
9	K	784181101	Základní akrylátová jednonásobná bezbarvá penetrace podkladu v místnostech v do 3,80 m	m2	94,396	18,30	1 727,45
	PP		Penetrace podkladu jednonásobná základní akrylátová bezbarvá v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,9*2,02)		40,132		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,8*2,2+0,9*2,02)		38,372		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		15,892		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)		15,892		
	VV		Součet		94,396		
10	K	784191001	Čištění vnitřních ploch oken nebo balkonových dveří jednoduchých po provedení malířských prací	m2	10,270	12,20	125,29
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím oken nebo balkonových dveří jednoduchých				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		1,5*1,5*2		4,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		1,5*1,5+0,8*2,2*2		5,770		
	VV		Součet		10,270		
11	K	784191005	Čištění vnitřních ploch dveří nebo vrat po provedení malířských prací	m2	12,704	16,80	213,43
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím dveří nebo vrat				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		0,9*2,02		1,818		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		0,9*2,02		1,818		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		0,9*2,02*2+0,8*2,02*2+1,0*2,2		9,068		
	VV		Součet		12,704		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
12	K	784191007	Čištění vnitřních ploch podlah po provedení malířských prací	m2	38,800	3,05	118,34
	PP		Čištění vnitřních ploch hrubý úklid po provedení malířských prací omytím podlah				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
13	K	784221101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za sucha dobře otěruvzdorných v místnostech do 3,80 m	m2	133,196	42,00	5 594,23
	PP		Malby z malířských směsí otěruvzdorných za sucha dvojnásobné, bílé za sucha otěruvzdorné dobře v místnostech výšky do 3,80 m				
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,9*2,02)+17,5		57,632		
	VV		Pokoj ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((5,0*2+3,5*2)*2,6) - (1,5*1,5 +0,8*2,2+0,9*2,02)+17,5		55,872		
	VV		Chodba ((dl*v)-otvory)+plocha				
	VV		((3,8*2+1,0*2)*2,6)-		19,692		
	VV		(1,0*2,2+0,8*2,02+0,8*2,02+0,9*2,02+0,9*2,02)+3,8				
	VV		Součet		133,196		

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

04 - POKOJE A CHODBA (podlaha)

KSO:

Místo:

Zadavatel:

Zhotovitel:

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:

Datum:

7. 9. 2022

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

Cena bez DPH

96 276,16

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	96 276,16	15,00%	14 441,42
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

110 717,58

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba: REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt: **04 - POKOJE A CHODBA (podlaha)**

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

96 276,16

PSV - Práce a dodávky PSV

96 276,16

775 - Podlahy skládané

84 962,50

776 - Podlahy povlakové

11 313,66

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

04 - POKOJE A CHODBA (podlaha)

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

96 276,16

D PSV

Práce a dodávky PSV

96 276,16

D 775

Podlahy skládané

84 962,50

1	K	775141113	Stěrka podlahová nivelační pro vyrovnání podkladu skládaných podlah pevnosti 20 MPa tl přes 5 do 8 mm	m2	38,800	428,00	16 606,40
	PP		Příprava podkladu skládaných podlah vyrovnání samonivelační stěrkou podlah min.pevnosti 20 MPa, tloušťky přes 5 do 8 mm				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
2	K	775413401.1	Montáž podlahové lišty obvodové lepené	m	37,400	47,90	1 791,46
	PP		Montáž lišty obvodové lepené				
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2) - 0,9		16,100		
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2)-0,9		16,100		
	VV		Chodba (dl.)-otvor				
	VV		(3,8*2+1,0*2)-(1,0+0,9*2+0,8*2)		5,200		
	VV		Součet		37,400		

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
3	M	61418101	lišta podlahová dřevěná dub 8x35mm	m	37,400	108,00	4 039,20
	PP		lišta podlahová dřevěná dub 8x35mm				
4	K	775541161	Montáž podlah plovoucích ze zaklapávacích vinylových lamel	m2	38,800	237,00	9 195,60
	PP		Montáž podlah plovoucích z velkoplošných lamel vinylových na dřevovláknité nebo kompozitní desce, spojovaných zaklapnutím na zámek				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
5	M	28411065	dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 5,0mm, nášlapná vrstva 0,40mm, úprava PUR, zátěž 23/32/41, otlak 0,03mm, R10, hořlavost Bfl S1, podložka kompozitní	m2	41,904	1 250,00	52 380,00
	PP		dílce vinylové plovoucí na P+D, tl 5,0mm, nášlapná vrstva 0,40mm, úprava PUR, zátěž 23/32/41, otlak 0,03mm, R10, hořlavost Bfl S1, podložka kompozitní				
	VV		38,8*1,08 Přepočtené koeficientem množství		41,904		
6	K	998775102	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,766	1 240,00	949,84
	PP		Přesun hmot pro podlahy skládané stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
	D	776	Podlahy povlakové				11 313,66
7	K	776201811	Demontáž lepených povlakových podlah bez podložky ručně	m2	38,800	97,12	3 768,26
	PP		Demontáž povlakových podlahovin lepených ručně bez podložky				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
8	K	776410811	Odstranění soklíků a lišt pryžových nebo plastových	m	37,400	12,70	474,98
	PP		Demontáž soklíků nebo lišt pryžových nebo plastových				

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2) - 0,9		16,100		
	VV		Pokoj (dl.)-otvor				
	VV		(5,0*2+3,5*2)-0,9		16,100		
	VV		Chodba (dl.)-otvor				
	VV		(3,8*2+1,0*2)-(1,0+0,9*2+0,8*2)		5,200		
	VV		Součet		37,400		
9	K	776991821	Odstranění lepidla ručně z podlah	m2	38,800	180,00	6 984,00
	PP		Ostatní práce odstranění lepidla ručně z podlah				
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Pokoj (plocha)				
	VV		17,5		17,500		
	VV		Chodba (plocha)				
	VV		3,8		3,800		
	VV		Součet		38,800		
10	K	998776102	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,156	554,00	86,42
	PP		Přesun hmot pro podlahy povlakové stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

05 - OSTATNÍ PRVKY

KSO:

Místo:

Zadavatel:

Zhotovitel:

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:

Datum:

7. 9. 2022

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

Cena bez DPH

148 246,40

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH snížená	148 246,40	15,00%	22 236,96
základní	0,00	21,00%	0,00

Cena s DPH

v CZK

170 483,36

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba: REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt: **05 - OSTATNÍ PRVKY**

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis

Cena celkem [CZK]

Náklady ze soupisu prací

148 246,40

PSV - Práce a dodávky PSV

148 246,40

741 - Elektroinstalace - silnoproud

95 441,44

766 - Konstrukce truhlářské

52 804,96

SOUPIS PRACÍ

Stavba:

REKONSTRUKCE - VE VELMI DOBRÉM PROVEDENÍ

Objekt:

05 - OSTATNÍ PRVKY

Místo:

Datum: 7. 9. 2022

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------

Náklady soupisu celkem

148 246,40

D	PSV		Práce a dodávky PSV				148 246,40
D	741		Elektroinstalace - silnoproud				95 441,44
1	K	741001	Rozvody elektrického vedení	kpl.	1,000	95 000,00	95 000,00
		PP	Opravy svítidel se zavěšením, upevněním, vyzkoušením bez ohledu na způsob zapínání závěsů dvouramenných				
2	K	998741102	Přesun hmot tonážní pro silnoproud v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,089	4 960,00	441,44
		PP	Přesun hmot pro silnoproud stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				
D	766		Konstrukce truhlářské				52 804,96
3	K	766660171	Montáž dveřních křídel otvíravých jednokřídlových š do 0,8 m do obložkové zárubně	kus	4,000	821,00	3 284,00
		PP	Montáž dveřních křídel dřevěných nebo plastových otvíravých do obložkové zárubně povrchově upravených jednokřídlových, šířky do 800 mm				
4	M	61162001	dveře jednokřídlé dřevotřískové povrch dýhovaný plně 700x1970-2100mm	kus	2,000	5 570,00	11 140,00
		PP	dveře jednokřídlé dřevotřískové povrch dýhovaný plně 700x1970-2100mm				
5	M	61162002	dveře jednokřídlé dřevotřískové povrch dýhovaný plně 800x1970-2100mm	kus	2,000	5 590,00	11 180,00

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
			dveře jednokřídlé dřevotřískové povrch dýhovaný plně 800x1970-2100mm				
6	K	7660001	Demontáž kovových dveřních zárubní	ks	4,000	310,00	1 240,00
			Demontáž zárubní k opětovnému použití obložkových z masívu, plochy otvoru do 2 m2				
7	K	766682111	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové tl stěny do 170 mm	kus	4,000	1 440,00	5 760,00
			Montáž zárubní dřevěných, plastových nebo z lamina obložkových, pro dveře jednokřídlové, tloušťky stěny do 170 mm				
8	M	61182345	<i>zárubeň jednokřídlá obložková na pozdro s fóliovým povrchem tl stěny 60-150mm rozměru 600-1100/1970, 2100mm</i>	<i>kus</i>	<i>4,000</i>	<i>5 000,00</i>	<i>20 000,00</i>
			zárubeň jednokřídlá obložková na pozdro s fóliovým povrchem tl stěny 60-150mm rozměru 600-1100/1970, 2100mm				
9	K	766691914	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křídel dveří pl do 2 m2	kus	4,000	27,30	109,20
			Ostatní práce vyvěšení nebo zavěšení křídel s případným uložením a opětovným zavěšením po provedení stavebních změn dřevěných dveřních, plochy do 2 m2				
10	K	998766102	Přesun hmot tonážní pro kce truhlářské v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,074	1 240,00	91,76
			Přesun hmot pro konstrukce truhlářské stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m v objektech výšky přes 6 do 12 m				

Před rekonstrukcí																											
č.	datum	cena	užitná plocha [m ²]	cena [Kč/m ²]	vynaložené náklady na rekonstrukci dle provedení [Kč]												cena celkem včetně vynaložených nákladů [Kč]		cena celkem včetně vynaložených nákladů na m ²								
					kuchyně			koupelna WC			podlaha		stěny a stropy			ostatní			v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení					
					špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	dveře	elektro									
																							špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý
12	10.08.2021	5 195 000 Kč	57	91 140,35	•	165 300	324 900	•	136 800	250 800	•	91 200	119 700	•	11 400	34 200	•	45 600	•	22 800	68 400	•	119 700	5 622 500 Kč	6 158 300 Kč	98 600 Kč	108 000 Kč
13	20.08.2021	5 000 000 Kč	63	79 365,08	•	182 700	359 100	•	151 200	277 200	•	100 800	132 300	•	12 600	37 800	•	50 400	•	25 200	75 600	•	132 300	5 472 500 Kč	6 064 700 Kč	86 900 Kč	96 300 Kč
14	02.09.2021	4 200 000 Kč	56	75 000,00	•	162 400	319 200	•	134 400	246 400	•	89 600	117 600	•	11 200	33 600	•	44 800	•	22 400	67 200	•	117 600	4 620 000 Kč	5 146 400 Kč	82 500 Kč	91 900 Kč
15	30.09.2021	5 200 000 Kč	63	82 539,68	•	182 700	359 100	•	151 200	277 200	•	100 800	132 300	•	12 600	37 800	•	50 400	•	25 200	75 600	•	132 300	5 672 500 Kč	6 264 700 Kč	90 000 Kč	99 400 Kč
16	30.09.2021	7 300 000 Kč	75	97 333,33	•	217 500	427 500	•	180 000	330 000	•	120 000	157 500	•	15 000	45 000	•	60 000	•	30 000	90 000	•	157 500	7 862 500 Kč	8 567 500 Kč	104 800 Kč	114 200 Kč
17	15.10.2021	5 832 750 Kč	70	83 325,00	•	203 000	399 000	•	168 000	308 000	•	112 000	147 000	•	14 000	42 000	•	56 000	•	28 000	84 000	•	147 000	6 357 750 Kč	7 015 750 Kč	90 800 Kč	100 200 Kč
18	10.12.2021	6 900 000 Kč	56	123 214,29	•	162 400	319 200	•	134 400	246 400	•	89 600	117 600	•	11 200	33 600	•	44 800	•	22 400	67 200	•	117 600	7 320 000 Kč	7 846 400 Kč	130 700 Kč	140 100 Kč
19	12.01.2022	6 200 000 Kč	57	108 771,93	•	165 300	324 900	•	136 800	250 800	•	91 200	119 700	•	11 400	34 200	•	45 600	•	22 800	68 400	•	119 700	6 627 500 Kč	7 163 300 Kč	116 300 Kč	125 700 Kč
20	07.02.2022	5 980 000 Kč	58	103 103,45	•	168 200	330 600	•	139 200	255 200	•	92 800	121 800	•	11 600	34 800	•	46 400	•	23 200	69 600	•	121 800	6 415 000 Kč	6 960 200 Kč	110 600 Kč	120 000 Kč
21	17.02.2022	6 150 000 Kč	62	99 193,55	•	179 800	353 400	•	148 800	272 800	•	99 200	130 200	•	12 400	37 200	•	49 600	•	24 800	74 400	•	130 200	6 615 000 Kč	7 197 800 Kč	106 700 Kč	116 100 Kč
22	17.02.2022	5 650 000 Kč	56	100 892,86	•	162 400	319 200	•	134 400	246 400	•	89 600	117 600	•	11 200	33 600	•	44 800	•	22 400	67 200	•	117 600	6 070 000 Kč	6 596 400 Kč	108 400 Kč	117 800 Kč

Před rekonstrukcí																											
č.	datum	cena	užitná plocha [m ²]	cena [Kč/m ²]	vynaložené náklady na rekonstrukci dle provedení [Kč]												cena celkem včetně vynaložených nákladů [Kč]		cena celkem včetně vynaložených nákladů na m ²								
					kuchyně			koupelna WC			podlaha		stěny a stropy			ostatní			v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení					
					špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	špatný	SDK	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý					velmi dobrý				
23	03.04.2022	6 000 000 Kč	70	85 714,29	•	203 000	399 000	•	168 000	308 000	•	112 000	147 000	•	14 000	42 000	•	56 000	•	28 000	84 000	•	147 000	6 525 000 Kč	7 183 000 Kč	93 200 Kč	102 600 Kč
24	24.04.2022	5 690 000 Kč	56	101 607,14	•	162 400	319 200	•	134 400	246 400	•	89 600	117 600	•	11 200	33 600	•	44 800	•	22 400	67 200	•	117 600	6 110 000 Kč	6 636 400 Kč	109 100 Kč	118 500 Kč
25	28.04.2022	6 395 200 Kč	61	104 839,34	•	176 900	347 700	•	146 400	268 400	•	97 600	128 100	•	12 200	36 600	•	48 800	•	24 400	73 200	•	128 100	6 852 700 Kč	7 426 100 Kč	112 300 Kč	121 700 Kč
26	23.05.2022	6 269 000 Kč	56	111 946,43	•	162 400	319 200	•	134 400	246 400	•	89 600	117 600	•	11 200	33 600	•	44 800	•	22 400	67 200	•	117 600	6 689 000 Kč	7 215 400 Kč	119 400 Kč	128 800 Kč
27	23.05.2022	6 500 000 Kč	65	100 000,00	•	188 500	370 500	•	156 000	286 000	•	104 000	136 500	•	13 000	39 000	•	52 000	•	26 000	78 000	•	136 500	6 987 500 Kč	7 598 500 Kč	107 500 Kč	116 900 Kč
28	16.06.2022	6 100 000 Kč	60	101 666,67	•	174 000	342 000	•	144 000	264 000	•	96 000	126 000	•	12 000	36 000	•	48 000	•	24 000	72 000	•	126 000	6 550 000 Kč	7 114 000 Kč	109 200 Kč	118 600 Kč
29	20.06.2022	5 700 000 Kč	58	98 275,86	•	168 200	330 600	•	139 200	255 200	•	92 800	121 800	•	11 600	34 800	•	46 400	•	23 200	69 600	•	121 800	6 135 000 Kč	6 680 200 Kč	105 800 Kč	115 200 Kč
30	08.09.2022	5 190 000 Kč	54	96 111,11	•	156 600	307 800	•	129 600	237 600	•	86 400	113 400	•	10 800	32 400	•	43 200	•	21 600	64 800	•	113 400	5 595 000 Kč	6 102 600 Kč	103 600 Kč	113 000 Kč
31	08.09.2022	5 950 000 Kč	68	87 500,00	•	197 200	387 600	•	163 200	299 200	•	108 800	142 800	•	13 600	40 800	•	54 400	•	27 200	81 600	•	142 800	6 460 000 Kč	7 099 200 Kč	95 000 Kč	104 400 Kč
32	20.10.2022	4 990 000 Kč	58	86 034,48	•	168 200	330 600	•	139 200	255 200	•	92 800	121 800	•	11 600	34 800	•	46 400	•	23 200	69 600	•	121 800	5 425 000 Kč	5 970 200 Kč	93 500 Kč	102 900 Kč
33	20.10.2022	6 200 000 Kč	57	108 771,93	•	165 300	324 900	•	136 800	250 800	•	91 200	119 700	•	11 400	34 200	•	45 600	•	22 800	68 400	•	119 700	6 627 500 Kč	7 163 300 Kč	116 300 Kč	125 700 Kč

Před rekonstrukcí																											
č.	datum	cena	užitná plocha [m ²]	cena [Kč/m ²]	vynaložené náklady na rekonstrukci dle provedení [Kč]												cena celkem včetně vynaložených nákladů [Kč]		cena celkem včetně vynaložených nákladů na m ²								
					kuchyně			koupelna WC			podlaha		stěny a stropy			ostatní			v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení					
					špatný	dobry	velmi dobrý	špatný	dobry	velmi dobrý	špatný	dobry	velmi dobrý	špatný	SDK	dobry	velmi dobrý	špatný					dobry	velmi dobrý			
34	20.10.2022	5 350 000 Kč	64	83 593,75	•	185 600	364 800	•	153 600	281 600	•	102 400	134 400	•	12 800	38 400	•	51 200	•	25 600	76 800	•	134 400	5 830 000 Kč	6 431 600 Kč	91 100 Kč	100 500 Kč
35	20.10.2022	5 990 000 Kč	64	93 593,75	•	185 600	364 800	•	153 600	281 600	•	102 400	134 400	•	12 800	38 400	•	51 200	•	25 600	76 800	•	134 400	6 470 000 Kč	7 071 600 Kč	101 100 Kč	110 500 Kč
36	10.11.2022	4 890 000 Kč	53	92 264,15	•	153 700	302 100	•	127 200	233 200	•	84 800	111 300	•	10 600	31 800	•	42 400	•	21 200	63 600	•	111 300	5 287 500 Kč	5 785 700 Kč	99 800 Kč	109 200 Kč
37	10.11.2022	4 650 000 Kč	48	96 875,00	•	139 200	273 600	•	115 200	211 200	•	76 800	100 800	•	9 600	28 800	•	38 400	•	19 200	57 600	•	100 800	5 010 000 Kč	5 461 200 Kč	104 400 Kč	113 800 Kč
38	20.11.2022	4 500 000 Kč	47	95 744,68	•	136 300	267 900	•	112 800	206 800	•	75 200	98 700	•	9 400	28 200	•	37 600	•	18 800	56 400	•	98 700	4 852 500 Kč	5 294 300 Kč	103 200 Kč	112 600 Kč
39	17.12.2022	4 700 000 Kč	50	94 000,00	•	145 000	285 000	•	120 000	220 000	•	80 000	105 000	•	10 000	30 000	•	40 000	•	20 000	60 000	•	105 000	5 075 000 Kč	5 545 000 Kč	101 500 Kč	110 900 Kč
40	17.12.2022	4 300 000 Kč	45	95 555,56	•	130 500	256 500	•	108 000	198 000	•	72 000	94 500	•	9 000	27 000	•	36 000	•	18 000	54 000	•	94 500	4 637 500 Kč	5 060 500 Kč	103 100 Kč	112 500 Kč

Částečná rekonstrukce																					
č.	datum	cena	užitná plocha [m ²]	cena [Kč/m ²]	vynaložené náklady na rekonstrukci [Kč]										cena celkem včetně vynaložených nákladů		cena celkem včetně vynaložených nákladů				
					kuchyně		koupelna WC		podlaha		stěny a stropy		ostatní				v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	
					špatný	dobrý	špatný	dobrý	špatný	dobrý	špatný	dobrý	špatný	dobrý	špatný	dobrý					špatný
vzorový byt			52			153 570	299 245	125 478	231 281	85 850	110 717	11 754	33 408	40 118	21 691	60 725	109 757				
1	06.01.2021	4 680 000,00 Kč	48	97 500,00	•	153 570	273 600	•	115 200	•	100 800	•	28 800	•	45 600	•	100 800	4 795 200,00 Kč	5 498 400,00 Kč	99 900,00 Kč	114 600,00 Kč
2	28.01.2021	4 400 000,00 Kč	53	83 018,87	•	153 700	302 100	•	233 200	•	111 300	•	31 800	•	43 200	•	111 300	4 659 700,00 Kč	5 296 500,00 Kč	87 900,00 Kč	99 900,00 Kč
3	04.02.2021	4 890 000,00 Kč	62	78 870,97	•	179 800	353 400	•	272 800	•	130 200	•	37 200	•	38 400	•	130 200	5 094 600,00 Kč	5 926 600,00 Kč	82 200,00 Kč	95 600,00 Kč
4	04.02.2021	4 650 000,00 Kč	58	80 172,41	•	133 400	330 600	•	255 200	•	121 800	•	34 800	•	48 800	•	121 800	4 673 200,00 Kč	5 632 600,00 Kč	80 600,00 Kč	97 100,00 Kč
5	08.04.2021	4 490 000,00 Kč	46	97 608,70	•	133 400	262 200	•	202 400	•	96 600	•	27 600	•	44 000	•	96 600	4 641 800,00 Kč	5 274 600,00 Kč	100 900,00 Kč	114 700,00 Kč
6	05.05.2021	4 900 000,00 Kč	61	80 327,87	•	133 400	347 700	•	268 400	•	128 100	•	36 600	•	54 400	•	128 100	5 022 000,00 Kč	5 936 500,00 Kč	82 300,00 Kč	97 300,00 Kč
7	18.06.2021	4 780 000,00 Kč	61	78 360,66	•	133 400	347 700	•	146 400	•	128 100	•	36 600	•	47 200	•	128 100	4 950 800,00 Kč	5 809 300,00 Kč	81 200,00 Kč	95 200,00 Kč
8	14.07.2021	5 999 000,00 Kč	67	89 537,31	•	133 400	381 900	•	294 800	•	140 700	•	40 200	•	44 800	•	140 700	6 025 800,00 Kč	7 122 500,00 Kč	89 900,00 Kč	106 300,00 Kč
9	20.07.2021	5 690 000,00 Kč	56	101 607,14	•	133 400	319 200	•	246 400	•	117 600	•	33 600	•	46 400	•	117 600	5 712 400,00 Kč	6 638 000,00 Kč	102 000,00 Kč	118 500,00 Kč
10	13.09.2021	6 250 000,00 Kč	58	107 758,62	•	133 400	330 600	•	255 200	•	121 800	•	34 800	•	56 000	•	121 800	6 273 200,00 Kč	7 239 800,00 Kč	108 200,00 Kč	124 800,00 Kč
11	13.09.2021	5 300 000,00 Kč	48	110 416,67	•	133 400	273 600	•	211 200	•	100 800	•	28 800	•	45 600	•	100 800	5 376 800,00 Kč	6 118 400,00 Kč	112 000,00 Kč	127 500,00 Kč

Částečná rekonstrukce																													
č.	datum	cena	užitná plocha [m2]	cena [Kč/m2]	vynaložené náklady na rekonstrukci [Kč]											cena celkem včetně vynaložených nákladů		cena celkem včetně vynaložených nákladů											
					kuchyně			koupelna WC			podlaha		stěny a stropy			ostatní		v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení								
					špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	dveře					elektro							
																							špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný
12	22.10.2021	5 790 000,00 Kč	58	99 827,59		•	330 600		•	255 200	•	92 800	121 800		•	34 800		•	45 600	•	23 200	69 600		•	121 800	5 906 000,00 Kč	6 769 400,00 Kč	101 800,00 Kč	116 700,00 Kč
13	10.12.2021	4 800 000,00 Kč	72	66 666,67		•	410 400		•	316 800	•	115 200	151 200		•	43 200		•	50 400	•	28 800	86 400		•	151 200	4 944 000,00 Kč	6 009 600,00 Kč	68 700,00 Kč	83 500,00 Kč
14	23.01.2022	5 870 000,00 Kč	59	99 491,53		•	336 300		•	259 600		•	123 900		•	35 400		•	44 800	•	23 600	70 800		•	123 900	5 893 600,00 Kč	6 864 700,00 Kč	99 900,00 Kč	116 400,00 Kč
15	28.01.2022	5 400 000,00 Kč	63	85 714,29		•	359 100	•	151 200	277 200		•	132 300		•	37 800		•	50 400		•	75 600		•	132 300	5 551 200,00 Kč	6 464 700,00 Kč	88 100,00 Kč	102 600,00 Kč
16	17.02.2022	5 780 000,00 Kč	59	97 966,10		•	336 300		•	259 600	•	94 400	123 900		•	35 400		•	60 000	•	23 600	70 800		•	123 900	5 898 000,00 Kč	6 789 900,00 Kč	100 000,00 Kč	115 100,00 Kč
17	22.03.2022	5 890 000,00 Kč	59	99 830,51	•	172 682	336 300		•	259 600	•	94 400	123 900		•	35 400		•	56 000	•	23 600	70 800		•	123 900	6 180 681,94 Kč	6 895 900,00 Kč	104 800,00 Kč	116 900,00 Kč
18	22.03.2022	5 300 000,00 Kč	60	88 333,33		•	342 000		•	264 000	•	96 000	126 000		•	36 000		•	44 800	•	24 000	72 000		•	126 000	5 420 000,00 Kč	6 310 800,00 Kč	90 300,00 Kč	105 200,00 Kč
19	24.04.2022	5 790 000,00 Kč	74	78 243,24		•	421 800		•	325 600		•	155 400		•	44 400		•	45 600	•	29 600	88 800		•	155 400	5 819 600,00 Kč	7 027 000,00 Kč	78 600,00 Kč	95 000,00 Kč
20	23.05.2022	5 500 000,00 Kč	45	122 222,22		•	256 500		•	198 000	•	72 000	94 500		•	27 000		•	46 400		•	54 000		•	94 500	5 572 000,00 Kč	6 270 900,00 Kč	123 800,00 Kč	139 400,00 Kč
21	14.07.2022	5 600 000,00 Kč	61	91 803,28		•	347 700		•	268 400	•	97 600	128 100		•	36 600		•	49 600	•	24 400	73 200		•	128 100	5 722 000,00 Kč	6 631 700,00 Kč	93 800,00 Kč	108 700,00 Kč
22	20.08.2022	5 150 000,00 Kč	68	75 735,29		•	387 600		•	299 200	•	108 800	142 800		•	40 800		•	44 800	•	27 200	81 600		•	142 800	5 286 000,00 Kč	6 289 600,00 Kč	77 700,00 Kč	92 500,00 Kč
23	25.08.2022	5 750 000,00 Kč	64	89 843,75		•	364 800	•	153 600	281 600	•	102 400	134 400		•	38 400		•	56 000	•	25 600	76 800		•	134 400	6 031 600,00 Kč	6 836 400,00 Kč	94 200,00 Kč	106 800,00 Kč

Částečná rekonstrukce																								
č.	datum	cena	užitná plocha [m2]	cena [Kč/m2]	vynaložené náklady na rekonstrukci [Kč]										cena celkem včetně vynaložených nákladů		cena celkem včetně vynaložených nákladů							
					kuchyně			koupelna WC			podlaha		stěny a stropy			ostatní			v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení		
					špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	dveře	elektro						
																							špatný	dobrý
24	25.08.2022	5 390 000,00 Kč	58	92 931,03		•	330 600	•	139 200	•	92 800		•	•	•	•	•	•	•	•	5 645 200,00 Kč	6 368 600,00 Kč	97 300,00 Kč	109 800,00 Kč
25	08.09.2022	5 600 000,00 Kč	54	103 703,70		•	307 800	•	139 200	•	86 400		•	•	•	•	•	•	•	•	5 708 000,00 Kč	6 518 200,00 Kč	105 700,00 Kč	120 700,00 Kč
26	18.09.2022	5 250 000,00 Kč	61	86 065,57		•	347 700	•	146 400	•	128 100		•	•	•	•	•	•	•	•	5 420 800,00 Kč	6 276 900,00 Kč	88 900,00 Kč	102 900,00 Kč
27	20.10.2022	5 200 000,00 Kč	63	82 539,68		•	359 100	•	100 800	•	132 300		•	•	•	•	•	•	•	•	5 326 000,00 Kč	6 266 300,00 Kč	84 500,00 Kč	99 500,00 Kč
28	20.10.2022	7 000 000,00 Kč	63	111 111,11		•	359 100	•	100 800	•	132 300		•	•	•	•	•	•	•	•	7 126 000,00 Kč	8 062 300,00 Kč	113 100,00 Kč	128 000,00 Kč
29	20.10.2022	5 450 000,00 Kč	68	80 147,06	•	197 200	•	387 600	•	299 200	•	108 800	•	•	•	•	•	•	•	•	5 783 200,00 Kč	6 591 200,00 Kč	85 000,00 Kč	96 900,00 Kč
30	10.11.2022	5 799 000,00 Kč	58	99 982,76	•	168 200	•	330 600	•	255 200	•	121 800	•	•	•	•	•	•	•	•	5 967 200,00 Kč	6 776 000,00 Kč	102 900,00 Kč	116 800,00 Kč
31	20.11.2022	4 790 000,00 Kč	64	74 843,75		•	364 800	•	281 600	•	134 400		•	•	•	•	•	•	•	•	4 815 600,00 Kč	5 874 800,00 Kč	75 200,00 Kč	91 800,00 Kč
32	20.11.2022	5 490 000,00 Kč	57	96 315,79		•	324 900	•	136 800	•	119 700		•	•	•	•	•	•	•	•	5 649 600,00 Kč	6 454 100,00 Kč	99 100,00 Kč	113 200,00 Kč
33	17.12.2022	5 650 000,00 Kč	65	86 923,08		•	370 500	•	156 000	•	136 500		•	•	•	•	•	•	•	•	5 832 000,00 Kč	6 742 100,00 Kč	89 700,00 Kč	103 700,00 Kč

Po rekonstrukci																													
č.	datum	cena	užitná plocha [m2]	cena [Kč/m2]	vynaložené náklady na rekonstrukci [Kč]										cena celkem včetně vynaložených nákladů		cena celkem včetně vynaložených nákladů												
					kuchyně		koupelna WC		podlaha		stěny a stropy			ostatní			v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení									
					špatný	dobry	špatný	dobry	špatný	dobry	špatný	dobry	SDK	dveře	elektro	špatný					dobry	špatný	dobry						
17	26.04.2022	7 350 000,00	75	98 000,00		•	427 500		•	330 000		•	157 500		•	45 000		•	56 000		•	90 000		•	157 500	7 350 000,00 Kč	8 613 500,00 Kč	98 000,00 Kč	114 800,00 Kč
18	16.06.2022	6 495 000,00	60	108 250,00		•			•			•			•			44 800		•			•	126 000	6 495 000,00 Kč	6 665 800,00 Kč	108 300,00 Kč	111 100,00 Kč	
19	20.06.2022	5 700 000,00	48	118 750,00		•	273 600		•	211 200		•	100 800		•	28 800		•	45 600		•	57 600		•	100 800	5 700 000,00 Kč	6 518 400,00 Kč	118 800,00 Kč	135 800,00 Kč
20	25.07.2022	6 900 000,00	57	121 052,63		•			•			•			•				•					•	6 900 000,00 Kč	6 900 000,00 Kč	121 100,00 Kč	121 100,00 Kč	
21	15.08.2022	6 500 000,00	64	101 562,50		•	364 800		•	281 600		•	134 400		•	38 400		•	49 600		•	76 800		•	134 400	6 500 000,00 Kč	7 580 000,00 Kč	101 600,00 Kč	118 400,00 Kč
22	25.08.2022	5 990 000,00	56	106 964,29		•	319 200		•	246 400		•	117 600		•	33 600		•	44 800		•	67 200		•	117 600	5 990 000,00 Kč	6 936 400,00 Kč	107 000,00 Kč	123 900,00 Kč
23	25.08.2022	5 690 000,00	61	93 278,69		•			•			•			•				•					•	5 690 000,00 Kč	5 690 000,00 Kč	93 300,00 Kč	93 300,00 Kč	
24	25.08.2022	6 750 000,00	57	118 421,05		•			•			•			•				•					•	6 750 000,00 Kč	6 750 000,00 Kč	118 400,00 Kč	118 400,00 Kč	
25	08.09.2022	6 250 000,00	62	100 806,45		•			•	272 800		•	130 200		•	37 200		•	48 800		•	74 400		•	130 200	6 250 000,00 Kč	6 943 600,00 Kč	100 800,00 Kč	112 000,00 Kč
26	08.09.2022	7 499 000,00	67	111 925,37		•			•			•			•				•					•	7 499 000,00 Kč	7 499 000,00 Kč	111 900,00 Kč	111 900,00 Kč	
27	20.10.2022	6 990 000,00	66	105 909,09		•			•			•			•				•					•	6 990 000,00 Kč	6 990 000,00 Kč	105 900,00 Kč	105 900,00 Kč	
28	20.10.2022	6 550 000,00	57	114 912,28		•	324 900		•	250 800		•	119 700		•	34 200		•			•	68 400		•		6 550 000,00 Kč	7 348 000,00 Kč	114 900,00 Kč	128 900,00 Kč
29	20.10.2022	5 450 000,00	52	104 807,69		•	296 400		•	228 800		•	109 200		•	31 200		•	46 400		•	62 400		•	109 200	5 450 000,00 Kč	6 333 600,00 Kč	104 800,00 Kč	121 800,00 Kč
30	20.10.2022	5 390 000,00	60	89 833,33		•	342 000		•	264 000		•	126 000		•	36 000		•	43 200		•	72 000		•	126 000	5 390 000,00 Kč	6 399 200,00 Kč	89 800,00 Kč	106 700,00 Kč
31	20.10.2022	5 950 000,00	55	108 181,82		•	313 500		•	242 000		•	115 500		•	33 000		•	54 400		•	66 000		•	115 500	5 950 000,00 Kč	6 889 900,00 Kč	108 200,00 Kč	125 300,00 Kč

Po rekonstrukci																													
č.	datum	cena	užitná plocha [m2]	cena [Kč/m2]	vynaložené náklady na rekonstrukci [Kč]												cena celkem včetně vynaložených nákladů		cena celkem včetně vynaložených nákladů										
					kuchyně			koupelna WC			podlaha			stěny a stropy			ostatní			v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení	v dobrém provedení	ve velmi dobrém provedení						
					špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý	špatný	dobrý	velmi dobrý										
32	20.10.2022	5 590 000,00	62	90 161,29			•		•		•			•		•		•		•		•	5 590 000,00 Kč	6 206 800,00 Kč	90 200,00 Kč	100 100,00 Kč			
33	10.11.2022	5 450 000,00	60	90 833,33		•	342 000		•		•		•	36 000		•	45 600		•		•		•	5 450 000,00 Kč	6 389 600,00 Kč	90 800,00 Kč	106 500,00 Kč		
34	10.11.2022	5 700 000,00	52	109 615,38		•			•		•		•			•		•		•		•	5 700 000,00 Kč	5 700 000,00 Kč	109 600,00 Kč	109 600,00 Kč			
35	17.12.2022	5 980 000,00	75	79 733,33		•	427 500		•		•		•	45 000		•		•		•		•	90 000		•	5 980 000,00 Kč	7 187 500,00 Kč	79 700,00 Kč	95 800,00 Kč